

2023-07-27

Plats och tid	Skräddaren kl. 09:00-10:00	Paragrafer	§§57-62
Beslutande	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Jesper Nicoletti (S) (deltar på distans) Camilla Stensson (S) (vice ordförande) Johan Larsson Utter (S) (deltar på distans) Magnus Carlsson (M) (deltar på distans)		
Övriga deltagare	Anna Ebbesson (Avdelningschef bygg och miljö) Sophia Cohen (Bygglovschef) Peter Porss (Nämndsekreterare) Martin Frank Cederbom (Bygglovshandläggare) §57		
Utses att justera	Camilla Stensson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras på distans.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Lady France Mulumba (KD)		
Justerande	Camilla Stensson (S)		

 Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits på Alingsås kommuns digitala anslagstavla.

Organ	Bygg- och miljönämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2023-07-27		
Datum för publicering	2023-07-31	Datum för avpublicering	2023-08-22
Förvaringsplats för protokollet			

2023-07-27

- § 57 Föredragningar
- § 58 Västerbodarna 1:55, Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
LOV 2023-0214
- § 59 Bälinge 12:1 (Bälinge Kyrkvägen 27), Förhandsbesked för nybyggnad av
enbostadshus och komplementbyggnad LOV 2023-0903
- § 60 Holmängen 1:50 (Holmängsvägen 100), Strandskyddsdispens för nybyggnad
av fritidshus LOV 2023-0311
- § 61 Näsbo 1:11, Strandskyddsdispens för tre stycken komplementbyggnader
LOV 2023-0211
- § 62 Äspenäs 1:33 (Östra Antenvägen 224), Strandskyddsdispens för nybyggnad
av komplementbyggnad LOV 2023-0217

2023-07-27

§ 57

Föredragningar

§58 föredragning Martin Frank Cederbom
§59-§62 föredragning Sophia Cohen

Paragrafen är justerad

2023-07-27

§ 58 2023.094 BMN

**Västerbodarna 1:55, Förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus LOV 2023-0214****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:55.

Tillfartsväg till tomterna är tänkt att anläggas från Gräskärrsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 - 1 600 m².

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell bebyggelseplats gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område R2, vilket innebär: Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

En ansökan om förhandsbesked på samma fastighet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-12-13 (SBN § 219).

Nämndens beslut var då:

"Då fastigheten ligger i ett område som måste detaljplaneras innan exploatering kan ske, beslutar nämnden att meddela negativt förhandsbesked med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17."

Yttranden

Då samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att förhandsbesked inte kan ges för den ansökta åtgärden, har berörda sakägare inte hörts i ärendet.

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har sökande 2023-05-03 fått möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökandes yttrande inkom 2023-06-05 och biläggs denna skrivelse.

Bedömning

Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § reglerar följande:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

2023-07-27

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 - a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2018:1325).”

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplan behöver upprättas för den ansökta åtgärden. Det aktuella området är väldigt attraktivt för nya bostäder och ligger i en del av kommunen där det finns en stor efterfrågan på bostäder. Området behöver utvecklas i ett samlat grepp genom en detaljplan, så att förutsättningar såsom kommunalt vatten och avlopp, bebyggelsestruktur, grönstruktur, vägstandard samt infrastruktur kan hanteras i ett större perspektiv.

Översiktsplanen föreskriver att åtgärder inom R2 kan prövas genom bygglov, förhandsbesked eller detaljplan. I detta fallet bedöms detaljplan vara nödvändig för området. Att området bebyggs successivt, utan gemensam struktur och långsiktig plan för området riskerar att medföra betydande svårigheter för flertalet viktiga funktioner, men särskilt frågor angående vatten och avlopp, grönstruktur och vägstruktur. Genom en detaljplan kan kommunen noggrannare utreda förutsättningarna för en utbyggnad av området, vilket i förlängningen leder till en mer rationell utformning, där marken kan nyttjas på bästa möjliga sätt.

På grund av ovan nämnda behov av detaljplan för området, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

Samhällsbyggnadsnämnden har under år 2021 och 2022 meddelat negativt förhandsbesked till bygglov för tre fastigheter i närområdet, Västerbodarna 1:59, Västerbodarna 1:55 och Västerbodarna 1:418, utifrån resonemanget ovan.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

2023-07-27

Negativt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-04-03. Beslut om förlängd handläggningstid fattades 2023-06-07. Beslut i ärendet fattades 2023-07-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2023-04-03
Situationsplan 2023-04-03
Skrivelse tillhörande ansökan 2023-04-03
Skrivelse från sökande 2023-06-05
Översiktlig karta 2023-06-07

Upplysningar

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas.

Se bilaga "Hur man överklagar".

Expedieras till

Sökanden.

Paragrafen är justerad

2023-07-27

§ 59 2023.098 BMN

Bälinge 12:1 (Bälinge Kyrkvägen 27), Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad LOV 2023-0903**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten BÄLINGE 12:1 (BÄLINGE KYRKVÄG 27) i Alingsås kommun.

Enbostadshuset avses uppföras i en våning med en byggnadsarea av ca 120m².

Komplementbyggnaden får en byggnadsarea av ca 23m².

Viss markförändring för planerad ny fastighet redovisas med markhöjning och marksänkning med 0,5 meter på planerad tomt som vetter åt nordost.

Tilltänkt avstyckning omfattar ca 2200m².

Beslut om att inrätta avloppsanordning har 2023-04-21 tagits av Bygg- och miljönämnden. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vattenbrunn med servitut på fastigheten Bälinge 12:9.

Tillfart till byggnadsplatsen från Olstorpsvägen/ Bälinge kyrkväg via Munnsjövägen som är enskild väg med dragning över andra fastigheter.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsbeklädd mark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekat inom område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt gränsat till strandskyddat område.

Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den aktuella platsen är i direkt anslutning till en grupp med sammanhållen bebyggelse, vilket innebär att området redan betjänas av kommunal service såsom sophämtning och närhet till centrumservice i Alingsås stad, ca 5km.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Bykullen 1:1, Bälinge 1:4, Bälinge 1:5, Bälinge 1:7, Bälinge 1:8, Bälinge 1:9, Bälinge 2:3, Bälinge 6:6, Bälinge 6:15, Bälinge 9:3, Bälinge 9:8, Bälinge 10:2, Bälinge 12:2, Bälinge 12:3,

2023-07-27

Bälinge 12:4, Bälinge 12:5, Bälinge 12:6, Bälinge 12:7, Bälinge 12:8, Bälinge 12:9, Bälinge 13:1, Bälinge 13:2, Bälinge-Nygård 1:9, Bälinge-Nygård 1:17, Bälinge-Torp 2:5, Olstorp 1:5, Olstorp 1:11, Olstorp 1:15 samt Bälinge skifteslag har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bykullen 1:1, Bälinge 1:4, Bälinge 1:5, Bälinge 1:7, Bälinge 1:8, Bälinge 1:9 (en delägare), Bälinge 6:6, Bälinge 9:3, Bälinge 10:2, Bälinge 12:4, Bälinge 12:6, Bälinge 12:7, Bälinge 12:8 (en delägare), Bälinge 12:9 (en delägare), Bälinge 13:1, Olstorp 1:5 (en delägare).

Fastighetsägare för fastigheterna Bälinge 1:9 (en delägare), Bälinge 2:3, Bälinge 6:15, Bälinge 9:8, Bälinge 12:2, Bälinge 12:3, Bälinge 12:5, Bälinge 12:8 (en delägare), Bälinge 12:9 (en delägare), Bälinge 13:2, Bälinge-Nygård 1:9, Bälinge-Nygård 1:17, Bälinge-Torp 2:5, Olstorp 1:5 (en delägare), Olstorp 1:11, Olstorp 1:15 samt Bälinge skifteslag har inte inkommit med några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Hälsoskyddsensheten har 2022-12-22 yttrat sig och lämnat synpunkter angående tillstånd för avlopp. Synpunkterna är inte aktuella längre eftersom sökanden har erhållit tillstånd från Bygg- och miljönämnden för avlopp.

Bedömning

Aktuell del av fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men i anslutning till sammanhållen bebyggelse. Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de intentionerna som finns i kommunens översiktsplan. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp och tillstånd för avloppsanläggning har erhållits från Bygg- och miljönämnden.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit annat än att det finns möjligheter att lösa vägfrågan.

Enligt 49 § anläggningslagen kan det upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet eller använda befintlig väg om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna

2023-07-27

hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:**

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 18 837 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-05-22. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-07-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Markplaneringsritning 2023-05-22

Situationsplan 2023-05-22

Situationsplan 2023-01-03

Fasad- och sektionsritning 2023-01-03

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

2023-07-27

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare (En delägare), Sakägare fk enl. sändlista

(som ej svarat eller ej haft erinran), Bälinge skifteslag fk, GIS fk, PoIT.

Paragrafen är justerad

2023-07-27

§ 60 2023.096 BMN

Holmängen 1:50 (Holmängsvägen 100), Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus LOV 2023-0311

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för ett fritidshus med en tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Holmängen 1:50.

Fritidshuset är tänkt att uppföras med en storlek på ca 50 m². En komplementbyggnad är även tänkt att byggas, ett s.k. "Attefallshus". På fastigheten finns i nuläget ett äldre fritidshus med två små tillhörande komplementbyggnader. Huvudbyggnaden och den norra komplementbyggnaden är tänkta att rivas.

Det nya fritidshuset är tänkt att placeras på ungefär samma plats som det gamla fritidshusets placering. Det nya "Attefallshuset" placeras där den gamla "norra" komplementbyggnaden står idag. De två byggnaderna kommer att uppföras i nära anknytning till varandra. Sedan tidigare finns en enklare väg som går från Holmängsvägen och fram till det befintliga fritidshuset.

Fastighetens storlek är 1 779 m². Avståndet från byggnaderna till vattnet, sjön Anten, blir ca 170 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter.

Sökande har gett in foton på placering för sökt byggnad (bilaga 3) i förhållande till huvudbyggnad och omgivande mark.

Förutsättningar

Området regleras av områdesbestämmelser ("OB 7 - Områdesbestämmelser för

Saxebo - Porten") från år 1992. De aktuella områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 50 m² för huvudbyggnad. Komplementbyggnaden berörs inte av områdesbestämmelserna då de uppförs som ett så kallat "Attefallshus".

Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur.

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden att det aktuella området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.

För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser eller beslutad tomtplatsavgränsning. Fastigheten fastighetsreglerades 2010 där det anges att tomten är tidigare hävdad och ianspråktagen. Ett servitut bildades för rätt till utfart över stamfastigheten.

2023-07-27

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

På fastigheten ligger sedan tidigare ett fritidshus med två tillhörande komplementbyggnader. Byggnaderna är förhållandevis små och bedöms inte skapa en hemfridszon som sträcker sig utanför befintlig tomtplats. Den befintliga väg som sedan tidigare sträcker sig fram till fritidshuset är av enkel karaktär.

De aktuella byggnaderna ligger inom befintlig huvudbyggnads hemfridszon som består av ianspråktagen tomtmark (se fotografi samt flygfoton). Tomten bedöms inte besitta några särskilda värden för djur- eller växtlivet, då platsen sedan länge utgör tomt tillhörande det befintliga fritidshuset.

Åtgärden hindrar eller avhåller inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Platsen för byggnaden är väl avgränsat från stranden på grund av placeringen och allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas inte.

Fastigheten är en mindre fritidsfastighet och hela fastigheten får därför tas i anspråk som tomt (se bilaga 2 där fastighetens utbredning är inritad).

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

- Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad på fastigheten Holmängen 1:50 vid sjön Anten, i enlighet med situationsplan/karta, se bilaga 1.
- Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogad tomtplatsavgränsning, se bilaga 2.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2023-05-23

Karta/situationsplan 2023-05-23

Fotografi 2023-06-12

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov

2023-07-27

och startbesked utfärdats.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

2023-07-27

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

Paragrafen är justerad

2023-07-27

§ 61 2023.097 BMN

**Närsbo 1:11, Strandskyddsdispens för tre stycken
komplementbyggnader LOV 2023-0211****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för 3 st. komplementbyggnader på fastigheten NÄRSBO 1:11.

Man söker dispens för tillbyggnad av garaget och ett växthus.
Vi handläggning noteras att dispens för tre ytterligare byggnader saknas.
Ansökan revideras genom att ny karta med delvis nya placeringar för byggnader redovisas.

Ärendet gäller nu 3 befintliga byggnader samt en tillbyggnad av garaget.
En vedbod som är placerad sydost om huvudbyggnaden kommer att flyttas något åt nordväst för att hamna inom bedömd tomtplats.
En lekstuga som nu är placerad öster om huvudbyggnaden och norr om infartsvägen kommer att placeras strax norr om vedboden.
Ett förråd som är placerat sydsydost om huvudbyggnaden. Förrådet kommer att byggas till med en växthusdel.
Garaget byggs till med en ny del västerut mot huvudbyggnaden.

Fastighetens areal är 5 360 kvm.

Avståndet från vedboden till stranden blir ca 18 meter.
Avståndet från lekstugan till stranden blir ca 25 meter.
Avståndet från förrådet till stranden blir ca 12 meter.
Avståndet från garaget till stranden blir ca 27 meter.

Som särskilt skäl har angetts att platsen redan tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Handläggaren har gjort syn på plats och noterade då följande om lokaliseringen:
Nuvarande markanvändning, ianspråktagen, tomtmark utom den yttersta spetsen på udden som är naturmark och den nordöstra delen av fastigheten som är skogsmark
Bebyggelse består av en huvudbyggnad som är placerad något åt väster från fastighetens mittpunkt. En bastu på den norra delen, ett garage på den sydöstra delen samt de byggnader som dispens söks för.

Tillfartsväg är Bredviksvägen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller inom områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger vid sjön Store-Nären inom strandskyddat område utvidgat till 300 m.

2023-07-27

Platsen ligger inom Riksintresse för friluftsliv (Delsjö-Härskogenområdet).

För fastigheten finns två tidigare registrerade dispenser eller bygglov. Ett för nybyggnad av garage (1974-03-26 § BN 132) och ett för nybyggnad av bastu (2002-08-20 § BN 156).

För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

Förrådet med tänkt tillbyggt växthus bedöms ligga inom huvudbyggnadens hemfridszon som består av ianspråktagen tomtmark (se flygfoto med tomtplatsavgränsning). Vedboden och lekstugan ligger idag utanför hemfridszonen men flyttas så de hamnar inom tomtplatsavgränsningen.

Hemfridszonen bedöms inte utvidgas. Åtgärderna hindrar eller avhåller inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Platsen för byggnaderna är väl avgränsat från stranden på grund av placeringen och allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas inte.

Tillbyggnaden på garaget bedöms inte utvidga hemfridszonen och bedöms därmed inte förbjuden och kräver därför inte dispens.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

- Strandskyddsdispens ges för 3 st. komplementbyggnader på fastigheten Närsbo 1:11 vid sjön Store-Nären, i enlighet med nybyggnadskarta.
- Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogat flygfoto.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2023-03-30

Nybyggnadskarta 2023-06-19

Flygfoto med tomtplatsavgränsning upprättad 2023-06-28

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Bygglov eller anmälan krävs inte för byggnaderna och tillbyggnaden.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från

2023-07-27

delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

2023-07-27

Paragrafen är justerad

2023-07-27

§ 62 2023.095 BMN

Äspenäs 1:33 (Östra Antenvägen 224), Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad LOV 2023-0217

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad och flytt av bedintlig komplementbyggnad på fastigheten ÄSPENÄS 1:33 (ÖSTRA ANTENVÄGEN 224).

Attefallsbyggnaden har en storlek på ca 30 kvm och placeras vid den östra tomtgränsen, i närhet av huvudbyggnaden.

Friggeboden som är tänkt att flyttas är på 15 kvm och placeras på vänster sida av infarten, på den södra delen av tomten, se situationsplan.

Fastighetens areal är 3997 kvm. Avståndet mellan attefallsbyggnaden och (den bakre) fastighetsgränsen är ca 0,7 m. och till stranden är det ca 45 meter.

Avståndet mellan friggebodsbyggnaden och den södra fastighetsgränsen är ca 8 m. och till stranden är det ca 20 meter.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-05-02 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Bebyggelsen består idag av en huvudbyggnad placerad på norra delen av fastigheten och en komplementbyggnad i närheten av huvudbyggnaden.
- På platsen för den tänkta attefallsbyggnaden finns i dag en komplementbyggnad (friggeboden som är tänkt att flyttas) och ett mindre förråd.
- På platsen för den nya placeringen av friggeboden finns det en trätrall, en grusad yta och mot staket löper en äldre blomsterrabatt.
- Runt fastigheten löper ett äldre staket med stål nät, stolpar är mossbevuxna och nätet rostfärgat.
- Mellan de två infarterna till fastigheten växer en häck men en gräsmatta innanför.
- Vid den södra infarten finns mossbevuxna grindstolpar.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område men inom områdesbestämmelser OB6, Äspenäs (laga kraft 1992-06-03).

Fastigheten ligger inom strandskyddat område utvidgat till 300 m vid sjön Anten och inom riksintresse för naturvård.

Fastigheten bebyggdes 1964 och avstyckades 1987. För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser men ett bygglov från 2015 (2015-815) för nybyggnad av altan där bedömningen gjorts att åtgärden inte krävde dispens från strandskyddet. För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

2023-07-27

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

Den aktuella byggnaden ligger inom huvudbyggnadens hemfridszon som består av ianspråktagen tomtmark (se fotografier). Hemfridszonen bedöms inte utvidgas. Åtgärden hindrar eller avhåller inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Platsen för byggnaden är väl avgränsat från stranden på grund av placeringen och allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas inte.

Då byggnaden placeras inom ianspråktagen tomtplats bedöms inte byggnaden påverka riksintresset för naturvärden samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Fastigheten är en bostadsfastighet om 3997 m² och del av fastigheten får tas i anspråk som tomt (se bilaga 3 där tomtplatsavgränsningens är inritad)

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

- Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av två stycken komplementbyggnader på fastigheten Aspenäs 1:33 vid sjön Anten, i enlighet med tomtplatsavgränsning/karta, se bilaga 2.
- Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på tom se bilaga 2

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2023-04-04

Situationsplan 2023-04-12

Fasadritning, attefall 2023-04-04

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan lov/startbesked utfärdats för byggnaderna. Sökande uppmanas kontakta bygglovsenheten för att försäkra sig om vilka tillstånd som behövs för åtgärderna.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

2023-07-27

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

Paragrafen är justerad