



Datum: 2023-10-04  
Handläggare: Martin Frank-Cederbom  
Direktr:   
Diariennr: 2023.117 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Västerbodarna 1:500 (Blåkullavägen 10) Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2023-425)

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus samt två tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Västerbodarna 1:500 (Blåkullavägen 10).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177782.718623678&y=6418700.9347747965&z=9&l=222>

Bostadshuset är tänkt att ersätta ett befintligt fritidshus. Bostadshuset får en byggnadsarea på ca 182 kvm i ett plan och placeras på samma plats som befintligt fritidshus. Bostadshuset placeras centralt på fastigheten, ca 12 meter från närmaste fastighetsgräns.

Den ena komplementbyggnaden är en förrådsbyggnad (s.k. friggebod) som placeras i den sydöstra delen av fastigheten. Förrådsbyggnaden placeras ca 5 meter från närmaste fastighetsgräns. Den andra komplementbyggnaden är en lekstuga som placeras strax norr om förrådsbyggnaden. Lekstugan placeras ca 1,5 meter från närmaste fastighetsgräns.

På tomten finns en ek som är särskilt skyddsvärd. Eken är enligt sökande tänkt att bevaras, sökande har därför anlitat en arborist som undersökt trädet i förhållande till den tänkta åtgärden. Arboristen skriver i sitt utlåtande att han bedömer att huset är tänkt att byggas utanför det känsliga området för eken. De maskiner som kommer att köra på tomten kommer köra på behörigt avstånd från eken. För det fullständiga utlåtandet, se bilaga.

Sökanden avser öppna upp en ny körbar öppning i den stenmur som ligger direkt öster om tomten. Dispens från biotopskyddet har hanterats och beviljats av Länsstyrelsen, i beslut utfärdat 2022-06-15, ärendenr 521-538-2022.

Handläggaren på samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort syn på plats 2023-09-07 och noterade då följande om förutsättningarna på platsen:

- Fastigheten är till stor del ianspråktagen som tomtplats för befintligt fritidshus.
- Befintlig bebyggelse på fastigheten består av ett fritidshus, två förrådsbyggnader samt en lekstuga.
- Inom tomten finns en stor gammal ek.
- En gammal stenmur avgränsar fastigheten mot angränsande åkermark österut.
- Tillfart till fritidshuset sker från Blåkullavägen via en mindre väg som går längsmed den åkermark som ligger öster om fastigheten.
- Befintlig biluppställningsplats finns direkt öster om fastigheten, utanför befintlig ingång i stenmuren. Uppställningsplatsen har utökats avsevärt i samband med arbetet för framdragandet av kommunala ledningar för vatten och avlopp.

- Direkt norr om fastigheten ligger en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö, benämnd "Ytterhall och Sommarro m. m. - udde i Mjörn" i Alingsås kulturmiljöprogram.
- 

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 dispensskäl 1, d.v.s. att det aktuella området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastighetens storlek är 2 758 kvm. Tomten har tidigare varit en arrendetomt, men styckades av till en egen fastighet år 2020.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område för sjön Mjörn, där strandskyddet är utvidgat till 300 m. Från bostadsbyggnaden till stranden blir avståndet ca 75 meter.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur. Fastigheten ligger även inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell fastighet gäller en fördjupad översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26). Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger tomten inom område R3, vilket innebär: "Område med stort kultur- och rekreationsvärde. Ingen ny bebyggelse." Samhällsbyggnadskontoret gör sedan tidigare tolkningen att detta innebär att ingen tillkommande bebyggelse bör tillåtas, ersättningsbyggnader bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanens riktlinje.

För fastigheten finns inga tidigare registrerade strandskyddsdispenser, det finns därför ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

Fastigheten kommer under år 2024 anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I samband med framdragande av kommunala ledningar för vatten och avlopp i området, har kommunen i samförstånd med fastighetsägaren gjort om och grusat upp tillfartsvägen till tomten, samt den tillhörande angöringsytan/parkeringen. Dessa åtgärder har utförts på fastigheten Västerbodarna 1:36. Strandskyddsdispens för detta hanteras i separat ärende.

### **Bedömning**

Bygg- och Miljödelningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

Bostadsbyggnaden med tillhörande komplementbyggnader bedöms placeras inom befintlig tomtplats, som sedan tidigare är ianspråktagen. Bostadshuset är betydligt större än befintligt fritidshus. Storleken bedöms dock kunna inrymmas inom tomtplatsen utan att riskera att tomtplatsen utökas.

Den södra delen av fastigheten är sedan tidigare bevuxen med ett flertal träd och har till viss del karaktären av naturmark. Denna del bedöms dock tillhöra tomtplatsen då den inte upplevs vara allemansrättsligt tillgänglig. Den avgränsas åt öster av en tydligt inramande stenmur, åt söder av ett gammalt stängsel samt bebyggelse på den intilliggande fastigheten

Västerbodarna 1:502. Åt norr har den koppling till bostadshuset och visuellt är avståndet till befintlig bebyggelse så litet att allmänheten bedöms vara avhållen från att vistas där.

Den mest västra delen av fastigheten, i slutningen ner mot vattnet, bedöms inte vara ianspråktagen på ett sådant sätt att den räknas till tomtplatsen. Vegetationen i denna aktuella del är mer vildvuxen och ger inte intryck av att tillhöra en trädgård eller motsvarande. Den ligger även betydligt lägre än fritidshuset och har inte samma visuellt koppling till bebyggelsen som övriga tomten. Tomtplatsens bedömda utbredning redovisas i sin helhet i den bilagda tomtplatsavgränsningen.

Eftersom de tänkta åtgärderna utförs inom befintlig ianspråktagen tomtplats, bedöms åtgärderna inte påverka naturvärdena i området negativt.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras av de tänkta åtgärderna, då den aktuella marken sedan länge består av etablerad tomtmark. Fri passage till stranden är möjlig och försämras inte av den tänkta byggnationen.

### **Ekonomisk bedömning**

Inte aktuellt.

### **Förslag till beslut**

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av bostadshus, förrådsbyggnad och lekstuga på fastigheten Västerbodarna 1:500 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan, se bilaga.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på separat karta, se bilaga.

### **Avgift**

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

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Ansökan om strandskyddsdispens	2023-07-10
Situationsplan, nybyggnadskarta	2023-07-10
Markplaneringsritning	2023-07-10
Fasadritning, A-40-3-101	2023-07-10
Fasadritning, A-40-3-102	2023-07-10
Fasadritning, A-40-3-103	2023-07-10
Fasadritning, A-40-3-104	2023-07-10
Utlåtande arborist	2023-09-12
Kopia på dispensbeslut (biotopskyddet)	2023-09-13
Tomtplatsavgränsning	2023-09-25

### **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 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).

**Beslutet ska skickas till**  
Sökanden, Länsstyrelsen.

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Martin Frank-Cederbom  
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-10-04