



Datum: 2023-05-22
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2023.080 BMN

Bygg- och miljönämnden

Ingared 5:28 (Sandviksvägen 10), Strandskyddsdispens för nybyggnad av två enbostadshus (LOV 2022-0594)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av två enbostadshus samt garage på fastigheten INGARED 5:28 (SANDVIKSVÄGEN 10).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176894.0227&y=6414636.256650001&z=9&l=222>

Bostadshusen är tänkt att uppföras i ett plan samt garage på etablerad tomtplats. De nya tomterna är tänkta att styckas av till två fastigheter om ca 960 kvm respektive 1297 kvm. Förhandsbesked för åtgärden är sökt.

Fastighetens storlek är 2257 m². Avståndet från de tänkta bostadshusen till vattnet, Sävelången, är ca 120 m. Strandskyddet för Sävelången är 200 meter.

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 att det aktuella området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Sökande avser att riva befintligt bostadshus på tomten.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-03-17 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Befintligt bostadshus med infart från Sandviksvägen
- länspråktagen trädgårdsmark, som lutar svagt ner mot ån.
- I tomtgräns mot Sandviksvägen samt ner mot ån växer lövträd och en häck avgränsar sydväst om fastigheten mot Ingared 5:47.
- Bebyggda tomter omgärdar fastigheten, en gångstig löper mellan fastigheten och Ingared 5:27 samt Ingared 5:234.

Förutsättningar

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus samt garage. Tomten utgörs av etablerad tomtmark och hela fastigheten bedöms vara länspråktagen.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur- friluft- eller bevarandevärden.

Enligt kommunens översvämningskartering ligger fastigheten inom ett område som riskerar att översvämmas, samt inom område för skredrisk. Av översiktsplanen framgår att bostäder endast bör lokaliseras till områden utan översvämningsrisk, i annat fall måste särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas. Sökande har för ansökan om förhandsbesked tagit fram en geoteknisk utredning (2023-01-11-19 av företaget GEO-gruppen) samt en översvämning- och skyfallsutredning (2023-04-14 av företaget vaJPro). Utredningarna visar att platsen kan bebyggas på ett säkert sätt utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Den tänkta byggnationen placeras inom befintlig tomtplats, som sedan tidigare är ianspråktagen genom befintligt bostadshus och garagebyggnad. Ingen utökning av hemfridszonen bedöms ske.

Platsen för byggnationen bedöms inte besitta några höga naturvärden och åtgärden bedöms inte påverka växt- eller djurlivet i området. Allmänhetens tillgång till strandområdet förändras inte av den tänkta åtgärden.

Befintlig bostadsfastighet är tänkt att delas till två mindre tomter (om ca 960kvm och 1297 kvm) för bostadsändamål och hela fastigheten får därför tas i anspråk som tomt (se bilaga 1 där de tänkta fastigheternas utbredning är inritad).

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

Förslag till beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av två bostadshus samt garage på fastigheten Ingared 5:28 vid sjön Sävelången, i enlighet med situationsplan/karta, se bilaga 1.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är fastighetens landareal, se bilaga 1.

Villkor

- Tomtgränsen mot gångstigen öster om fastigheten ska markeras med staket, mur eller häck.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 11 592 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

| <u>Benämning</u> | <u>Ankomststämplad</u> |
|------------------|------------------------|
| Ansökan | 2022-08-08 |
| Situationsplan | 2022-08-08 |

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

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare