



Datum: 2023-11-30
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2023.147 BMN

Bygg- och miljönämnden

Västerbodarna 1:504, Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus och garage (2023-605)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:504.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177804.3362&y=6418576.21875&z=9&l=222>

Åtgärden har en storlek på ca 265 kvm placerat på norra delen av fastigheten. Avståndet mellan byggnaderna och (den bakre) fastighetsgränsen är ca 90 m. Från byggnaderna till stranden är det ca 150 meter.

Sökande har uppgett att de vill uppföra ett större gästhus för fastighetsägarens egna behov, som pga. sin storlek blir att jämställa med nybyggnad av villa.

Sökande har framfört att "Området bör ses som redan ianspråktaget då det är flertalet fastigheter/byggnader som är belägna mellan föreslagen placering och stranden. Både mellanliggande fastigheter och den allmänna badplatsen med dess parkering gör även att placeringen bör anses som "väl avskild från stranden". Samt att " Marken består av blandskog, primärt med större uppvuxna tallar och ekar men även bok, lön, gran, enar etc."

Den del av fastigheten där huset placeras utgörs idag av skog, tanken är att bevara stor del av träden på plats. Även om en del träd oundvikligen kommer avverkas så sträcker sig skogsområdet närmare sjön än fastighetsgränsen. Detta gör att även om tanken är en tvåvåningsbyggnad så kommer träd på grannfastigheten (och egen fastighet) till stor del dölja huset ifrån sjön."

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller inom områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse. Fastighetens storlek är 5658 kvm.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område för sjön Mjörn, utvidgat till 300 m. För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser eller bygglov, det finns därför ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning. Det finns ett beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus på södra delen av tomtens (§ 36 2023.033 BMN)

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus samt två komplementbyggnader. Mot väst och norr gränsar fastigheten mot bebyggda tomter. Längs fastighetens östra gräns går en stenmur. Platsen för tänkt byggnation består av trädbevuxen naturmark.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp och inom strandskyddat område. Platsen ligger även angränsande till järnvägsreservatet för Västra stambanan.

Platsen ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra bodarna. Enligt den fördjupade översiktsplanen så är det aktuella området betecknat med R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Bedömning

De framförvarande husen med tomtplatser är placerade så att de i flera riktningar avhåller och hindrar allmänheten från att passera ner till strandlinjen, även stenmuren som löper längs fastighetens östra gräns är hindrande. I och med stenmuren så upplevs hela fastigheten privat då den enda vägen in är via infarten till bostadshuset som upplevs privat. Att bebygga den norra delen av fastigheten hindrar eller avhåller således inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Bygglövsenheten bedömer att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger.

Byggnaderna har i detta fall placerats inom fastigheten som är helt avskild från stranden genom bebyggelse som bedöms vara sådan avskiljande exploatering enligt 7 kap. 18c § 1 st. 2 p. miljöbalken och att det inte är oförenligt med strandskyddets syften och det finns därför ett särskilt skäl för strandskyddsdispens.

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

Förslag till beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av bostadshus och garage på fastigheten Västerbodarna 1:504 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan, se bilaga.

Hela fastighetens yta får tas i anspråk som tomt och redovisas därav inte separat.

Avgift

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

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Situationsplan	2023-10-10
Ansökan	2023-10-10
Fasadritningar	2023-10-18

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
Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-11-30

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare Sophia Cohen,