



Datum: 2024-09-27
Handläggare: Thang Hlawn Ceu
Diariernr: 2024.091 BMN

Bygg- och miljönämnden

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0526)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:492 (SOMMARROVÄGEN 15).

Bostadshuset avses uppföras i två våningar med en byggnadsarea på ca 107 m², placeras 7 meter från Sommarvägen och har FG + 78,5. Fastighetens areal är 942 m². Från byggnaden till stranden är det ca 160 meter.

Sökande avser att riva befintlig byggnad och göra plats för en nybyggnation. Bygglovsansökan för nybyggnation av enbostadshus hanteras under ärendenummer LOV 2024-000479, rivningsanmälan hanteras under ärendenummer LOV 2024-000528.

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 nr 1.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-09-18 och aktuell byggplats utgörs av gräsmatta i en trädgård och fastigheten är till stor del ianspråktagen som tomplats för befintligt hus.

Förutsättningar

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

Fastigheten ligger inom strandskyddat område utvidgat till 300 meter vid sjön Mjörn.

För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser eller bygglov. För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomplatsavgränsning.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten 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 RI, vilket innebär: "Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader". Samhällsbyggnadskontoret gör sedan tidigare tolkningen att detta innebär att ingen tillkommande bebyggelse bör tillåtas, ersättningsbyggnader bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanens riktlinje.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Huvudbyggnaden fick värderingen "mycket högt k-värde". Torpstugan är den äldsta byggnaden i denna bebyggelsemiljö som tillhör Sommarro, enligt utredningen.

Bedömning

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger dvs. den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Byggnaden har i detta fall placerats inom etablerad tomtplats och det finns därför ett särskilt skäl för strandskyddsdispens. Eftersom platsen idag utgörs av gräsmatta i en trädgård bedöms dispensen också förenlig med strandskyddets syften.

Då byggnaden placeras inom ianspråktagen tomtplats bedöms inte byggnaden påverka riksintresset för friluftsliv, påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Åtgärden bedöms inte heller påverka naturvärdena i området negativt.

Fastigheten är en mindre bostadsfastighet om 942 m² och hela fastigheten får därför fortsatt tas i anspråk som tomt (se bilaga där fastighetens utbredning är inritad).

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

Förslag till beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:492 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan/karta.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är fastighetens landareal.

Villkor

Den befintliga byggnaden ska rivas innan den nya uppförs.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Karta tomtplats	2024-09-23
Fotografier från platsbesök	2024-09-18
Fasadritning	2024-09-03
Planritning entréplan	2024-09-03
Planritning övreplan	2024-09-03
Markplaneritningsritning	2024-09-03
Situationsplan	2024-09-03
Fotografi	2024-09-03
Ansökan	2024-09-03

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 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 meter 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

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-09-27