

Datum: 2020-03-30
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2020.219 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Strandskyddsdispens Nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad KAMPETÅ 1:21 (2019-857)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus samt en tillhörande komplementbyggnad.

Fastigheten ligger vid sjön Store Trån och omges av skog med framför allt gran, tall och björk. Fastigheten består av tomtmark som har tagits i anspråk och hävdats genom att gräsmatta och grusplan har anlagts.

Miljöskyddskontoret har behandlat tomtplatsens utvidgande i tillsynsärende (diarie-nr 2018-1070) där den tidigare fastighetsägaren förklarat att ett flertal av träden blåst ner som en följd av detta har grävarbeten vidtagits. Miljöskyddskontoret gjorde bedömningen (i beslut daterat 2018-05-22) att grävningsarbetena inte väsentligen hade påverkat växt- och djurlivet och att de inte haft någon effekt på allmänhetens tillträde till strandområdet.

Ansökan om strandskyddsdispens för bostadshus samt carport på den aktuella fastigheten har prövats och nekats genom beslut från Mark- och miljödomstolen 2019-06-13, Mål nr M 581-19. Ansökan har nu förändrats, på så sätt att det tänkta bostadshuset fått en annan utformning samt att carporten har strukits från ansökan. Sökande har även i ansökan framfört att proportionalitetsprincipen ska tas med i bedömningen.

En ny nätstation uppfördes på fastigheten 2016-2017. Strandskyddsdispens för nätstationen beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-08-22 (beslut SBN § 138 Dnr 2016.354 SBN). Länsstyrelsen meddelade 2016-09-12 att man beslutat att inte pröva kommunens beslut om strandskyddsdispens i det ärendet.

Fastighetens storlek är 1 101 m². Sökanden har i ansökan uppgett att tomtplatsen är densamma som fastighetens utbredning. En fri passage för allmänheten invid sjön finns på Store trånsvägen nedanför fastigheten. Från strandlinjen till den befintliga tomtplatsen är den fria passagen som minst 17 meter bred.

Fastigheten är belägen inom område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur.

Utöver strandskyddet berörs fastigheten inte av några andra områdesskydd eller riksintressen.

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med ett fritidshus som ligger på en platå ca 7 meter ovanför strandlinjen. Det befintliga fritidshuset har en byggnadsarea på 27 m² och en tillhörande altan (delvis överbyggd med tak) på 22 m² som vetter mot vattnet. Sammanlagt upptar fritidshuset en yta på ca 50 m². Avstånd från det befintliga fritidshusets altan till strandlinjen är ca 24 meter. Ansökan gäller även dispens för en mindre komplementbyggnad direkt öster om det nuvarande fritidshusets placering. Komplementbyggnaden inrymmer wc, dusch och en liten bastu. Komplementbyggnaden utformas med en dörr och två små fönster in mot bostadshuset (sydväst), men utan dörrar och fönster i övriga fasader.

Det nya bostadshuset, med reviderad utformning, är tänkt att placeras på den plats där fritidshuset står idag och får en byggnadsarea på ca 120 m² inklusive överbyggd altan. Den nya utformningen av fritidshuset innebär att byggnaden utformas till större delen i ett plan, med en liten del av byggnaden i två plan, med fönster mot nordost (i riktning bort från sjön). Den del av byggnaden som vetter mot sjön är utformad för att upplevas vara i ett plan.

Övriga två fasader är endast tänkt att ha ett antal mindre fönster. Det nya huset är tänkt att placeras på samma avstånd från vattnet som det befintliga fritidshusets altan, ca 24 meter. Den sökande framför i en bilaga till ansökan om strandskyddsdispens, utifrån bedömningen av tomtplatsen, ett antal skäl angående den fristående proportionalitetsbedömningen, som ska göras i varje enskilt fall som rör ingrepp i någons egendomsrätt. Den sökandes motivering finns i bilaga till detta beslut.

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

Bedömning

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 1 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras.

Enligt MB 7 kap 18 b § anges att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2. Lag (2009:532)

Enligt MB 7 kap 18 c § 1 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Tomtplatsen är sedan tidigare ianspråktagen genom befintligt fritidshus med tillhörande tomt och den nya byggnaden med tillhörande komplementbyggnad placeras inom befintlig tomtplats. Utformningen av den tänkta bostadsbyggnaden har förändrats sedan förra ansökan om dispens och bedöms inte vara lika avhållande som i tidigare förslag till utformning. Dock bör villkor läggas till beslutet om att tomtplatsen ska markeras med staket eller häck, för att allmänhetens upplevda tillgång till strandområdet inte ska påverkas av åtgärderna.

En fri passage vid strandområdet finns idag nedanför den aktuella fastigheten. Mellan fastighetsgräns och tillika föreslagen tomtplatsavgränsning är den fria passagen som minst 17 meter. Höjdskillnaden på ca 7 meter mellan stranden (och Store tränsvägen) och den platå där tomtplatsen är belägen bedöms göra att tomtplatsen upplevs som avskild från strandområdet. Därmed bedöms den fria passagen på 17 meter vara tillräcklig för att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden.

Den sökande har framfört att hela fastighetens yta ska räknas till tomtplatsen. Den sydöstra delen av fastigheten är i nuläget inte ianspråktagen som tomt men bedöms dock kunna införlivas i tomtplatsen, trots att detta nekades i tidigare beslut från Mark- och miljödomstolen. Domstolen har i det beslutet inte tagit hänsyn till den förhållning till proportionalitetsprincipen som Högsta domstolen tar upp i sitt mål från 9 oktober 2018, T 1523-17.

Sett till proportionalitetsprincipen så bedöms ett ianspråktagande av denna del av tomten som ändamålsenligt, då det är en yta som behövs för att ge bostadshuset en rimlig tomtstorlek. Den totala tomtplatsen får då en storlek på ca 1 100 m², vilket bedöms som skäligt för ett bostadshus i det aktuella området. Den aktuella delen av tomten bedöms motiverad att ianspråkta, då tomtytan i övrigt är förhållandevis begränsad. Det bedöms även vara proportionerligt i strikt mening att den enskilda fastighetsägaren har möjlighet att utnyttja hela sin fastighet (avstyckad genom Lantmäteriförrättning år 2004), då fastighetens totala storlek endast uppgår till ca 1100 m². Allmänhetens tillgång till området bedöms inte begränsas mer än marginellt, då det finns stora arealer med skog och naturmark i närområdet. Den aktuella platsen bedöms inte innehålla något särskilt värde för allmänheten, eller växt- och djurlivet i området.

Fastigheten berörs inte av några andra områdesskydd eller riksintressen. Skogen runt fastigheten består huvudsakligen av gran, björk och tall. Inga unika naturvärden har konstaterats på platsen. De ansökta åtgärderna bedöms inte få någon väsentlig påverkan på förutsättningarna för växt- och djurlivet.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad, med stöd av 7 kap 18 b § och 18 c § p1 miljöbalken (MB), med nedanstående villkor.

Sökandes förslag till tomtplats fastställs som tomtplatsavgränsning, se handling tillhörande beslut.

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 694 kronor. Faktura sänds separat.

Villkor

1. Tomtplatsens gränser ska markeras med staket, häck eller därmed jämförlig anordning.

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.

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

För de tänkta byggnaderna krävs även bygglov utifrån plan- och bygglagen, detta prövas (vid beviljad strandskyddsdispens) i separat ärende.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan startbesked utfärdats.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens	2019-12-06
Situationsplan, "Situationsplan ny byggnad"	2020-02-27
Tomtplatsavgränsning	2020-02-27
Marksektionsritning	2020-02-27
Fasadritning	2020-02-27
Planritning	2020-02-27
Skrivelse från sökande, "Fristående proportionalitetsbedömning"	2020-02-27

Beslutet ska skickas till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv.

Amir Azizian
Bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-03-30