

Datum: 2020-11-20
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2020.673 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

LO 1:9 Strandskyddsdispens Ändrad användning och ombyggnad av sågverk

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för ändrad användning samt fasadändring av byggnaden. Fastighetens areal är 4942 kvm. Från byggnaden till stranden är det ca 30 meter. I den ändrade användningen ingår att man avser inreda byggnaden med kök och toaletter.

Sökande har i korthet uppgett följande:

Det sjönära läget är unikt, omgivningarna natursköna och sågverksbyggnaden rymmer stor potential. Vi vill göra miljön och naturen tillgänglig för den breda allmänheten inklusive de turister som passerar utmed sjön, speciellt sommartid. Tanken är att förutom en fin miljö erbjuda olika former av kulturupplevelser som konstutställningar och andra evenemang samt kaffeservering samband med dessa.

Handläggaren har tillsammans med kommunekologen gjort syn på plats den 2020-09-17 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Den nuvarande markanvändningen runt byggnaden är gräsmattor på den norra sidan. Där har man ställt upp utemöbler och dekorationer. På södra sidan går en liten grusväg närmast byggnaden och på östra sidan är det naturmiljö. Marken på den västra sidan, sidan mot sjön är grusad.
- Bebyggelsen består av den gamla sågverksbyggnaden med ett förråd på östra sidan.
- Vägen mellan byggnaden och sjön är en mindre trafikerad väg. Under den stund besöket pågick passerade endast ett fåtal fordon.
- Inga särskilt värdefulla naturmiljöer upptäcktes på fastigheten.
- Byggnaden har rustats upp, fasaderna har målats. På gaveln mot sjön har fönster bytts ut. Dörrar har bytts ut mot glasade dörrar och fönster har tillkommit. Avsikten är också att balkonger ska tillkomma på gaveln.
- Inomhus har byggnaden renoverats och inrymmer idag ett stort rum på nedervåningen och ett stort rum samt några mindre rum på övervåningen.

Man har sökt bygglov för ändrad användning och man har sökt tillstånd att inrätta enskilt avlopp.

Tillsynsärenden har upprättats för de åtgärder man utfört utan lov och den förvanskning man gjort på byggnaden genom fasadändringen.

Sökandes yttrande

En bedömning av ärendet har skickats till sökande 2020-10-15 med möjlighet för sökanden att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har 2020-11-09 meddelat att man vill få ärendet prövat i samhällsbyggnadsnämnden men inte inkommit med något yttrande. Därför får projektbeskrivningen (bifogad) beskriva sökandes inställning i ärendet.

Skäl till beslut

Fastigheten ligger inom strandskyddat område för Anten, som är utvidgat till 300 m. Fastigheten ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser. Området är en del av kulturmiljöer i Långared – Östad och inom bevarandeplan för odlingslandskapet.

För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser eller bygglov. Inte heller fastigheten där man tänkt att låta en del av de besökande parkera har någon dispens. För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

Byggnaden uppfördes innan strandskyddet infördes men när sågverks-verksamheten upphörde på 1980-talet stod byggnaden kvar som ett uthus eller förråd och hade ingen hemfridszon runt om kring sig. Byggnadens påverkan på allmänhetens tillträde till området runt omkring upphörde.

Byggnaden har redan byggts om och den ansökan som prövas avser dessa men även tänkta åtgärder.

Byggnaden ska enligt ansökan användas för konstutställningar, kulturupplevelser och andra evenemang, men byggnaden kan efter att ansökta åtgärder vidtagits i princip även jämföras med ett bostadshus. Byggnaden har, enligt de handlingar som fanns till hands vid samhällsbyggnadskontorets (SBK) prövning av ärendet, aldrig tidigare haft kök eller vattentoalett (WC).

Fasaden med större glasytor på fönster, dörrar och balkonger får en större omgivningspåverkan än den tidigare fasaden hade.

Parkeringen kring byggnaden kommer även den medföra en större omgivningspåverkan. Dels genom att det kommer vara svårare att ta sig fram på grusvägen på den södra sidan om byggnaden, dels genom att man vill ta i anspråk ytan på västra sidan av väg 1985 (den väg man anger är avskiljande), ett område som inte tillhör fastigheten och som inte är lagligen ianspråktaget.

De gräsytor som klippts i anslutning till byggnaden får anses vara en utvidgning av hemfridszonen för intilliggande privatbostad och därmed inte lagligen ianspråkta.

Bedömning

Det är i strandskyddsområde förbjudet att ändra en byggnad eller ändra en byggnads användning om det påverkar allmänhetens tillträde till området. Den näringsverksamhet som nu avses etableras i byggnaden omfattas inte av något

undantag i strandskyddsbestämmelserna och därför ska det prövas om dispens kan medges för de förändringar som annars är förbjudna.

Det är SBK bedömning att de åtgärder som avses i ärendet medför att byggnaden kommer att avhålla allmänheten från att vistas i området intill byggnaden och bedöms därmed vara förbjudna.

För att strandskyddsdispens ska kunna beviljas måste det föreligga något av de särskilda skäl som räknas upp i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Sökande har i sin ansökan som särskilda skäl för dispens angett skäl 1, att området redan tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och 2, att området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

I och med att byggnaden inte använts på över 40 år och området runt om tagits i anspråk utan dispens kan det inte anses ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap 18 c §1.

Inte heller bedöms SBK att vägen som går mellan byggnaden och stranden kan anses hindra människor från nå området närmast strandlinjen. Därför kan det inte anses att platsen är väl avskild från stranden på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § 2.

Då inget av de särskilda skälen föreligger bedömer SBK att det inte finns det någon möjlighet att medge dispens.

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.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Avgift

Avgiften för avslag på ansökan för strandskyddsdispens är 10 878 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan	2020-05-11
Karta	2020-05-11
Fasadritning	2020-05-11
Projektbeskrivning	2020-05-11

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Amir Azizian
Bygglovschef

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare

