

Datum: 2018-03-29
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariennr: 2018.060 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bergsjödal 1:89, strandskyddsdispens för enbostadshus samt växthus

(2017-0762)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus samt hobbyväxthus på fastigheten Bergsjödal 1:89.

Det tänkta bostadshuset placeras där det sedan tidigare finns ett bostadshus, som vid beviljad strandskyddsdispens samt bygglov är tänkt att rivas. Det befintliga bostadshuset är uppfört i ett plan med inredd vind och källare, med en byggnadsarea på ca 100 m². Det tänkta bostadshuset uppförs i ett plan med inredd vind och källare, med en byggnadsarea på ca 145 m². Det tänkta växthuset har en byggnadsarea på ca 12 m² och placeras sydväst om bostadshuset.

Avståndet från den tänkta bostadsbyggnaden till vattnet, Mjörn, blir ca 25 meter. Området berörs av strandskydd från Mjörn samt riksintresse för naturvård. Området är även utpekad som en bebyggelsemiljö med kulturhistoriskt värde.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan, ÖP 95:

R20. Västra Bodarna: Blandad bebyggelse. Som regel inga nya bostäder/verksamheter. Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan 1987 och riktlinjer 1991. Särskild hänsyn till VA-situationen. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan.

Den föreslagna byggplatsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen FÖP Västra Bodarna (antagen 2014-03-26). Området ligger inom ett område som är betecknat med:

R3 - Område med stort kultur- och rekreativvärde. Ingen ny bebyggelse.

En strandskyddsdispens för ett nytt enbostadshus på fastigheten har redan prövats genom beslut från Samhällsbyggnadsnämnden 2016-03-21 (SBN § 52), Länsstyrelsen 2016-05-02 (526-13133-2016), Mark- och miljödomstolen (2017-02-27 (M 1985-16) samt Mark- och miljööverdomstolen 2017-04-11 (M 2520-17). Utgången av prövningen blev att strandskyddsdispensen inte kunde beviljas då den då föreslagna byggnaden bedömdes utöka den upplevda hemfridszonen och därmed inte var förenlig med strandskyddets syfte. Sökanden har i denna nya ansökan ändrat den föreslagna byggnaden och vidtagit ett antal olika åtgärder för att byggnaden inte ska utöka den befintliga hemfridszonen. Den sökande har redovisat följande aktuella förändringar:

- *Det nya huset har ytterligare sänkts med 20 cm så nu är det totalt lägre med 61 cm än nuvarande byggnad.*
- *Uteplats har borttagits från förslaget.*
- *Tagit bort ett antal fönster mot sjön (nordvästlig riktning) samt minskat arean på kvarvarande fönster betydligt.*
- *Tagit bort balkonger på nordvästlig riktning samt minskat ner den balkong som ligger i östlig riktning. Numer är det enbart en plattform för ingång till huset.*
- *Souterrängplan har vi sänkt från + 61,88 till + 61,20. Entréplan sänkt från +64,23 till + 63,88. Övre plan sänkt från + 66,93 till + 66,86. Taknock från + 70,13 till + 70,01. Byggnadshöjd på högsta sidan motsvarar befintlig, ~ 5,6 meter.*

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

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 att det aktuella området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknas 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. Det aktuella förslaget har reviderats på ett flertal punkter (se ovan) och det nu aktuella förslaget bedöms inte utöka den befintliga hemfridszonen. Det nya förslaget innebär att byggnadens övervåning får en betydligt mer nedtonad karaktär, med endast små fönster i nordlig riktning. Även de balkonger samt den uteplats som bedömdes avhållande i det tidigare förslaget har nu tagits bort. Den befintliga byggnaden har flertalet fönster samt en uteplats i nordlig riktning, vilket innebär att byggnaden i nuläget bedöms ha en betydande avhållande effekt på den markyta som ligger norr om både det befintliga och tänkta bostadshuset.

Byggnaden i det nya förslaget bedöms i övrigt ha ungefär samma karaktär som befintlig byggnad, dvs. en våning med källare och inredd vind. Den utökning av byggnadsarea som den nya byggnaden innebär bedöms inte i sig medföra att hemfridszonen utökas. Den sökandes möjlighet att bebygga fastigheten med ett nytt bostadshus bedöms i det nya förslaget väga tyngre än den avhållande effekt byggnaden innebär för allmänheten som skulle kunna vistas i området.

Det tänkta växthus som även sökts dispens för bedöms även detta inrymmas inom befintlig hemfridszon.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus samt växthus på fastigheten Bergsjödal 1:89.

Hela den aktuella fastigheten, i enlighet med inlämnad situationsplan, får tas i anspråk som tomtplats (hemfridszon). Tomtplatsavgränsning redovisas därför inte separat.

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 påbörja byggnadsarbetet innan startbesked utfärdats.

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

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 304 kronor.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om strandskyddsdispens	2017-11-15
Situationsplan, <i>Bergsjödal 1:89, A 30:00</i>	2017-11-15
Planritning, entréväning, A 30:01	2017-11-15
Planritning, souterrängplan, A 30:02	2017-11-15
Planritning, plan 3, A 30:03	2017-11-15
Fasadritning, nordväst och sydost, A 30:04	2017-11-15
Fasadritning, sydväst och nordost, A 30:05	2017-11-15
Sektionsritning, A 30:06	2017-11-15
Illustrationsritning, växthus	2017-11-15

Beslutet ska skickas till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Godkännande chef
Titel

Martin Frank Cederbom
Titel