



§ 16

Strandskyddsdispens för nybyggnad av garage samt strandskyddsdispens i efterhand för befintligt fritidshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1167

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage samt strandskyddsdispens i efterhand för befintligt fritidshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 7 kap. 18 b § och 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken (1998:808), MB.

Villkor

Utanför den beslutade tomtplatsavgränsningen får inte privatiserande åtgärder vidtas. Exempel på detta kan vara att klippa gräs eller sätta upp utemöbler, krukor m.m. Åtgärderna ska således inte ha en avhållande effekt på allmänheten.

Avgift

Handläggningen av ansökan om strandskyddsdispens kostar 10 500 kronor i enlighet med fastställd taxa.

Rätt att överklaga

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx och Xxxxx Xxxxx har ansökt om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage med en byggnadsarea om ca 110 m². Vid granskningen av ansökan framkom att strandskyddsdispens saknades för det befintliga fritidshuset som fick bygglov år 1999. Prövningen inkluderar således även strandskyddsdispens i efterhand för befintligt fritidshus med en byggnadsarea om ca 130 m².

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Vidare är fastigheten belägen inom riksintresse för friluftsliv.



I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte att fastigheten är utpekad som värdefull i något avseende.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av garage samt strandskyddsdispens i efterhand för befintligt fritidshus på fastigheten Xxxxx XX.

Sammanträdet

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsmotivering

Strandskydd gäller vid havet, vid insjöar och vid vattendrag. Syftet med strandskyddet är att på lång sikt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § MB. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd enligt 7 kap. 14 § första stycket MB.

I 7 kap. 15 § MB uppställs en rad förbud som råder inom strandskyddat område. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att nybyggnaden av fritidshuset samt garaget är förbjudna åtgärder och att dispens således krävs. Vid tillfället för uppförandet av fritidshuset fanns inget avgränsningsbeslut som skulle ha medfört att strandskyddsdispens inte krävdes för nybyggnad av huvudbyggnad. Några avgränsningsbeslut blir inte aktuella för garaget eftersom fritidshuset inte har strandskyddsdispens.

Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl.

De särskilda skälen finns uppräknade i 7 kap. 18 c § MB. Minst ett av dessa skäl måste uppfyllas för att en dispens från strandskyddet ska kunna ges. Sökande har i ansökan angett att skäl ett ska beaktas vid prövningen av ansökan.

Skäl ett innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Enligt förarbetena till miljöbalken utgörs mark som tagits i anspråk ofta av etablerade tomtplatser runt bostadshus. Komplementbyggnader i nära anslutning till en



huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens. (se prop. 2008/09:119 s. 105).

Enligt ortofoto från 1975 fanns en huvudbyggnad med samma placering som nuvarande huvudbyggnad, vilken togs bort vid uppförandet av befintlig huvudbyggnad. Sökande har inkommit med bilder på den gamla huvudbyggnaden som visar dess skick. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att byggnadens skick var normalt för sin ålder och att det ser välskött och bebott ut. Enligt uppgift från sökande användes byggnaden som fritidshus året om. När sökande valde att ersätta fritidshuset såldes det gamla fritidshuset till ett par som byggde ut det och numera används byggnaden som permanent boende. Detta tyder ytterligare på att den tidigare byggnaden var i bra skick då den återanvändes. Vidare är nuvarande byggnads användningsområde samma som tidigare, det vill säga fritidshus.

Den aktuella fastigheten var således bebyggd med en huvudbyggnad om ca 89 m² innan uppförandet av befintlig huvudbyggnad. Vidare är de befintliga komplementbyggnaderna uppförda innan 1999-06-11 (köpet gjordes 1999-06-10 enligt FIR/KID), se fotografier från när sökande köpte fastigheten. Vare sig komplementbyggnaderna är uppförda innan eller efter 1975 är dessa lagligt ianspråktagna vad gäller strandskyddet eftersom avgränsningsbesluten mellan år 1975–1999 tillät komplementbyggnader belägna närmare än 35 m från huvudbyggnaden om de även saknar betydelse för rörligt friluftsliv. Avdelning miljö och byggs bedömning är att samtliga komplementbyggnader på fastigheten är lagligt ianspråktagna då byggnaderna var inom 35 m från den gamla huvudbyggnaden samt att de bedöms sakna betydelse för det rörliga friluftslivet.

En förutsättning för dispens är att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom nybyggnaden. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer mot bakgrund av byggnadernas placering samt infart till fastigheten att hela fastigheten är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Nybyggnaden av garaget samt ersättandet av huvudbyggnaden bedöms inte utöka den befintliga hemfridszonen mer än obetydligt med hänsyn till placering och utformning, se fotografier.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det inte finns något hinder för planerad åtgärd med hänsyn till växt- och djurlivet på platsen då åtgärderna avses utföras på en redan bebyggd tomt.

Enligt 7 kap. 18 f § andra stycket MB ska det i ett beslut om att ge dispens från strandskyddet anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt



eller annars användas för det avsedda ändamålet. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att hela fastighetens area ska utgöra tomtplatsavgränsning, det vill säga 2 390 m². En mindre fri passage bedöms ha funnits innan ersättandet av huvudbyggnaden, denna bedöms fortfarande vara densamma. Vidare bedöms riksintresset för friluftsliv inte påverkas negativt.

Sammanfattningsvis finner miljö- och byggnadsnämnden att sökta åtgärder är förenliga med de krav som ställs i 7 kap. 18 c § 1 p. MB då fritidshuset är en ersättningsbyggnad och garaget är en komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden. De ansökta åtgärderna bedöms inte medföra att strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § MB motverkas. Med hänsyn till ovanstående bedömer nämnden att dispens från strandskyddet för planerat garage samt fritidshus i efterhand kan ges i enlighet med 7 kap. 18 b § MB.

Lagstöd

7 kap. 18 b §, 18 c § 1 p. miljöbalken (1998:808)

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

Upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av miljö- och byggnadsnämnden före utförande.

Observera att bygglov krävs för garaget innan byggnationen får påbörjas.

Ni uppmärksammas på att detta beslut har översänts till Länsstyrelsen i Norrbottens län för prövning av strandskyddsdispensen enligt 19 kap. 3 b § MB.

Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-01-10 Situationsplan, plan- och fasadritning L-2019-36:3
- 2019-01-10 Fotografier L-2019-36:2
- 2020-10-29 Avstyckningshandling samt tidigare bygglov L-2019:36:5
- 2020-11-02 Storlek tidigare huvudbyggnad L-2019-36:6
- 2020-09-07 Fotografi tidigare huvudbyggnad samt information L-2019-36:7



- 2020-12-17 Ortofoto från 1975 L-2019-36:9
- 2020-12-17 Tomtplatsavgränsning L-2019-36:8
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage samt strandskyddsdispens i efterhand för befintligt fritidshus på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Xxxxx och Xxxxx Xxxxx

Länstyrelsen i Norrbottens län