



§ 69

Strandskyddsdispens inför avstyckning på fastigheten Måttsund XX

Ärendenr L-2018-765

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § 1 p, 2 p etc miljöbalken (1998:808), MB.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar enligt fastställd taxa 10 500 kronor. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om strandskyddsdispens för bostadshus inför avstyckning av fyra tomter med storlekar som varierar mellan ca. 880 m² och 960 m² på del av fastigheten Måttsund XX. Någon ansökan om förhandsbesked eller bygglov finns inte, varför endast strandskyddet prövas.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av gräsytor, en skogsdunge samt jordpartier. De tilltänkta avstyckningarna ligger närmare vattnet än befintliga byggnader. På fastigheten finns det ett lusthus som är placerat 100-125 m från den närmast tilltänkta avstyckningen.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.

Avdelning miljö och bygg har meddelat den sökande sin bedömning i ärendet. I en begäran om yttrande har avdelningen föreslagit ett avslag på ansökan.



Sökande har tagit del av begäran om yttrandet och meddelar att hon vill ha ärendet prövat i miljö- och byggnadsnämnden. Som skäl för sin ansökan anför hon bland annat att fastigheten belastas med ett servitut vilket medför att strandlinjen är väl avskild från de tilltänkta tomterna. Servitutet avser rätt till utfart samt rätt till båtplats och båtupplägging. Sökande åberopar även ett domstolsprotokoll från mark- och miljödomsten (M 1031-05) där domstolen konstaterat att det finns ett lusthus på fastigheten som avskiljer allmänheten från att beträda den pir som ligger i anslutning till fastigheten.

Den sökande skriver även att punkten 6 bör kunna tillämpas då det för henne är ett mycket angeläget intresse att marken får nyttjas. Det skulle enligt den sökande medföra en god landsbygdsutveckling i strandnära (LIS-område) lägen, samt vara en del av en sammanhållen bebyggelse där all samhällsservice redan finns tillgängligt (se 7 kap. 18 d § MB).

Med stöd av ovanstående menar den sökande att djur- och växtlivet samt allemansrätten inte påverkas av den sökta åtgärden.

Avdelning miljö och bygg föreslår nämnden besluta att avslå ansökan om strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § 1 p, 2 p etc miljöbalken (1998:808), MB.

Sammanträdet

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Ansökan gäller fyra avstyckningar med ändamålet bostad. Enligt 7 kap. 13 § MB gäller strandskyddet vid hav, sjöar och vattendrag. Strandskyddet gäller 100 m från stranden (7 kap. 14 § MB). Enligt 9 kap 15 § MB är uppförande av byggnader en förbjuden åtgärd och en dispens från strandskyddet krävs för att avstycka fastigheten med ändamålet bostad.

Domen från mark- och miljödomsten 2005 avser en del av fastigheten som ligger ca 100-200 m från de nu tilltänkta tomterna. Lusthuset som nämns i domskälen är därför på ett avstånd som medför att den inte kan anses göra marken för avstyckningarna ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.



I ett dokument (Inom 100 m från stranden tänk strandskydd) från Länsstyrelsen i Västra Götalands län framgår det att strandskyddet går före servitut då ett servitut är en överenskommelse mellan två parter, medan strandskyddet är generellt och inte kan avtalas bort. Servitutet avser rätt till båtplats och rätt till utfart. Utfarten ligger bort från strandlinjen och en båtplats kan inte anses avskräckande för allmänheten. Av de ortofoton som kommunen har att tillgå så har inte några båtplatser uppförts vid stranden. Utfarten och båtplatsen medför således inte att marken är att betrakta som ianspråktagen.

Skäl 1 kan med stöd av ovanstående inte tillämpas.

Vidare har den sökande åberopat att fastigheten är väl avskild från strandlinjen i och med servitutet (skäl 2). För att en fastighet ska anses vara väl avskild från strandlinjen krävs det att området är exploaterat av människan genom exempelvis större järnvägar, vägar, bebyggelse eller verksamhet. Med avskiljande exploatering avses inte mindre trafikerade vägar eller järnvägar, parkeringsplatser, bryggor och dylikt (se bland annat MÖD M215-11, MÖD M2035-11 samt MÖD M8212-10). Ett servitut som ger rätt till en båtplats samt utfartsväg kan således inte anses vara en åtgärd som väl avskiljer stranden från tillkommande avstyckning. Skäl 2 kan således inte anses uppfyllt.

Den sökande har även åberopat skäl 6, *område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse*. Enligt Naturvårdsverkets handbok 2009:4, Strandskydd – en vägledning för planering och prövning kan skäl 6 endast tillämpas om det rör sig om mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Det är mycket små möjligheter att nyttja detta särskilda skäl eftersom strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att det har företräde framför enskilda intressen. Den sökande har angett att det för denne är ett angeläget intresse att kunna nyttja sin mark och ge fler tillgång till mark nära stranden. Detta är att betrakta som ett/flera enskilda intressen som alltså inte faller in under skäl 6.

Vidare har den sökande åberopat LIS (7 kap 18 d § MB) som särskilt skäl. Ett LIS-område ska vara utpekad av kommunen i översiktsplanen och sedan granskad och godkänd av länsstyrelsen. Måttsund 45:1 är inte utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan och därför kan inte 7 kap 18 d § MB tillämpas.

Med stöd av ovanstående gör avdelning miljö och byggnad bedömning att det inte finns särskilda skäl för att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken 7 kap 18 c §.



Enligt avdelning miljö och byggs bedömning försämrar en ny etablering väsentligt livsvillkoren för djur- och växtlivet på den här platsen och förhindrar allmänhetens tillgång till området vilket strider mot strandskyddets syften. Därför är det enligt avdelning miljö och byggs bedömning inte möjligt att bevilja strandskyddsdispens enligt 7 kap 13 § och 15 § 4 punkten MB.

Beslutsunderlag

- 2018-10-24 Begäran om yttrande L-2018-765:3
- 2018-11-20 Yttrande L-2018-765:5

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx