

18 april 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 38

M 2017-001753

Ansökan om strandskyddsdispens för huvudbyggnad och återuppförande av komplementbyggnad

Solsidan 2:27, Älgövägen 4 I

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för huvudbyggnad enligt situationsplanen i bilaga 1 och ansökan i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018.
2. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för att återuppföra komplementbyggnad enligt situationsplanen i bilaga 1 och ansökan i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen daterad 15 februari 2018.
3. Som tomtplats får samma tomtplatsbestämning som i tidigare beslut från den 20 mars 2013, bilaga 6 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018, anses skälig.

Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § miljöbalken).



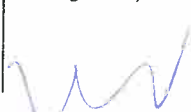
Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap 18c § punkt 1 och miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

Ärendet

Förlängd dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för att uppföra en ny huvudbyggnad som ska ersätta en mindre byggnad som har rivits. Ansökan inkom till nämnden den 16 november 2017. Ansökan om strandskyddsdispens för att återuppföra en friggebod inkom den 8 februari 2018. Sökande har begärt att båda ansökningarna ska behandlas i samma ärende.

Beslut om dispens från strandskyddföreskrifterna för att riva befintlig huvudbyggnad och uppföra en ny, större huvudbyggnad samt tomtplatsavgränsning fattades av nämnden den 20 mars 2013, bilaga 6 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 5 december 2014 upphävde punkterna 3 och 4 i nämndens beslut. Därmed vann dispensen laga kraft den 26 december 2014. Ett ändringlov enligt plan- och bygglagen för ett annat hus än det som dispensen gavs för lämnades den 19 augusti 2015. Den byggnaden bedömdes rymmas inom befintlig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 april 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

strandskyddsdispens varför inget beslut om en ny strandskyddsdispens fattades. Åtgärden som dispensen omfattar skulle därmed ha påbörjats senast den 26 december 2016 för att dispensen skulle ha påbörjats inom lagstadgade två år.

Vad det innebär att en nybyggnation som har fått strandskyddsdispens har påbörjats regleras inte i miljöbalken. Den tolkning som är allmänt vedertagen och enligt rättspraxis är att en byggnads grundläggning ska ha påbörjats inom två år från att dispensen vann laga kraft vilket är samma tolkning som används vid bygglovsbeslut enligt plan- och bygglagen.

Eftersom det rådde viss osäkerhet om åtgärden hade påbörjats ombads fastighetsägaren att inkomma med en ny ansökan. Fastighetsägaren hade inte gjutit grunden för byggnaden men hade påbörjat rivning av den befintliga byggnaden och även gjort vissa markarbeten.




Fastigheten ligger vid Baggensfjärden och området är inte planlagt. Området är i den gällande översiktsplanen markerat som natur- och större rekreativområde. Strandskyddet gäller 300 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Området omfattas av riksintresse kust och skärgård enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken. Området runt fastigheten omfattas av naturreservat enligt 7 kapitlet miljöbalken. Fastighetens läge framgår av bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018.

Bygglov gäller fortfarande för att uppföra en ny huvudbyggnad då bygglov och rivningslov gavs i samma beslut. Miljöenheten saknar kännedom om bygglov sökts för att uppföra den komplementbyggnad som benämns friggebod i ansökan.

Underlaget för beslut har kommunicerats med den sökande under tiden den 15 februari 2018 till och med den 26 mars 2018. Den sökande har sammanfattningsvis lämnat följande synpunkter. Det har inte gått så fort framåt eftersom han har drabbats av olika sjukdomar som gjort att byggarbetet blivit förskjutet men han har tagit ner träd och gjort vissa markarbeten, såsom schaktningsarbeten och avtäckning av berg samt sedermera även sprängningsarbeten. Han anser att han har påbörjat åtgärden som har fått dispens och blev förvånad då diskussionen uppstod om han verkligen hade påbörjat åtgärden eftersom han inte hade gjutit grunden för byggnaden. Yttrandet i sin helhet finns i bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018.

Skäl till beslut

Åtgärderna är dispenspliktiga enligt 7 kap 15 § miljöbalken. För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och att så kallade särskilda skäl finns. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är till exempel att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 april 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

avvägning göras mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse att ta området i anspråk.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

När det nya beslutet om bygglov fattades anpassades inte strandskyddsdispensen efter bygglovet, vilket det borde ha gjorts åtminstone avseende giltighetstiden. Det är inte rimligt att ha olika giltighetstider för bygglovet respektive strandskyddsdispensen. För fastighetsägaren blir det än mer otydligt då åtgärderna enligt bygglovet anses påbörjade genom att rivning av den befintliga byggnaden har genomförts och en provgröp har schaktats, medan det skulle kunna råda viss osäkerhet om åtgärderna enligt den beviljade strandskyddsdispensen är påbörjade, i alla fall om man ser till beslutet i snäv bemärkelse. Fastighetsägaren har rivit den huvudbyggnad som tidigare fanns på fastigheten och har vidtagit andra åtgärder såsom trädfällning, schaktning, avtäckning av berg och sedermera även sprängningsarbeten. Även om beslutet om dispens från 2013 inte uttryckligen anger åtgärden rivning av befintlig byggnad och markarbeten, så är det fråga om åtgärder som måste vidtas för att kunna utnyttja dispensen för att uppföra ny, större huvudbyggnad. Därmed är det möjligt att betrakta beslutet så att det omfattar även åtgärder som avser rivning av befintlig byggnad och markarbeten. Det medför att åtgärderna bedöms vara påbörjade. För att säkerställa att giltigheten för dispensen inte löper ut tidigare än giltigheten för bygglovet, så fattas ett nytt beslut om dispens från strandskyddsbestämmelserna. Dessutom har en ansökan om att återuppföra en friggebod inkommit.

Särskilt skäl för dispens bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken, då området dispensen avser är ianspråktaget på ett sådant sätt att det förlorat sin betydelse för strandskyddets syften.




Påverkan på strandskyddets syften

Svärdön i stort har mycket stort värde för både friluftsliv och växt- och djurliv. Naturen på ön omfattar bl.a. barrskog och sumpskog med höga värden, liksom stora upplevelsevärden av orörd skog och utsiktspunkter. Fastigheten ligger dock utanför de områden som utpekats som särskilt värdefulla och har varit bebyggd sedan 1940-talet. Strandskyddets syften motverkas inte på ett oacceptabelt sätt genom nybyggnationen och strandskyddsdispens kan medges. Tomtplatsen från tidigare beslut får därmed anses vara skälig även för detta beslut.

Information till beslutet

Utskottet vill uppmärksamma sökande om att kontrollera med bygglovhandläggaren om friggeboden/komplementbyggnaden behöver bygglov och/eller andra åtgärder.

Länsstyrelsen har möjlighet att överpröva beslutet om dispens. Det ska göras inom tre veckor efter det att länsstyrelsen har tagit emot dispensbeslutet. Beslutet skickas vid samma tidpunkt till sökanden och länsstyrelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 april 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Beslut om tomtplats får överklagas av den sökande. Beslut om att ge dispens får överklagas av ideella föreningar. Den sökande bör avvakta med att genomföra åtgärden tills tiden för överprövning och överklagande har gått ut. Överklagandehänvisning bifogas när beslutet skickas till den sökande.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-02-15 Rev 2018-04-03

Bilagor:

Situationsplan

Fastighetens läge

Foton

Yttrande från sökanden

Ansökningshandlingar

Tidigare beslut om dispens

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att utskottet med avslag på förslag till beslut, skulle besluta att:

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för huvudbyggnad enligt situationsplanen i bilaga 1 och ansökan i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018.
2. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för att återuppföra komplementbyggnad enligt situationsplanen i bilaga 1 och ansökan i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen daterad 15 februari 2018.
3. Som tomtplats får samma tomtplatsbestämning som i tidigare beslut från den 20 mars 2013, bilaga 6 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2018, anses skälig.

Beslutsgång

Utskottet beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
