



§ 96

Strandskyddsdispens i efterhand för nybyggnad av bastu samt strandskyddsdispens för nybyggnad av timring på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1538

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar, i enlighet med 7 kap. 18 b-c §§ 1 p. miljöbalken (1998:808), MB, att i efterhand bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av bastu.
2. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar, enligt 7 kap. 18 b-c §§ 1 p. MB, att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av 8-kantig timring
3. Tomtplatsavgränsningen har en storlek om ca 22 000 m². Denna yta är markerad röd på bifogad situationsplan (se bilaga).
4. Handläggningen av ansökan om strandskyddsdispens kostar 10 840 kronor. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Melderstein Herrgård AB har ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för nybyggnation av bastu med en byggnadsarea om ca 180 m² på fastigheten Xxxxx XX. De har även ansökt om strandskyddsdispens för nybyggnad av en 8-kantig timring med en byggnadsarea om 111 m² på samma fastighet.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

I översiktsplanen för Luleå kommun, antagen 2013-05-27, framgår det bland annat att marken är utpekad som odlingsbar jord, naturvärden och kulturmiljövärden. Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård och kulturmiljövård.

Den aktuella fastigheten ägs av Melderstein Herrgård AB. Fastigheten är bebyggd med bland annat en herrgårdsbyggnad med en byggnadsarea om ca 360 m², ett kapell med en byggnadsarea om 170 m², en stuga med en byggnadsarea om 60 m², ett härbre med en byggnadsarea om 30 m², en swimmingpool och en bastu med en byggnadsarea om ca 180 m². Marken på



fastigheten utgörs av gräsmatta, barr- och blandskog och en parkeringsyta avsedd för herrgårdens besökare och anställda.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta, i enlighet med 7 kap. 18 b-c §§ 1 p. miljöbalken (1998:808), MB, att i efterhand bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av bastu.

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

För fastigheten råder det generella strandskyddet i 7 kap. 13–14 §§ MB. Inom strandskyddat område får nya byggnader inte uppföras. Då nybyggnation av bastu samt 8-kantig timring är förbjudna åtgärder enligt 7 kap. 15 § MB, krävs en dispens från strandskyddet.

I 7 kap. 13 § MB framgår att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I 7 kap. 18 c § MB anges särskilda skäl som ska vara uppfyllda för att en strandskyddsdispens ska beviljas. Enligt 1 p är ett särskilt skäl att området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I 7 kap. 18 f § MB framgår att en tomtplatsavgränsning ska anges i ett beslut om strandskyddsdispens.

Den aktuella fastigheten avstyckades år 1967, av förrättningskartan framgår det att tomten var bebyggd med en herrgårdsbyggnad och en stuga vid avstyckningstillfället. Vidare framgår att det även fanns en anlagd swimmingpoolen vid detta tillfälle. På historiska kartbilder framkommer det att fastigheten var bebyggd med flertalet byggnader under år 1960 och år 1975. Sökande har bifogat historisk information om fastigheten och dess användning. Av denna framgår att området varit bebyggt sedan 1800-talet med en herrgårdsbyggnad som under tidens gång använts för olika typer av ändamål, exempelvis skolhem. Vidare framkommer att swimmingpoolen anlades år 1964, kapellet år 1968, stugan uppfördes år 1958 och härbret år 1973. Byggnaderna och swimmingpoolen uppfördes därmed innan det



generella strandskyddet började gälla. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att dessa är undantagna från kravet på strandskyddsdispens och därmed lagligt ianspråktagna.

2000-05-15 beviljades bygglov för nybyggnad av bastu i ärende 91245/99, beslut om strandskyddsdispens för åtgärden finns dock inte.

Fastighetens mark utgörs av gräsmatta och barr- och blandskog. På fastigheten finns även en hårdgjord yta som används som parkering för besökare och anställda till verksamheten. Längs med den östra fastighetsgränsen finns ett vattendrag som omfattas av strandskydd. Hela fastigheten har en storlek om drygt 6 hektar varav den del som är lagligt ianspråktagen med byggnader utgör ett område om drygt 2 hektar. De lagligt ianspråktagna byggnaderna samt swimmingpoolen är belägna i den norra delen av fastigheten. Swimmingpoolen är placerad närmast strandlinjen och har ett avstånd på ca 15 meter och herrgården har ett avstånd på ca 50 meter från vattendraget. Bastun som uppfördes år 2000 har en storlek om ca 180 m² och är placerad ca 20 meter från herrgårdsbyggnadens södra fasad. Bastun är därmed längre bort från strandlinjen än både swimmingpoolen och herrgårdsbyggnaden. Den 8-kantiga timringen avses placeras mellan bastun och befintligt härbre, denna placeras därmed också längre bort från strandlinjen än befintliga lagliga byggnader.

Luleås kommunekolog har haft tillfälle att yttra sig över ansökan avseende växt- och djurlivet på platsen. Kommunekologen bedömer att det inte finns något hinder för planerad åtgärd med hänsyn till växt- och djurlivet på platsen.

Bedömningen är, utifrån de rådande förhållandena på fastigheten, att hemfridszonen och tomtplatsavgränsningen utgör den bebyggda delen av fastigheten, alltså ett område om ca 22 000 m². Den fastställda tomtplatsavgränsningen förhindrar inte en fri passage för allmänheten närmast stranden och strandskyddets första syfte bedöms därför inte motverkas. Se bilaga med fastställd tomtplats.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökta åtgärder, nybyggnad av bastu samt nybyggnad av 8-kantig timring, inte strider mot strandskyddsbestämmelsernas syften. Detta då åtgärderna inte väsentligt bedöms förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Vidare bedömer avdelning miljö och bygg att en strandskyddsdispens för sökta åtgärder inte påverkar den allemansrättsliga tillgången till strandområdet. Avdelning miljö och bygg bedömer att naturvärdena, odlingsbara jorden och kulturmiljövärdena inte påverkas negativt då byggnaderna är placerade inom



redan ianspråktaget område samt att utformningen är väl anpassad till övrig bebyggelse i området.

Avdelning miljö och bygg bedömer sammantaget att det finns särskilda skäl för att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna då det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § 1 st 1 p MB).

Upplysningar

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

Det är de sökandes ansvar att se till att ha rådighet att utföra planerade åtgärder.

Arbetena får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats. Om byggnadsarbetena påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats kan ni få betala byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL.

Ni uppmärksammas på att detta beslut har översänts till Länsstyrelsen i Norrbottens län för prövning av strandskyddsdispensen enligt 19 kap. 3 b § miljöbalken. Ni bör därför vänta med påbörjande till dess att ni fått besked om länsstyrelsen kommer att pröva ärendet eller inte.

Strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Stöd för beslut

Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18 b §, 18 c §

Beslut om handläggningsavgift fattas med stöd av kommunfullmäktiges beslut (2018-12-17 § 244) om taxa inom miljöbalkens område.

Redovisning av fastställd avgift

Beslut om handläggningsavgift fattas med stöd av kommunfullmäktiges beslut (2018-12-17 § 244) om taxa inom miljöbalkens område.

- Tabell 2 Avgift för besked, 10 840 kronor

Beslutsunderlag

- 2020-12-28 Situationsplan L-2020-1538:2



- 2021-02-15 Planritning L-2020-1538:5
- 2021-02-15 Fasadritning L-2020-1538:6
- 2021-02-15 Sektionsritning L-2020-1538:7
- 2021-02-15 Foto L-2020-1538:8
- 2021-02-15 Kompletterande information från Lantmäteriet L-2020-1538:9
- 2021-02-15 Kompletterande information avstyckning L-2020-1538:10
- 2021-02-15 Kompletterande information L-2020-1538:11
- 2021-03-18 Kompletterande information bastu L-2020-1538:12
- 2021-04-09 Fotografi bastu L-2020-1538:13
- 2021-04-13 Tomtplatsavgränsning L-2020-1538:14
- 2021-04-13 Luleå kommunekologs yttrande L-2020-1538:15
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för nybyggnation av bastu med en byggnadsarea om ca 180 m² på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Melderstein Herrgård AB

Länsstyrelsen i Norrbotten