



## § 10

### **Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2018-764

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus enligt 7 kap. 15 § och 18 c § miljöbalken (1998:808), MB, på fastigheten Xxxxx XX.

På grund av jäv deltar inte Gunnar Nilsson (KD) i handläggningen av detta ärende.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om strandskyddsdispens kostar enligt fastställd taxa 6 024 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 nybyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om ca 120 m<sup>2</sup> på fastigheten Bensbyn 10:14. Det handlar om en ansökan i efterhand då den aktuella byggnaden uppfördes redan år 2007.

Fastigheten ligger delvis inom sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.

Luleås kommunekolog har haft tillfälle att yttra sig över ansökan avseende växt- och djurlivet på platsen. Kommunekologen har inga synpunkter vad gäller det avseendet.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs bland annat av löv- och barrskog. Vattenområdet består av en innanfjärd och vik. Vattnet är inte strömmande. Botten är grund och lerig.



På fastigheten finns ett bygglov för ett fritidshus om 108 m<sup>2</sup>, daterat 2005-11-08. I bygglovet angavs att byggnaden skulle placeras 120 meter samt 140 meter från vattenlinjen. På så sätt skulle inte byggnaden placeras inom strandskyddat område och någon prövning av strandskyddet behövde således inte genomföras.

Ett slutbevis för bygglovet utfärdades 2007-05-07 av byggnadsnämnden i Luleå kommun. Slutbeviset innebär att byggnaden får tas i bruk. Som underlag för slutbeviset har diverse handlingar ingetts till byggnadsnämnden, bland annat en kontrollplan inkommen 2007-05-04. I kontrollplanen anges: *"Strandskyddet OK med god marginal 4/5-07"* signerat av ansvarig byggnadsinspektör.

Det fritidshus som finns på platsen idag uppgår till ca 120 m<sup>2</sup>. Fritidshuset har också en annan placering än den som anges i bygglovet, varför en ansökan om strandskyddsdispens nu har lämnats in till Luleå kommun. Det aktuella fritidshuset är i dagsläget ungefär till hälften placerat inom strandskyddat område.

Sökande har angett att det vid utstakningen av byggnaden gjordes en annan placering än den som angavs i bygglovet. Den ändrade placeringen ska ha skett i samråd med representanter från Lantmäteriet samt Luleå kommun. Något som styrker detta har dock inte angetts av sökande. Syftet med den ändrade placeringen ska ha varit att den nya platsen ansågs bättre lämpad med hänsyn till markförhållandena. Den nya placeringen var belägen på en högre höjd än den placering som angavs i bygglovet. Den nya placeringen ska också ha varit en bättre placering sett ur en estetisk synvinkel, enligt sökande.

Enligt de mätverktyg avdelning miljö och bygg har att tillgå i kartsystemet GIS4web är ungefär halva byggnaden placerad inom 100 meter från strandlinjen, det vill säga inom strandskyddat område. Det handlar således om ca tio meter av byggnaden som är placerad inom strandskyddat område. Utöver detta kan det antas att det finns en hemfridszon om minst ca fem meter. Sålunda innebär detta att åtminstone 15 meter av byggnaden med hemfridszon inkräktar på strandskyddat område.

Ändamålet för en strandskyddsdispens är enligt sökande att möjliggöra en avstyckning runt det aktuella fritidshuset samt ett tillhörande garage. En avstyckning gör att den nya planerade fastigheten får lagfart vilket i sin tur möjliggör en försäljning av fastigheten. Avdelning miljö och bygg har förstått att Lantmäteriet inte vill göra den planerade avstyckningen förrän det finns en beviljad strandskyddsdispens.



Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att inte bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus enligt 7 kap. 15 § och 18 c § miljöbalken (1998:808), MB, på fastigheten Xxxxx XX.

### **Sammanträdet**

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

### **Beslutsgång**

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

### **Beslutsmotivering**

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och 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 (strandskyddsområde) enligt 7 kap. 14 § första stycket MB.

I 7 kap. 15 § MB uppställs en rad förbud som råder inom strandskyddat område. Första punkten i nämnd paragraf anger att det inom strandskyddat område inte får uppföras nya byggnader. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att detta innebär att den sökta åtgärden är att anse som förbjuden, då ansökan avser en nybyggnation inom strandskyddat område.

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 uppräddade i 7 kap. 18 c § MB. Minst ett av dessa skäl måste vara uppfyllda för att en dispens från strandskyddet ska vara möjlig. Sökande har i sin ansökan angett skäl ett och skäl sex som skäl att beakta i prövningen av en strandskyddsdispens.

Skäl ett innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det innebär i första hand att en befintlig byggnad byggs ut eller ersätts, och att den befintliga byggnaden uppförts innan år 1975 då det generella strandskyddet infördes. I det här fallet är huvudbyggnaden uppförd år 2007. Därför har området inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften enligt skäl ett.



Skäl sex innebär att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Enligt lagkommentaren till detta skäl innebär "mycket angeläget intresse" till exempel att tillgodose Försvarmaktens behov eller att upprätta anläggningar som behövs för att skydda samhället mot naturkatastrofer såsom erosionsskydd eller liknande. Inte heller detta skäl är motiverat med hänsyn till att den sökta åtgärden handlar om en fritidsbyggnad ämnad att nyttjas av en eller flera privatpersoner.

Utöver de skäl sökande angett i sin ansökan har avdelning miljö och bygg gjort en prövning utifrån skäl två. Detta skäl innebär att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. I det här fallet är det i första hand den övriga bebyggelsen i närheten som skulle kunna verka som avskiljande, då de är placerade närmare strandlinjen en bit längre bort. Denna bebyggelse, som sökande också hänvisar till i sitt svar på avdelning miljö och byggs begäran om yttrande, ligger dock inte mellan vattenlinjen och det aktuella fritidshuset. Avdelning miljö och bygg gör således bedömningen att inte heller skäl två är tillämpligt då bebyggelsen i närheten inte är att betrakta som en väl avskiljande exploatering.

Avdelning miljö och bygg bedömer mot bakgrund av att inget skäl enligt 7 kap. 18 c § kan anses vara uppfyllt att en dispens från strandskyddet inte kan medges. Avdelning miljö och bygg beslutar därför att ge avslag på ansökan om strandskyddsdispens.

### **Lagstöd**

Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 15 §, 18 b §-18 c §.

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

### **Beslutsunderlag**

Översiktskarta

Situationsplan

Ortofoto

Övriga ansökningshandlingar

### **Beslutet skickas till**

Sökande Xxxxx Xxxxx