
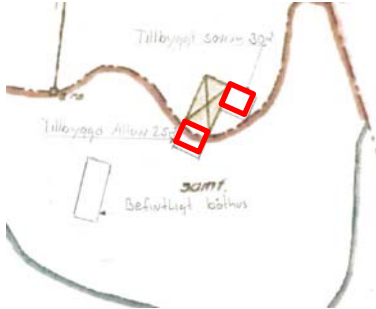
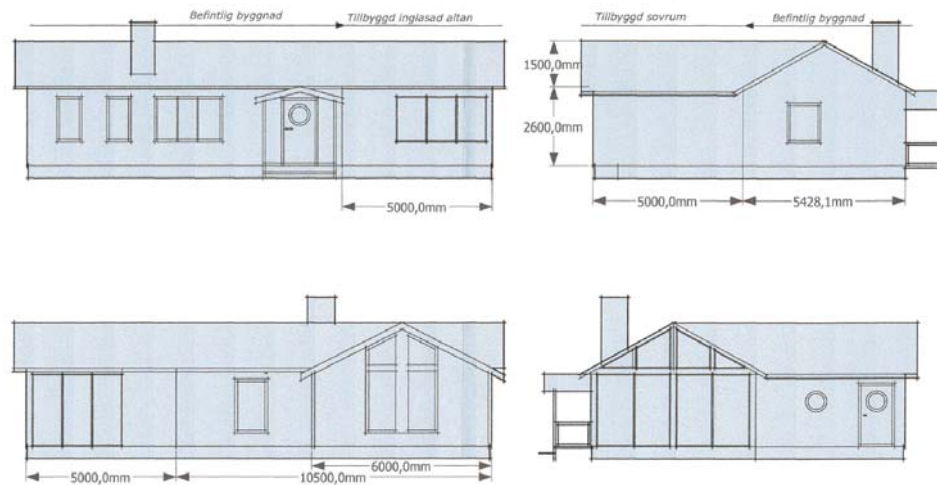
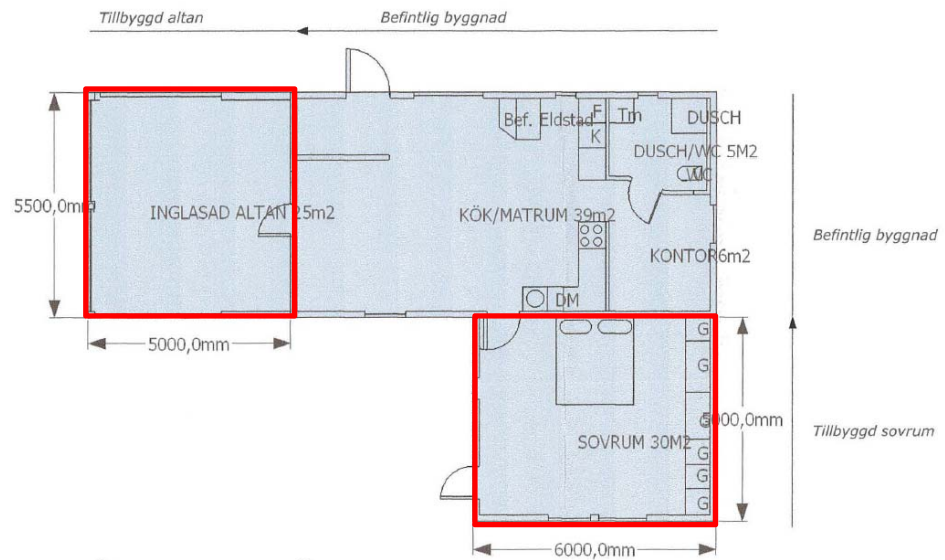


Yttrande – stadsarkitekten i Robertsfors kommun

Ärende	Förhandsbesked för fastighetsreglering där del av samfällighet S:2 tillförs fastigheten Lägde 2:68 samt strandskyddsdispens för tillbyggnad.
Dnr	2017/B0438
Ort	Lägdeviken
Fastighet	Lägde 2:68 samt del av S:2  <p><i>Fastighetskarta – Lägde 6:68 markeras med orange och S:2 med rosa.</i></p>
Ärende- beskrivning	Lägde By Samfällighetsförening har lämnat tillstånd till tillbyggnad av fritidshus på den samfällda marken S:2 till förmån för fastigheten Lägde 2:68. Samfällighetsföreningen har även accepterat att fastighetsägaren för Lägde 2:68 får köpa till behövlig mark, det vill säga att del av S:2 tillförs Lägde 2:68. Om köp inte kan genomföras kan överenskommelse om arrende bli aktuellt.  <p><i>Kartor i ansökan (tillbyggnad markeras med rött på kartan till höger)</i></p>



Fasadritningar i ansökan - befintligt hus med planerad tillbyggnad




Planritning - befintligt hus med planerad tillbyggnad (tillbyggnad markeras med rött)



Foton på befintlig stuga

<p>Förutsättningar</p>	<p>Strandskydd</p> <p>Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Felaktiga beslut upphävs av länsstyrelsen vilket kan överklagas till högre instans. Länsstyrelsen fattar beslut om dispenser och upphävande av strandskyddet i områden som skyddas enligt 7:e kap. miljöbalken, till exempel inom ett naturreservat, samt när det gäller försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg.</p> <p>Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken 2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte. <p>Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. <p>eller om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat ”LIS-område”. <p>Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet inom en detaljplan, ska alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden (7 kap. 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Att fri passage lämnas är inte ett skäl att ge dispens.</p> <p>Vid en strandskyddsdispens ska en tomtplatsbestämning göras för att bestämma gränsen mellan det område där markägaren kan hävda privat zon och det område som allmänheten har möjlighet att använda (fri passage). Utanför tomtplatsen eller hemfridszonen gäller (vanligtvis) allemansrätten. En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränser. Tomtplatsavgränsningen bestäms i det enskilda fallet och utifrån rådande omständigheter. Enligt miljöbalkspropositionen bör till exempel en fritidshustomt normalt inte omfatta mer än 2000 m².</p>
-------------------------------	---

	<p>Länsstyrelsen i Västerbotten har (med stöd av miljöbalken 7:17) föreskrivit att strandskyddsdispens inte behövs för sådana byggnader, anläggningar eller anordningar som utgör komplement till befintlig huvudbyggnad om de vidtas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. inom 15 meter från huvudbyggnad men inte närmare strandlinjen än 25 meter och 2. inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens <p>Om det i det enskilda fallet saknas dispensbeslut som anger tomtplats räcker det dock att förutsättningarna enligt punkt 1 är uppfyllda.</p>
	<p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> • består (enligt översiktliga kartbilder) av öppen mark inom befintlig tomtplats (omgärdas av skogsmark). • är inte detaljplanelagt och berörs inte av områdesbestämmelser. • berörs av generellt strandskydd (100 meter mot land och vatten). • ingår inte i LIS-område. • berörs inte av några natur- eller kulturskyddade områden eller objekt (se även bifogad checklista).
<p>Yttrande</p>	<p>Befintlig stuga står idag i stort sett på fastighetsgränsen av oklar anledning. Att platsen är ianspråktagen sedan tidigare och att stugan stått på platsen under längre tid framgår dock av foton.</p> <p>Befintlig tomtplats bedöms av ovanstående anledning sträcka sig utanför den egna fastigheten varför viss fastighetsreglering är att föredra. En utökning av tomten (mot stranden sett) bedöms kunna ske upp till 15 meter, se förslag till avgränsning nedan). På detta sätt kvarstår en fri passage på cirka 30 meter.</p>  <p><i>Förslag till utökad fastighet (cirka 15 meter, markeras ungefärligt med rött)</i></p> <p>För att inte tomtplatsen ska utökas ytterligare in i strandskyddsområdet bedöms det dock inte lämpligt att bygga ut stugan mot stranden sett. Om fastighetsreglering sker bör dock detta kunna ske om tomtplatsen <u>tydligt avgränsas</u>, exempelvis med ett staket eller en häck. Detta för att tydliggöra den fria passagen.</p>

Om tomtplaten tydligt avgränsas bedöms att åtgärderna inte innebär betydande konsekvenser för strand- och naturmiljö, biologisk mångfald eller friluftsliv/allmänhetens tillgång till stranden.

Strandskyddsdispens bedöms kunna ges med särskilt skäl 1. att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Robertsfors kommun bedöms kunna meddela dispens från strandskyddet, med stöd av 7 kapitlet 18 b § miljöbalken.



Karta med tomtplatsavgränsning (befintlig hemfridszon), föreslagen fastighetsreglering samt möjlighet till fri passage.

Örnsköldsvik 9 februari 2018


Johanna Söderholm

Stadsarkitekt

CHECKLISTA FÖR STRANDSKYDDSDISPENS

Ärende	Förhandsbesked för fastighetsreglering där del av samfällighet S:2 tillförs fastigheten Lägde 2:68 samt strandskyddsdispens för tillbyggnad.
Strandskydd	Vid Lägdeviken/aktuellt område råder generellt strandskydd (100 meter mot land och vatten).
Kommunala planer	<p>Robertsfors kommun tagit fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för strandskydd, LIS (Landsbygdsutveckling I Strandnära lägen). Kommunen har valt ut de områden där de önskar en utveckling av landsbygden förutsatt att det finns befintlig infrastruktur och att nyetablering inte kommer i konflikt med natur- eller kulturvärden.</p> <p>Aktuellt område ingår inte i något LIS-område.</p> <p>Fastigheten är inte detaljplanelagd och berörs inte av några områdesbestämmelser.</p>
Upprättad av	Johanna Söderholm, Tyréns AB
Upprättad, datum	2018-02-09

Checklista skyddsobjekt

	Ingen eller mkt liten risk för negativ inverkan	Risk för negativ inverkan	Risk för betydande negativ påverkan	Kommentarer
Förutsättningar för platsen och planförslagets påverkan				
Berörs/påverkas skyddade områden:				
Riksintressen 3 och 4 kap mb	x			Berörs inte
Nationalpark 7 kap mb	x			Berörs inte
Naturresevat 7 kap mb	x			Berörs inte
Kulturresevat 7 kap mb	x			Berörs inte
Naturminne 7 kap mb	x			Berörs inte
Biotopskyddsområde 7 kap mb	x			Berörs inte

Objekt berörda av generellt biotopskydd (alléer, källor, odlingsrösen, pilevallar/allé av pilar, åkerholmar, småvatten samt stenmurar och våtmarker i jordbruksmark)	x	Inga kända
Djur- och växtskyddsområde 7 kap mb	x	Berörs inte
Miljöskyddsområde 7 kap mb	x	Berörs inte
Vattenskyddsområde 7 kap mb	x	Berörs inte
Interimistiska förbud 7 kap mb	x	Inga kända
Natura 2000 område	x	Berörs inte
Områdesskydd enligt internationella konventioner (ramsarområden, BSPA-områden, MPA-områden)	x	Berörs inte
Landskapsbildskyddsområde	x	Berörs inte
Naturvårdsavtal	x	Berörs inte
Världsarv	x	Berörs inte
Biosfärsområden	x	Berörs inte
Skyddsvärda objekt eller områden i övrigt	x	Inga kända
Berörs/påverkas artskyddade och/eller rödlistade arter?	x	Inga kända under åren 2000-2018 (artportalen)
Berörs/påverkas kulturmiljö?	x	Området berörs inte av några (kända) fornlämningar.
Berörs/påverkas naturmiljö och/eller biologisk mångfald?	x	Delvis
Berörs/påverkas möjligheten till rekreation- och friluftsliv?	x	Delvis
Berörs/påverkas tysta/ostörda miljöer?	x	Berörs inte
Berörs/påverkas materiella tillgångar?	x	Berörs inte
Påverkas stads- och stads-/landskapsbilden?	x	Minimalt
Berörs/påverkas planområdet av förorenade mark- och vattenområden?	x	Inga kända