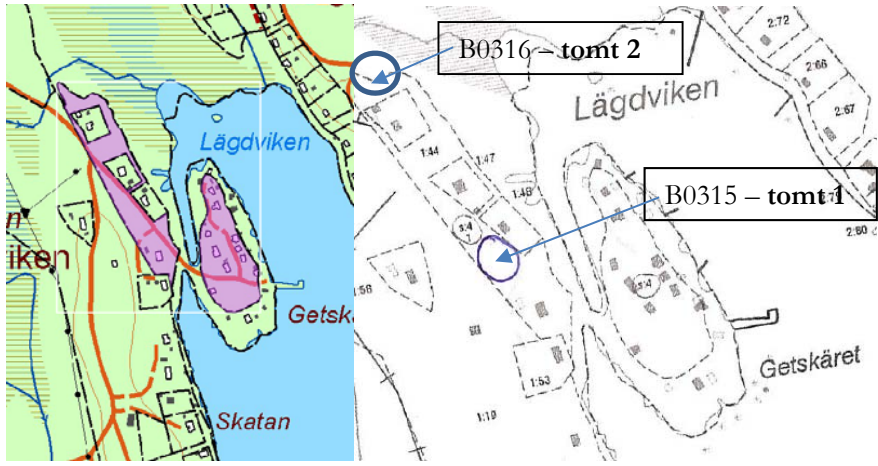


Yttrande – stadsarkitekten i Robertsfors kommun

Ärende	Förhandsbesked för avstyckning av nya bostadstomter (B0315, B0316)
Dnr	2016/B0315 och 2016/B0316
Ort	Öster om Sikeå, Getskäret vid Lägdviken
Fastighet	<p>Del av Lägde S4</p>  <p><i>Fastighetskarta Lägde S4 (markeras med rosa)</i></p>
Ärende- beskrivning	Förhandsbesked med ansökan om avstyckning från Lägde S4 av 2 bostadsfastigheter. Tomterna önskas bli cirka 1200 m ² stora.
Förutsättningar	<p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> • består (enligt översiktliga kartbilder) av skogsmark. • är inte detaljplanlagt och berörs inte av områdesbestämmelser. • berörs delvis av generellt strandskydd (100 meter mot land och vatten). • ingår inte i LIS-område. • berörs inte av skyddade natur- eller kulturmiljöer (se bifogad checklista). <p>Allmänt om 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

	<p>behovet inte kan tillgodoses utanför området,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>
Yttrande	<p>Inga hinder bedöms finnas för avstyckning av bostadstomt utom strandskyddat område (minst 100 meter från strand/vatten).</p> <p>Om strandskydd berörs bedöms att avstyckning är möjlig om särskilt skäl finns:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gällande tomt 1 (B0315) bedöms att strandskydd kan ges för kommande byggnationer med hänvisning till skäl 2. genom en väg, järnväg, <u>bebyggelse</u>, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. • Gällande tomt 2 (B0316) bedöms att inget särskilt skäl finns för kommande byggnationer. Avstyckning av tomt som berör strandskyddat område är därför inte möjligt/lämplig.

Örnsköldsvik 15 november 2016


Johanna Söderholm

Stadsarkitekt

CHECKLISTA FÖR STRANDSKYDDSDISPENS

Ärende	Yttrande om strandskyddsdispens för avstyckning av nya bostadstomter från del av Lägde S4.
Strandskydd	Vid Lägdeviken/Getskäret råder generell 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	2016-11-15

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	x			Inga kända

