

Datum

2017-03-27

Handläggare

Johanna Söderholm/Pethra Fredriksson

Telefon exp.

0934-140 00

E-postadress

kommun@robertfors.se

Dnr: 2017/B0052

**ROBERTSFORS KOMMUN**

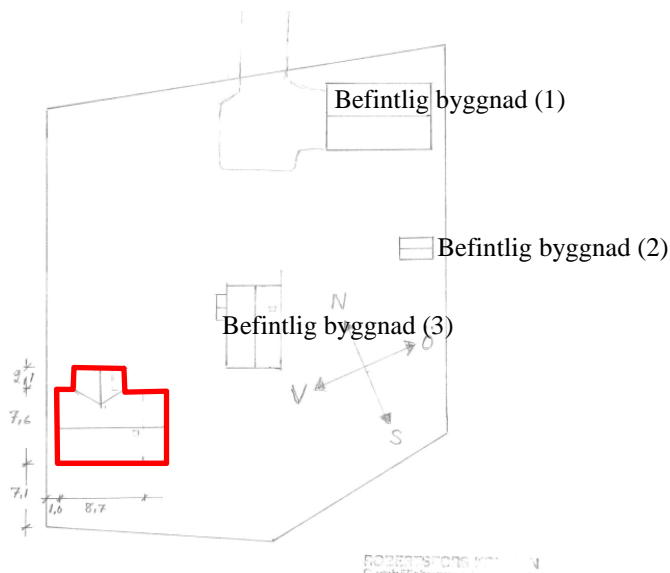
Samhällsbyggnadskontoret

Yttrande över ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad inom fastigheten Bygdeå Kyrkobord 1:13***Ansökan om strandskyddsdispens***

Ansökan avser strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad inom fastigheten Bygdeå Kyrkobord 1:13 vid Bygdefjärden i Robertfors kommun.



Fastighetskartor där Bygdeå Kyrkobord 1:13 markeras med rosa (metria.se, 2017-03-27)



Situationsplan i ansökan (ny huvudbyggnad markeras med rött)



Foton i ansökan. TV: befintligt garage (byggnad 1). Mitten: befintligt garage och lekstuga (byggnad 1 och 2). TH: befintlig huvudbyggnad med lekstuga i bakgrunden (byggnad 3 och 2)



Foton i ansökan. TV: tomten sett från nordost. TH: vy mot vattnet

Allmänt om strandskydd

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.

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:

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.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

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.

eller om:

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".

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.

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.

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:

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

Om det i det enskilda fallet saknas dispensbeslut som anger tomtplats räcker det dock att förutsättningarna enligt punkt 1 är uppfyllda.

Platsspecifika förutsättningar för dispens

Fastigheten bedöms, enligt översiktliga kartbilder och foton (bifogade i ansökan), vara ianspråktagen sedan tidigare.

Skyddade områden och värden

Aktuell fastighet berörs av riksintresse för naturvård. Fastigheten berörs i övrigt inte av några skyddade eller värdefulla natur- eller (kända) kulturmiljöer/-objekt. Inga hotade/rödlistade arter har heller observerats i närområdet (under åren 2000-2017).

Strandområdet berörs av det generella strandskyddet (100 meter mot land och vatten). Hela fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Kommunala planer

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

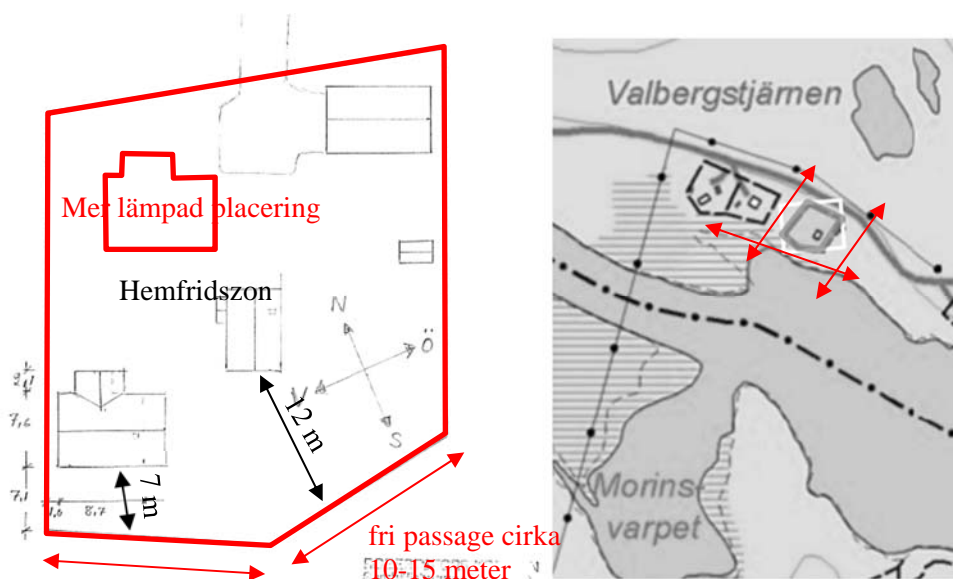
av landsbygden förutsatt att det finns befintlig infrastruktur och att nyetablering inte kommer i konflikt med natur- eller kulturvärden. Aktuellt område ingår inte i något LIS-område.

Fastigheten är inte detaljplanelagd och berörs inte av områdesbestämmelser.

Yttrande

Hela fastigheten (cirka 1700 m²) bedöms idag utgöra tomtplats.

Ny huvudbyggnad placeras närmare stranden än befintliga byggnader, som ligger minst cirka 25-30 meter från strandlinjen. Aktuell placering (1 respektive 7 meter från fastighetsgränsen) utökar juridiskt inte tomtplatsen eftersom fastigheten inte sträcker sig längre, men det finns risk att tomtplatsen kommer att upplevas större än fastigheten är på grund av byggnadens placering. Av denna anledning bör kommunen, innan dispens ges, uppmana sökanden att placera byggnaden längre in på tomten, förslagsvis norr om befintlig huvudbyggnad (nummer 3 på tidigare redovisade kartor), se förslag på kartan nedan.



Karta med tomtplatsavgränsning (hemfridszon) och avstånd till stranden samt möjlighet till fri passage (röda pilar)

Strandskyddsdispens bör baseras på ny karta där ny placering redovisas samt avstånd från denna till vattnet.

Fri passage kommer fortsatt vara möjlig mellan fastigheten och vattnet, cirka 10-15 meter.

Om byggnaden flyttas bedöms att åtgärden inte innebär betydande konsekvenser för strand- och naturmiljö, biologisk mångfald och friluftsliv/allmänhetens tillgång till stranden.

Strandskyddsdispens för nybyggnad bedöms, om ovan åtgärder vidtas, kunna ges med särskilt skäl att tomten redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Robertsfors kommun kan då meddela att dispens från strandskyddet, med stöd av 7 kapitlet 18 b § miljöbalken, kan ges.

2017-03-27

Johanna Söderholm

Stadsarkitekt

CHECKLISTA FÖR STRANDSKYDDSDISPENS

Ärende	Ansökan avser strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad inom fastigheten Bygdeå Kyrkobord 1:13 vid Bygdefjärden i Robertsfors kommun.
Strandskydd	Vid Bygdefjärden, invid aktuell fastighet, 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>Vid Borgarskäret finns LIS-områden men aktuell fastighet ingår inte i något område.</p> <p>Fastigheten är inte detaljplanelagd och berörs inte av några områdesbestämmelser.</p>
Upprättad av	Pethra Fredriksson, Tyréns AB
Upprättad, datum	2017-03-27

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			Fastigheten ingår i riksintresseområde för naturvård enligt 3:6 miljöbalken.
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	Inom närområdet har inga hotade/rödlistade arter observerats (under åren 2000-2017).
Berörs/påverkas kulturmiljö?	x	Aktuell plats berörs inte av några (kända) fornlämningar.
Berörs/påverkas naturmiljö och/eller biologisk mångfald?	x	Berörs inte
Berörs/påverkas möjligheten till rekreation- och friluftsliv?	x	Berörs inte
Berörs/påverkas tysta/ostörda miljöer?	x	Berörs inte
Berörs/påverkas materiella tillgångar?	x	Berörs inte
Påverkas stads- och stads-/landskapsbilden?	x	Berörs inte
Berörs/påverkas planområdet av förorenade mark- och vattenområden?	x	Inga kända