

SKRIVÖVNING 2 Amanda Havsvik

motivering

SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

Ni har ansökt om strandskydddispens för ett 75 m² stort enbostadshus för fritidsändamål på fastigheten Strandskyddet 1:15 i Salamander kommun. Ni har som skäl för ansökan angett att det bostadshus som ursprungligen uppfördes 1949 brann ner till grunden i mitten av december 2014. Ni önskar därför uppföra ett nytt bostadshus i motsvarande storlek. Ni har bifogat bilder på det numera nedbrunna huset och omkringliggande tomtplats, en situationsplan där ni ritat in var på fastigheten ni avser att uppföra byggnaden (bilaga 1 till detta beslut) samt fasadritningar (bilaga 2 till detta beslut) avseende det planerade bostadshuset.

Ni har uppgett att ni avser att ge in ansökan om bygglov efter nämndens prövning av denna ansökan. Fastigheten Strandskyddet 1:15 är en stor jordbruksfastighet och ni avser att ansöka om fastighetsbildning för avstyckning av ett 3 500 m² stort område för bostadsändamål inklusive platsen för det nu aktuella bostadshuset. Ni har begärt att tomtplatsen bestäms till hela denna tänkta styckningslott.

SKÅL FÖR BESLUTET

Förhållandena på platsen

Fastigheten Strandskyddet 1:15, som ligger utanför detaljplanerat område, är en jordbruksfastighet om X hektar med brukningscentrum belägen 800 meter från nu aktuell plats. Platsen för det planerade bostadshuset omfattas av strandskydd som sträcker sig 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Platsen omfattas också av ett större område som utgör riksintresse för både naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Av ritningarna framgår att fastigheten Strandskyddet 1:15 omfattar området ända ner till vattnet och att platsen för det planerade bostadshuset är belägen 75 m från vattnet.

Kommentar [ES1]: Berätta om vilket underlag du utgår ifrån.

Efter besök på platsen och utifrån handlingarna i ärendet konstateras att platsen är belägen öppet i ett omgivande ängslandskap och att avståndet mellan den etablerade tomtplatsen och vattnet är 50 meter. Väster om den etablerade tomtplatsen passerar en gångstig som frekvent används av allmänheten för att nå den närbelägna badplatsen. Den etablerade tomten är något lägre belägen än gångstigen. Närmast vattnet finns vassruggar med ett rikt fågelliv.

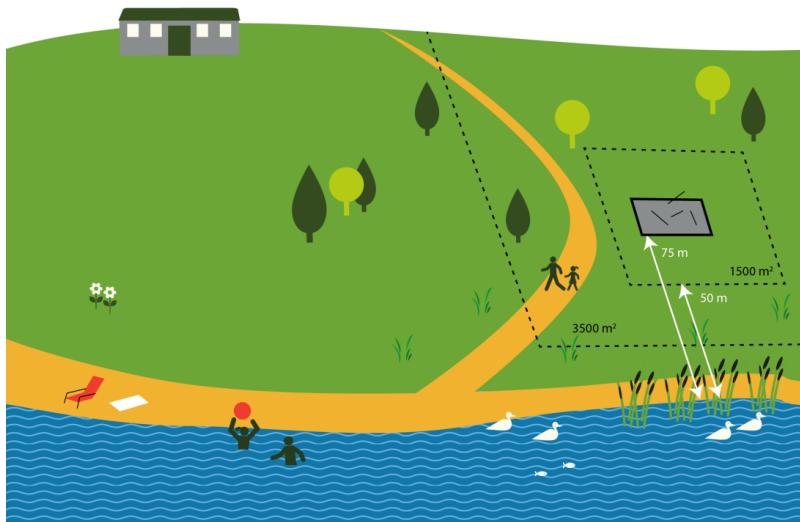
Kommentar [ES2]: Berätta vilket underlag du utgår ifrån.

Den tidigare byggnaden utgjordes av vad som närmast kan beskrivas som ett litet torp om 75 m² med två rum och kök på bottenvåningen och ett vindsrum. Entrén var vänd mot vattnet med fönster på ömse sidor om entrédörren, ett fönster på den östra gaveln och två fönster på baksidan. Den västra gaveln saknade fönster.

Detta framgår av ingivna foton. Enligt ingivna ritningar är den planerade byggnaden av motsvarande storlek och liknar mycket den tidigare byggnaden, dock att den västra gaveln planeras utföras helt i glas.

Kommentar [ES3]: Berätta vilket underlag du utgår ifrån.

Skissen belyser förutsättningarna i ärendet.



Bedömning

Fortsätt med beslutet och skriv bedömning!

Du kan räkna med att lagtexten finns återgiven i ett separat stycke.

Formuleringsförslag, BEDÖMNING Amanda Havsvik

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § första stycket första punkten miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser *redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften*. Byggnaden ska i detta fall ersätta en tidigare lagligen uppförd byggnad inom den tomtplats som den tidigare byggnaden genererade. Platsen är därmed redan i anspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns därför ett särskilt skäl för strandskyddsdispens.

Kommentar [ES4]: Det är detta som är moiveringen till att särskilt skäl finns. Kursiverad text utgör endast ett återgivande av lagtexten.

I dispensbeslut ska det enligt lag anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Den redan etablerade tomtplatsen är ungefär 1 500 m² stor. Att medge att ytterligare mark får tas i anspråk skulle innebära att ett större område än tidigare privatiseras. Det skulle också medföra att tillräcklig fri passage inte kan säkerställas. Tomtplatsen bör därför begränsas till det idag ianspråktagna området, motsvarande det område som markerats i bilaga 1 (se punkt 2 i beslutet).

Kommentar [ES5]: Bemöt sökandens argument. Detta är särskilt viktigt i avslagsbeslut och i de delar av ett bifallsbeslut där sökanden inte får "som hen vill".

Kommentar [ES6]: Tänk på att beslutet i denna del kommer att ligga till grund för fastighetsbildning.

Även om det finns ett särskilt skäl för dispens och fri passage säkerställs får strandskyddsdispens bara medges om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften (att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv). Eftersom gångstigen passerar endast ett fåtal meter väster om den etablerade tomtplatsen är det för att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden motiverat att föreskriva ett villkor om att gränsen mellan tomt och allemansrättsligt tillgänglig mark ska markeras med en häck, mur eller staket (se punkt 3 i beslutet).

Kommentar [ES7]: Villkor måste vara motiverade av strandskyddets syften. De får inte gå längre än vad som krävs för att säkerställa syftena.

Den västra gaveln vätter mot badstranden. Visserligen skulle ett utförande i glas därför kunna uppfattas som avhållande för badande. Det är skulle därför kunna vara motiverat att föreskriva att bostadshusets västra gavel utförs i trä med enbart ett mindre fönster. Byggnaden ligger dock över 75 m från stranden och villkoret att staket, häck eller mur ska uppföras säkerställer att allmänheten känner sig fri att passera bostadshuset på väg till stranden. Det är därför inte motiverat att besluta om ytterligare villkor. (Se punkt 3 i beslutet).

Kommentar [ES8]: Detta är ett sätt att öppet beskriva att en bedömning inte är självklar och att det finns omständigheter som talar för ett villkor medan andra omständigheter talar emot. Beslutsfattaren gör till slut bedömningen att detta villkor inte är motiverat utifrån syftena. Våga skriva resonering och redovisa sådant som talar i annan riktning än det du till slut bygger din slutsats på, särskilt i svårbedömda fall!

Med föreskrivet villkor och eftersom platsen idag utgörs av gräsmatta/trädgård bedöms dispensen också förenlig med strandskyddets båda syften.

Kommentar [ES9]: Här framgår att villkoren är en förutsättning för dispens. Om sökanden inte hade haft rättsliga och faktiska förutsättningar att följa villkoren skulle dispensansökan istället ha avslagits.

Med ovan angivna tomtplatsavgränsning säkerställs en 50 meter bred fri passage mellan tomtplatsen och vattnet. Passagen – som består av vassruggar närmast vattnet och en 40 meter bred remsa av ängsmark närmast byggnaden – tillgodoser därmed både allmänhetens möjligheter att passera samt goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Förutsättningarna för att bevilja strandskyddsdispens är alltså uppfyllda och ansökan ska beviljas.