

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Ansökan om strandskyddsdispens för flerbostadshus

Eknäs I:285, Tornstigen I B

### Förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för flerbostadshus, markarbeten samt övriga anläggningar enligt situationsplan i bilaga 1 och fasadritningar i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 juli 2018.
2. Tomtplatsen är markerad på bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 juli 2018. Tomtplatsens area är ca 610 m<sup>2</sup>.

### Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § miljöbalken).

### Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3 § och 7 kap 18b § miljöbalken och med hänvisning till 7 kap 18c § punkt 1 och 2 miljöbalken (SFS 1998:808) samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

### Sammanfattning

Ansökan om strandskyddsdispens avser nybyggnation av ett flerbostadshus. Ritningar som ligger till grund för beslutet inkom den 18 juni 2018. Platsen för nybyggnationen bedöms vara redan ianspråktagen då fastigheten är avstyckad från en villafastighet samt bedöms vara väl avskild från strandområdet till sjön Kvarndammen genom en väg samt bebyggda fastigheter. Strandskyddsdispens bör därför ges.

### Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks för nybyggnation av flerbostadshus. Ansökan inkom till nämnden den 6 december 2016 och har sedan dess reviderats med avseende på fasadritningar och utformning vid ett flertal tillfällen, senast med de ritningar som ligger till grund för förslag till beslut och som inkom den 18 juni 2018.

Fastigheten ligger vid sjön Kvarndammen och är idag obebyggd. Området är inte planlagt men runt omkring fastigheten finns gammal befintlig bebyggelse. Fastigheten bildades vid avstyckning för bostadsändamål år 2013 och det beviljades en strandskyddsdispens för ett enbostadshus. Dispensen togs inte i anspråk inom två år varför den inte längre är giltig.

Enligt översiktsplanen ska området utgöras av medeltät stadsbebyggelse och innehålla en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter.

Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Området omfattas inte av områdesskydd eller riksintresse enligt 3, 4 eller 7 kap miljöbalken. Fastighetens läge framgår av bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 juli 2018.

Bygglov har sökts för åtgärden.

### **Skäl till beslut**

Åtgärden är dispenspliktig enligt 7 kap 15 § miljöbalken. För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och att s.k. särskilda skäl finns. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse att ta området i anspråk.

### **Särskilt skäl enligt miljöbalken**

Särskilda skäl finns enligt 7 kap 18c § punkt 1 och 2 miljöbalken. Fastigheten har varit en del av ursprungsfastighetens ianspråktaga trädgård. Den avskiljs från vattnet både av en bebyggd fastighet och en lokalgata.

### **Påverkan på strandskyddets syften**

Allmänhetens tillgång till strandområdet kommer inte att påverkas av åtgärden. Växt- och djurlivet kommer inte att påverkas i sådan utsträckning av åtgärden då det har varit en del av en anlagd trädgård på platsen. Platsen bedöms inte hysa höga naturvärden. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken är säkerställd då en allmän väg finns mellan platsen för åtgärden och stranden.

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att tillgodose syftet med strandskyddet. Det enskilda intresset i detta fall bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Fastigheten som ska bebyggas har tidigare varit ianspråktagen som trädgård och då området mellan det tänkta bostadshuset och stranden redan har ianspråktagits av befintliga bebyggda fastigheter samt en väg.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

Karina Hälleberg  
Miljöinspektör  
Miljöenheten  
08-718 93 82

**Bilagor:**

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Fastighetens läge
4. Ortofoto