



## § 111

### **Strandskyddsdispens för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2019-141

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 7 kap. 15 § samt 7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:808), MB.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om strandskyddsdispens kostar enligt fastställd taxa 10 500 kronor. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx och Xxxxx Xxxxx har ansökt om strandskyddsdispens för nybyggnad av ett fritidshus med en byggnadsarea om 60 m<sup>2</sup> på fastigheten Xxxxx XX.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 380. I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte att marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende. Fastigheten ligger dock inom riksintresse för naturvård samt rörligt friluftsliv.

Den aktuella fastigheten är obebyggd och är belägen mellan två bebyggda fastigheter. Fritidshuset avses att placeras cirka 25 m från strandlinjen. Fastigheten består av tallskog, tomten angränsar till en brant sluttning mot havet. Havsbandet har strandremsa ca 7–8 meter från sluttningen.

Sökande har beretts möjlighet att yttra sig över avdelning miljö och byggs bedömning i ärendet varpå de har anfört att allmänhetens tillgång till strandområdet förblir oförändrat i och med att fastigheten är så pass högt belägen. Vidare anför de att det är ca 10 meters höjdskillnad från strandlinjen till planmark och att dessa höjdmeter är på väldigt kort sträcka. De anger även att det inte finns någon stig eller väg som möjliggör passage från fastigheten till strandområdet eftersom det är närmast omöjligt att försöka ta sig ned/upp



i branten utan trappa. Sökande menar därför att strandområdet nedanför branten förblir oförändrat så att allmänheten har samma tillgång till passage och nyttjande efter en bebyggelse som före samt att man måste använda sig av de trappor som finns på de angränsande fastigheterna för att ta sig ned till strandområdet. Slutligen anger de att det finns en befintlig stig/skogsväg som också kommer förbli oförändrad så att allmänheten fortsatt kommer ha tillträde till denna.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 7 kap. 15 § samt 7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:808), MB.

### **Sammanträdet**

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsmotivering**

Strandskydd gäller vid havet, vid insjöar och vid vattendrag. Syftet med strandskyddet är att på lång sikt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § MB. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd enligt 7 kap. 14 § första stycket MB.

I 7 kap. 15 § MB uppställs en rad förbud som råder inom strandskyddat område. Första punkten i nämnd paragraf anger att det inom strandskyddat område inte får uppföras nya byggnader. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att den sökta åtgärden är att anse som förbjuden, då ansökan avser en nybyggnation inom strandskyddat område.

Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl.

De särskilda skälen finns uppräknade i 7 kap. 18 c § MB. Minst ett av dessa skäl måste vara uppfyllda för att en dispens från strandskyddet ska kunna ges. Sökande har i sin ansökan angett skäl ett som skäl att beakta i prövningen av en strandskyddsdispens.



Skäl ett innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det innebär i första hand att en befintlig byggnad byggs ut eller ersätts, och att den befintliga byggnaden uppförts innan år 1975 då det generella strandskyddet infördes.

Av ansökan samt karta framgår att fastigheten är en så kallad lucktomt, vilket innebär att fastigheten är belägen mellan två bebyggda fastigheter.

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juni 2012 i mål M 10284–11 som gällde uppförande av fritidshus på lucktomt inom strandskyddat område uttalade Mark- och miljööverdomstolen att en lucktomt inte medför att platsen kan anses ianspråktagen i den mening som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 MB. Där gjorde Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att platsen var allemansrättsligt tillgänglig och att uppförandet av ett fritidshus skulle innebära en väsentlig utökning av det privata området och avhålla allmänheten från tillträde till platsen.

Ovanstående dom skiljer sig visserligen från detta ärende då denna fastighet är ca 30 m bred medan tomten i ovanstående fall var ca 50–60 m men avdelning miljö och byggs bedömning är ändå att en liknande bedömning kan göras i detta fall. Detta då de närliggande fastigheternas hemfridszon inte bedöms sträcka sig över fastigheternas gränser. Den berörda fastigheten bedöms därför inte vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I Naturvårdsverkets handbok (2009:4) "Strandskydd – en vägledning för planering och prövning" s. 51 anges att lucktomt inte kan åberopas som ett särskilt skäl.

Med hänsyn till att de sökande i sitt yttrande anført att det är en stor höjdskillnad som avgränsar den planerade byggnaden och strandlinjen har avdelning miljö och bygg även prövat ansökan mot skäl två, det vill säga att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Den avskiljande effekten ska enligt förarbetena ha sitt upphov i en exploatering som har åstadkommit av människor. Naturliga fenomen såsom en brant omfattas inte av dispensgrunden. Detsamma gäller ett hygge, som inte är en exploatering i bestämmelsens mening utan följden av en verksamhet, dvs skogsavverkning, se prop. 2008/09:19 s. 105. Avdelning miljö och byggs bedömning är att skäl två inte uppfylls då det är ett naturligt fenomen som avskiljer bebyggelsen från strandlinjen och inte någon exploatering som är utförd av människor.



Avdelning miljö och bygg har inte funnit att något av de övriga skälen i 7 kap. 18 c § MB är tillämpliga. Avdelning miljö och byggs sammanvägda bedömning är således att särskilda skäl för dispens saknas och att dispens därmed inte kan medges.

### Lagstöd

7 kap. 15 §, 18 c § miljöbalken (1998:808)

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

### Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto L-2019-141:3
- Situationsplan L-2019-141:2
- Begäran om yttrande L-2019-141:4
- Yttrande L-2019-141:6

### Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx och Xxxxx Xxxxx