

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fritidshus på del av fastigheten Osby 25:6 i Hörby kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta avslå ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna, för uppförande av fritidshus på del av fastigheten Osby 25:6, med adress Osby Tappavittsvägen 34 i Hörby kommun.

### **Sammanfattning av ärendet**

Fastighetsägare till fastigheten Osby 25:6 (sökande) har till Hörby kommun inkommit med en förnyad ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra ett fritidshus på den del av fastigheten Osby 25:6 som ligger i anslutning till Ringsjön. Den tänkta byggnaden är planerad att placeras ca 25 meter från Ringsjöns strandkant. Sökande har i sin ansökan inte angett några särskilda skäl, enligt 7 kap. miljöbalken, till strandskyddsdispens.

Sökande har vid två tillfällen tidigare ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för byggnation på ungefär samma plats som den nu aktuella. Den första ansökan inkom 2016 och gällde då byggnation av bostadshus med tillhörande garage. Den andra ansökan inkom 2017 och gällde då byggnation av fritidshus. Båda dessa ansökningar avslogs av kommunstyrelsen i Hörby med hänvisning till att det saknades särskilda skäl enligt 7 kap. miljöbalken (MB) samt att åtgärden stred mot strandskyddets syfte.

2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Båda avslagen överklagades till Länsstyrelsen i Skåne som avslog överklagandena.

Planerad åtgärd berör område för vilket gäller förordnande om strandskydd vid Ringsjön och sträcker sig 100 m upp på land och 100 meter ut i vattnet från strandlinjen.

2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Då förhållandena är likvärdiga med de som låg till grund för avslag i tidigare ansökningar så görs bedömningen att det inte tillkommit något som kan förändra utgången av denna förnyade ansökan. Inget av de sex särskilda skälen uppfylls och åtgärden bedöms strida mot syftet med strandskyddet. Således finns inget rättsligt stöd för att bevilja dispens.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Strandskyddet längs Ringsjöns södra strand (Strandvägen och Tappavittsvägen) sträcker sig 100 meter upp på land och ut i sjön från strandkant.

För stora delar inom det strandskyddade området längs Östra Ringsjöns södra strand är strandskyddet upphävt. Anledningen är att bebyggda fastigheter inom området är små till ytan och där ytan är helt i anspråkstagen av bebyggelse för bostadsändamål och en privat zon närmast bebyggelsen, så kallad *hemfridszon*. Inom det område där strandskyddet är upphävt är alltså allemansrätten utsläckt eftersom det anses att det inte är möjligt att beträda fastigheten utan att göra intrång på hemfridszonen och här har allmänheten inte tillträde utan fastighetsägarens tillåtelse. Vidare har påverkan på de områden där strandskyddet har upphävts väsentligt förändrat livsvillkoren för växt- och djurlivet, på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syfte. Här råder således inte strandskydd vilket medför att inom detta område tillåts åtgärder även om de strider mot strandskyddet.

För övriga delar längs Ringsjöns strand råder strandskydd. Det finns för att allmänheten ska kunna nå Ringsjöns strand och för växt- och djurliv i området. Några av fastigheterna, där strandskyddet gäller, är inte bebyggda men det finns även fastigheter med lite byggnation. De byggnader som är avsedda för bostadsändamål, på dessa

2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

fastigheter, har visserligen hemfridszon men denna zon sträcker sig inte på alla håll ut till fastighetsgräns.

Fastigheten Osby 25:6 är en lantbruksfastighet om 68,6 hektar. Aktuell del av fastigheten har en egen adress, Osby Tappavittsvägen 34, och utgörs av en tomt på ca 7 500 m<sup>2</sup> som gränsar till Ringsjön. För tomten gäller strandskyddet. På tomten finns ett centralt placerat fritidshus på ca 40 m<sup>2</sup> som enligt uppgift är uppfört i slutet av 1930-talet. Runt det befintliga fritidshuset bedöms att det finns en etablerad hemfridszon som dock inte når ut till fastighetsgräns.

Platsen för den planerade åtgärden ligger utanför etablerad hemfridszon, kring befintligt fritidshus, och omfattas av strandskydd.

Sökande har vid två tillfällen tidigare ((KS 2016/356) och KS 2017/263) ansökt om strandskyddsdispens för byggnation på fastigheten och ungefär på samma plats. I samband med dessa ansökningar gjordes utredningar som ledde fram till att ansökningarna avslogs. Båda avlagen överklagades till Länsstyrelsen i Skåne som i båda fallen avslög överklagandena.

Företrädare för kommunen besökte platsen den 2/9 2016 i samband med inkommen ansökan 2016 om dispens från strandskyddsbestämmelserna.

I utredningen som utfördes i samband med ansökan 2016 framkom att en dunge med träd hade avverkats på fastighetens östra del, i närheten av var den tänkta byggnaden är planerad att placeras. Det framkom också att det har påförts massor på den avverkade delen samt att det har anlagts en ny väg. Det ligger även en hög med stor sten längs Ringsjöns strandkant. De utförda åtgärderna har utförts utan strandskyddsdispens. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att utförda åtgärder kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna.

**Analys och förslag**

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den del av fastigheten Osby 25:6 som nu är aktuell för byggnation ligger inom område med strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 § § MB. Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skälen som anges i 7 kap. 18 § MB beaktas:

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.

Vidare får åtgärden inte påverka strandskyddets syfte negativt. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet, och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Grunden för strandskyddet ligger i allemansrätten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det saknas särskilda skäl och att strandskyddets syfte påverkas negativt.

Bedömningen i denna utredning utgår till stor del från de uppgifter som framkommit i handläggningen av de tidigare ansökningarna (2016 och 2017) om dispens från strandskyddsbestämmelserna. Förutsättningarna som ska prövas i den nya ansökan lika de som prövades i de tidigare ansökningarna.

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området där planerad byggnad är tänkt att placeras är röjd och avverkad på buskar och träd. Marken är bearbetad och enligt sökande har en viss utfyllnad utförts. Det som tidigare var en träd- och buskmark är nu att betecknas som gräsmatta, vilket har förändrat livsvillkoren för djur och växter. Inom området har även en ny väg anlagts genom att man påfört förstärkningsmassor. I strandkant har en hög med stor sten lagts upp.

Beskrivna åtgärder ovan har lett till att miljönämnden startat ett tillsynsärende (MN 2017/94) och förelagt sökande om åtgärder.

Innan ovan beskrivna åtgärder utfördes bedöms att aktuellt område för byggnation kunde utnyttjas utan att upplevelsen var att man rörde sig inom någons hemfridszon. Aktuellt område hade då ett värde för både friluftslivet och för växt- och djurlivet.

De ovan nämnda åtgärderna har ändrat karaktären på området så att det idag upplevs ianspråktaget och hemfridszonen upplevs utökad. Att ge dispens på de idag rådande förhållandena skulle dock grunda sig på åtgärder som miljönämnden, i beslut om föreläggande, har bedömt som otillåtna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den planerade byggnationen strider mot strandskyddets syfte genom att minska det allemansrättsligt tillgängliga strandområdet utmed Ringsjön samt genom att utgöra ett hinder för växt- och djurlivet. Förvaltningen gör också bedömningen att ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna ej uppfyller något av de sex särskilda skälen som anges i 7 kap. 18 § MB.

I lagstiftningen fastslås att frågan om att bevara stränderna bör ses i ett långsiktigt perspektiv. Vidare har lagstiftaren utgått från att frågan om dispens alltid ska bedömas med stor restriktivitet.

Vid en skälighetsbedömning enligt miljöbalken, mellan det enskilda intresset att få bygga och det allmänna intresset att inte minska arealen allemansrättsligt tillgängliga strandområden samt att inte

2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

försäkra villkoren för växt- och djurliv, bedöms att det allmänna intresset är så starkt att det enskilda intresset får vika.

### **Kommunicering**

Förvaltningslagen (2017:900) 25 § anger att om det inte är uppenbart obehövt ska myndigheten innan den fattar ett beslut i ett ärende, underrätta den som är part om allt material av betydelse och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över materialet.

Sökande har haft möjlighet att ta del av tidigare material av betydelse i ärendet genom:

- Kommunstyrelsens utredningar och beslut i ärende KS 2016/356 och KS 2017/263
- Miljönämndens utredningar och beslut i ärende MN 2017/94.
- Länsstyrelsens yttrande och beslut i ärende Dnr 403-395-2018,  
Dnr 505-32915-16 och Dnr 403-395-2018

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta avslå ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna, för uppförande av fritidshus på del av fastigheten Osby 25:6, med adress Osby Tappavittsvägen 34 i Hörby kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

### Gällande bestämmelser

Strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 § § om 100 till 300 meter på land och i vatten gäller vid Ringsjön.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § MB till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Kommunen får dock enligt 7 kap 18 b § MB lämna dispens om särskilda skäl föreligger. En dispens ska enligt 7 kap 26 § MB vara förenlig med strandskyddets syften. De särskilda skälen finns uttömmande preciserade i 7 kap 18 c § punkterna 1 till 6 samt i 18 d § MB.

Enligt 7 kap 25 § MB skall vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i detta kapitel får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

I miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser anges i 3 kap 1 § MB att ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade...”. Denna övergripande bestämmelse skall vara vägledande för det allmännas agerande och för tillämpningen av bl.a. 7 kap MB.



2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Enligt 2 kap. MB är den som vidtar en åtgärd skyldig att skaffa sig den kunskap som behövs och ta sådan hänsyn att skador och olägenheter inte uppkommer för människors hälsa eller miljön.

### **Information**

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Skåne län, rättsenheten enligt nedan.

Avgift för handläggning av strandskyddsdispens, 8 timmar á 900 kr = 7 200 kr, faktureras separat

### **Ärendets beredning**

I handläggningen av detta ärende har tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadsförvaltningen varit delaktiga.

### **Beslutsunderlag**

Denna tjänsteskrivelse med datum 2018-10-11

Ansökan med bilagor

### **Information om beslutet**

Sökande

Registrator Hörby kommun

Åsa Ratcovich  
Samhällsbyggnadschef

Mikael Ulvholt  
Kommunekolog

Mikael Wallberg  
Planering- och utvecklingschef

2018-10-16

Dnr  
2018/291

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Upplysningar**Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Du ska skriva överklagan till Länsstyrelsen i Skåne, men skicka den till Hörby kommun, Kommunstyrelsen, 242 80 Hörby. Kommunstyrelsen måste ha fått din överklagan senast 3 veckor efter den dag du tog del av beslutet för att kunna pröva den. Har överklagan kommit in i rätt tid kommer den att skickas vidare till länsstyrelsen. Detta gäller om inte kommunstyrelsen själv ändrar beslutet på det sätt som du har begärt.

Hur du utformar överklagandet

- Ange vilket beslut du överklagar genom att ange ärendets beslutsdatum, diarienummer och fastighetsbeteckning.
- Skriv att du överklagar beslutet, varför du tycker att beslutet är fel och hur du vill att beslutet ska ändras.
- Bifoga handlingar eller annat som du tycker stöder din uppfattning.
- Underteckna skrivelsen och förtydliga namnteckningen.
- Ange ditt namn, adress, e-postadress och telefonnummer.

Övrig information

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna överklagan. Skicka i så fall med en fullmakt.