



§ 159

Strandskyddsdispens för komplementbyggnader i efterhand

Fastighet: Tå 1:26 (Pålsbo Pålsbotjärn 1)

Ärende: Strandskyddsdispens för komplementbyggnader i efterhand

Ärendenummer: BN 2025-000108

Sökande: Thomas Lars-Erik Kindström, Matskärsvägen 82, 442 75 Lycke

Medsökande: Camilla Kindström, Matskärsvägen 82, 442 75 Lycke

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Strandskyddsdispens beviljas i efterhand enligt 7 kap. 18c § Miljöbalken (1998:808) för:

- Tillbyggnad av bostadshus (no.1 på karta daterat 2025-02-03)
- Hundhus som är ca 7 kvm stort (no.2 på karta daterat 2025-02-03)
- Växthus som är ca 5 kvm stor (no.3 på karta daterat 2025-02-03)
- Förråd med jordkällare som är ca 10 kvm stor (no.4 på karta daterat 2025-02-03)
- Hönshus (no.6 på karta daterat 2025-02-03)
- Garage som är ca 30 kvm (no.7 på karta daterat 2025-02-03)
- Förråd som är ca 10 kvm. (no.8 på karta daterat 2025-02-03)
- Ny brygga ca 4 m (no.12 på karta daterat 2025-02-03)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken:

- Förråd som är ca 10 kvm stor (no.5 på karta daterat 2025-02-03)
- Maskinhall ca 130 kvm (no.9 på karta daterat 2025-02-03)
- Carport ca 50 kvm som är sambyggd med maskinhall (no.10 på karta daterat 2025-02-03)
- Gästhus som är ca 15 kvm (no.11 på karta daterat 2025-02-03)
- Gamla brygga (no. 13 på karta daterat 2025-02-03)

Som tomtplats får tas i anspråk den yta (ca 2600 kvm) som finns markerad (röd markering) på karta daterat 2025-08-26.

Som villkor för dispensen gäller:

1. att tomtplats mot väster och söder ska markeras med staket, mur, häck eller dylikt (se gul markering, karta daterad 2025-08-26)

Avgiften är 10 280 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.



Ärendebeskrivning

Ärendet gäller ansökan om dispens från strandskyddsreglerna för nybyggnad av tio styck komplementbyggnader, bryggor och tillbyggnad av fritidshus i efterhand.

Den aktuella platsen omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-15 §§ Miljöbalken.

Som särskilt skäl har sökande angivit att platsen:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten används idag som bostad med mindre djurhållning.

Fastighet ligger enskilt från andra bebyggda fastigheter. Den största delen av fastigheten är gräsmatta som övergår till betesmark med djurhägn och skogsmark på västra sida. På norra sidan övergår gräsmattan till skog. Östra delen har mest byggnader och hårdgjord gårdsplan. På södra delen är en gräsmatta som övergår till Pålshotjärn. Längs djurhägnet och över gårdsplan går det vandringsstig. Fastighetsreglering gjordes 2007 och norra och västra del av ursprungliga fastigheten utökats med skogsmark.

Enligt sökande omfattas Pålshotjärn av vattendom från 40-talet med syfte att kunna uppdämma vattnet. Det fattades 2024 beslut att riva ut befintlig dammanläggning inom fastigheten Pålbo 1:14 som kom att påverka vattennivå och strandlinje i Pålshotjärn.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde 2025-04-09 platsbesök.

Yttrande

Samhällsbyggnadsnämnden har skickat ut att det råder risk för avslag för vissa byggnader och gett sökanden möjlighet att bemöta de synpunkter som skickats ut.

Sökanden har inkommit med yttrande den 2026-09-11. Han anför att de har köpt fastigheten i god tro, och inte haft någon kännedom om att strandskyddsdispens saknades för flera byggnader. Vidare vill han att Nämnden tar i beaktande den Vattendom om avtappning av Pålshotjärn som det beslutades om nyligen. Detta kommer av allt att döma göra så att vattenspegeln minskar i storlek till mindre än 1 hektar, och därmed inte längre omfattas av strandskyddsbestämmelserna i enlighet med den lagändring i Miljöbalken som infördes 1/7 2025. Sökanden vill undvika ett scenario där byggnader tvingas rivas nu, bara för att kunna byggas upp på nytt inom något år då förutsättningarna ser annorlunda ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningsgrunder

Inom ett område som omfattas av strandskydd får 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 förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller

4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. (7 kap. 15 § miljöbalken)

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden enligt 7 kap. 18 b § MB. Förutsättningen för att kunna medge dispens är att något av de särskilda skäl som finns angivna i 7 kap. 18 c § MB är tillämpligt och att åtgärden inte motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet (7 kap. 13 § MB).

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset, som är ett allmänt intresse, och den enskildes intresse av att ta området i anspråk.

Åtgärden är dispenspliktig enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Särskilt skäl

I miljöbalken finns det sex särskilda skäl som man kan hänvisa till för att få dispens från strandskyddsbestämmelserna (7 kap 18c § MB).

Som särskilda skäl för dispens anger sökande att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Från flygfotografier ser man att de flesta byggnader har kommit efter 1975. Utifrån information tillgängligt för Samhällsbyggnadsnämnd i kommunens arkiv finns det inga beviljade dispenser.

Redan på flygfotografier på 60-tal kan man tydligt se att väster och norr om huvudbyggnad finns någon sorts yta med betesmark/gräsmatta som bedöms tillhöra huvudbyggnaden. På västra och södra sida gräsmatta övergår till betesmark/naturtomt och för att tydliggöra var tomtplats går behövs det avgränsning som tydliggör var tomten slutar.

Objekt som kan få dispens:

Huset är byggt i mitten på 1800 talet och om-/tillbyggt i början på 2000 talet. Byggnaden är byggd innan 1975 när den nya lagstiftningen om strandskyddet har kommit. Från flygfotografier ser man att tillbyggnation av bostadshuset har skett i början av 2000-talet, på befintlig gräsmatta. Det finns ingen strandskyddsdispens känd för oss gällande tillbyggnaden. Tillbyggnaden bedöms inte kräva strandskyddsdispens.

- Hundhus (no.2 på karta) som är ca 7 kvm stort. Det är svårt att se när byggnaden har tillkommit. Byggnaden syns tydligt på flygfotografi från 2012 men man kan ana att den redan finns på fotografier från 2010. Byggnaden bedöms att vara inom ianspråktagen tomtplats och kan tillåtas.



- Växthus (no.3 på karta) som är ca 5 kvm stor. Det är svårt att se när byggnaden har tillkommit. Byggnaden syns tydligt på flygfotografi från 2022 men man kan ana att den redan finns på fotografier från 2020. Bedömning är att det är inom ianspråktagen tomtplats och kan tillåtas.
- Förråd med jordkällare (no.4 på karta) som är ca 10 kvm stor. På flygfotografier från 60-tal ser man att det finns redan en byggnad på ungefär samma plats. Byggnaden är byggd innan 1975 när den nya lagstiftningen om strandskyddet har kommit och därför kräver inte dispens.
- Hönshus (demonterad vagn på ca 6 kvm, no.6 på karta). Någon sorts byggnad finns på flygfoto från 2007, kan även tydas på flygfoto från 1996. På fotografier från 60-tal ser man att det är gräsmatta/betesmark som tillhör ianspråktagen tomtplats och dispens kan tillåtas.
- Garage (no.7 på karta) som är ca 30 kvm. Byggnaden tydligt syns på fotografi från 2007. Den bedöms att vara inom ianspråktagen tomtplats och dispens kan tillåtas.
- Förråd (no.8 på karta) som är ca 10 kvm. Byggnaden står bredvid garaget och byggdes mellan 2020 och 2022. Förrådet bedöms vara inom ianspråktagen tomtplats och dispens kan tillåtas.
- Befintlig bryggan (no.12 på karta) syns på fotografi från 2007 och ligger inte på samma fastighet. På grund sitt längre avstånd till huvudbyggnaden bedöms bryggan inte vara privatiserande och kan tillåtas på platsen med tillstånd från fastighetsägare. Dispens kan tillåtas.

Objekt som inte kan ges dispens:

Östra och sydöstra del av fastigheten har enligt flygfotografier alltid haft växtlighet i form av träd och dylikt. Byggnader som ligger inom den delen av fastigheten började synas på fotografier från 90-tal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att någon av de omständigheter som får beaktas i prövningen kan utgöra särskilt skäl för dispens i efterhand för byggnader nedan. Bedömning är att området där dessa byggnader står är olagligt ianspråktaget och dispens kan därför inte beviljas för dessa byggnader:

- Förråd (no.5 på karta) som är ca 10 kvm stor. Byggnaden syns tydligt på flygfoto från 2007 och från tillgängligt underlag kan inte bedömas att den är byggd innan 1975. Förrådet anses inte tillhöra tomtplatsen och placeringen kan kännas privatiserande.
- Maskinhall (no.9 på karta) ca 130 kvm. Ursprungliga byggnaden på aktuella platsen finns på flygfoto från 2007. På flygfotografier ser man att den byggs till och efter 2016 får nuvarande utformning. Ihopbyggd med carport. Byggnaden anses inte tillhöra tomtplatsen och placeringen upplevs privatiserande.
- Carport (no.10 på karta) ca 50 kvm (ihop byggd med maskinhall). Byggnaden syns tydligt på flygfoto från 2010. Byggnaden anses inte tillhöra tomtplatsen och placeringen upplevs privatiserande.



- Gästhus (no.11 på karta) som är ca 15 kvm. Kan anas på flygfoto från 1996. Tydligt syns på flygfoto från 2007. Byggnaden anses inte tillhöra tomtplatsen och placeringen upplevs privatiserande.
- Sökande undrar om det finns möjlighet att återuppbygga gammal brygga (finns spår kvar vid vattnet, no. 13 på karta). Bryggan tydligt syns på flygfoto från 1996, kanske finns något på 60-talet. Samhällsbyggnadens bedömning är att återuppbyggnad av den brygga kan påverka djur och växtliv negativt samt vandrande förbi kan uppleva sådan brygga som privatiserande. Befintlig brygga som är mindre och redan finns på sydöstra del av fastigheten har lämpligare placering.

Från flygfotografier från 60-talet och framåt ser man att södra, västra och norra del av ursprungliga fastigheten består i stort sett av gräs/betesmark. Bedömning görs att yta redovisat som tomtpåts i kartan daterat 2025-08-26 är ianspråktagen innan den nya lagstiftningen 1975 har tillkommit. I samband att sökande vill nyttja bostad som permanentbostad och ha mindre djurhållning finns det skäl att fastställd tomtpåts är större och omfattar ca 2600 kvm.

Påverkan på strandskyddets syften

För att kunna medge dispens från strandskyddet måste det finnas ett särskilt skäl samt att åtgärden inte får strida mot strandskyddets syfte. I beslutet ska frågan besvaras om åtgärden strider mot strandskyddets syfte eller inte.

Den allemansrättsliga tillgängligheten till område bedöms inte väsentlig påverkas av de åtgärderna som ingår i fastställt tomtpåts. Platsen för de föreslagna åtgärder som kan beviljas bedöms idag vara klippt gräsmatta vilket innebär att den långsiktiga påverkan på djur och växtlivet kan anses begränsad och acceptabel.

För att säkerställa allemansrättsliga tillgänglighet och att vandrande inte upplever att de går in i privat tomt bedömning görs att det finns skäl att avgränsa fastställt tomtpåts på västra och södra delen med staket, häck eller dylikt.

Då åtgärderna redan är gjorda är det svårt att konstatera vilka och om det fanns naturvärdena på platsen förutom att det tydligt framgår på flygfotografier att det fanns växtlighet på sydöstra del av fastigheten mot sjön. Därför bedöms platsen inte vara lagligt ianspråktagen på sydöstra sida av fastigheten och ner mot sjön.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att eftersom det saknas särskilt skäl för byggnader som är utanför fastställd tomtpåts kan dessa åtgärder inte ges strandskyddsdispens.

Det yttrande som sökanden inkommit med ändrar inte förvaltningens bedömning i sak. Man har en långtgående undersökningsplikt när man förvärvar en fastighet, bland annat att säkerställa så att de byggnader som finns på fastigheten inte är olovligt uppförda.

Avseende framtida minskning av dammens yta så kan detta inte tas i beaktning vid prövningen av den nu inlämnade ansökan. Nuvarande bestämmelser anger att Pålshotjärn omfattas av strandskydd. Det är Länsstyrelsen i Västra Götaland som avgör när/ om strandskyddet kommer att tas bort från den aktuella tjärnen.



Intresseavvägning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den inskränkning i enskild rätt som en nekad dispens för fyra styck byggnader innebär i detta fall inte går längre än vad som behövs för att tillgodose syftet med förbuden i strandskyddet (7 kap 25 § MB).

Fri passage

Möjligheten till fri passage för allmänheten närmast strandlinjen påverkas inte av byggnader som ingår i redovisat tomtplats samt befintlig brygga på sydöstra sida av fastighet.

Beslutsunderlag

Handling	Datum	Notering
Yttrande	2025-09-11	från sökande
Fasadritning	2025-02-09	bostadshus
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad A, gästhus
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad B, verkstad
maskinhall		
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad C, gråa förrådet
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad D, garage
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad F, förråd vid
Fasadritning	2025-02-09	tjärn
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad G, hundgård
Fasadritning	2025-02-09	tillbyggnad bostadshuset
Fasadritning	2025-02-09	komplementbyggnad E, förråd med
Ansökan	2025-02-03	jordkällare
Skrivelse från sökande/byggherre	2025-02-03	
Situationsplan	2025-02-03	Två sidor
Protokoll från platsbesök	2025-04-09	
Karta	2025-08-26	

Upplysningar till sökande

Åtgärder som inte har dispens och som otillåtligt tagit platsen i anspråk behöver tas bort. I de fall fastighetsägaren inte frivilligt genomför rättelse kan nämnden förelägga om detta enligt Miljöbalken 26 kap. 9 §.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Ett skriftligt överklagande ska ha kommit till **Samhällsbyggnadsnämnden** inom tre veckor från den dag du tog del av beslutet, läs mer på boras.se/overklagabygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan även lämna mer information via telefon eller e-post.



Beslutet skickas till:

Delgivning av beslut till

Sökande

Beslutskopia

Fastighetsägare, Länsstyrelsen

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning Moderaterna och Kristdemokraterna:

Under sammanträdet meddelade Moderaterna och Kristdemokraterna att inkomma med protokollsanteckning, vid justering har ingen inkommit.