Strandskydd Kössö

Befintliga byggnader och nya byggrätter inom Köpstadsö 1:156

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad 2021-11-09

Samråd

Resonemang kring strandskyddsfrågan gällande detaljplan för fritidsbebyggelse inom Köpstadsö 1:156.

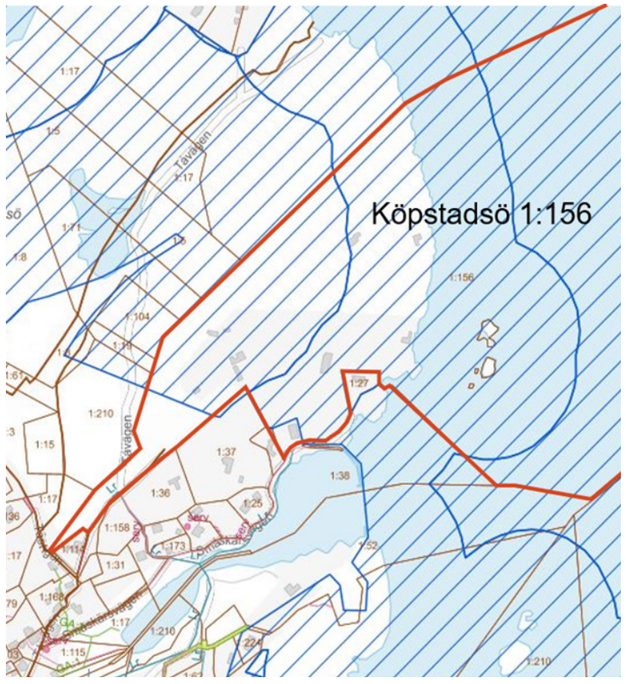
Bakgrund
Planarbetet för fritidsbebyggelse inom Köpstadsö 1:156 påbörjades för flera decennier sedan. Samrådshandling togs fram 1999 men arbetet lades därefter vilande. 2017 togs ett nytt beslut i Byggnadsnämnden att återuppta arbetet med att genomföra ett nytt samråd med anledning av förändringarna i förutsättningar, bland annat i lagstiftningen. Planarbetet återupptogs i slutet av 2019 och planavtal skrevs i början av 2020.

Planeringssituationen idag
Planarbetet bedrivs enligt PBL 1987 med normalt förfarande. Detta innebär även att strandskyddsfrågan kräver upphävande genom Länsstyrelsen. För området finns i dag områdesbestämmelser med krav om detaljplan för att kunna pröva nya byggrätter.

Syfte med denna skrivelse
Syftet med denna skrivelse är att sammanställa förutsättningarna och att ha en tidig avstämning med länsstyrelsen i frågan om strandskyddets hanterande för området.

Syfte med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att tydliggöra byggrätterna för befintliga byggnader och säkerställa befintlig kulturmiljö. Planen syftar även till att utreda möjligheter för fler byggrätter för fritidsbebyggelse inom fastigheten. Syftet är också att utreda möjligheter till avstyckning av de respektive befintliga byggnader och tillkommande byggrätter till egna enskilda fastigheter. Slutligen syftar planen till att säkra, förtydliga och förbättra allmänhetens tillgänglighet på denna del av Köpstadsö.

Situationen idag
Strandskyddet ligger idag över nästan hela fastigheten med undantag för sommarhuset ”Gläntan” i den södra delen av fastigheten, samt de sydvästra delarna där stigen mot öns centrala bebyggelse löper. Övriga befintliga byggnader har inget undantag ifrån strandskyddet. Angränsande fastigheter med byggnation har fått upphävande av strandskydd, se exempelvis Köpstadsö 1:27 och 1:37.



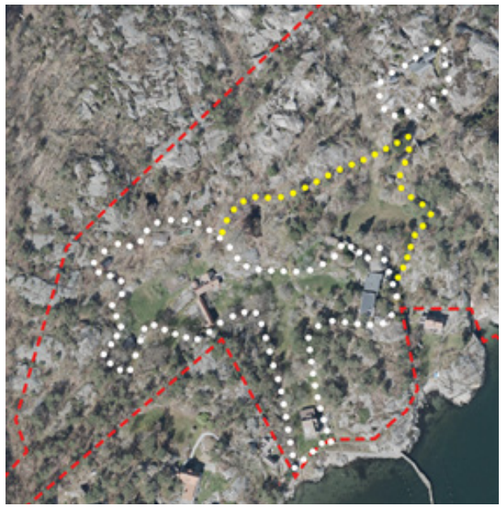
Gällande strandskydd på östra delarna av Köpstadsö. Generellt och utökat strandskydd.

Kommunens förslag till hantering av strandskyddsfrågan i planarbetet.
Kommunen föreslår en prövning i detaljplanen av nya, mindre byggrätter inom eller i nära anslutning till den bedömda befintliga hemfridszonen. Kommunen föreslår att en ansökan om upphävande av strandskyddet lämnas in till Länsstyrelsen för befintliga byggnader och eventuella nya byggrätter efter att planförslaget varit på samråd och eventuella synpunkter från yttranden tagits ställning till. Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet, som är villkorat med att planen vinner laga kraft, behövs innan detaljplanen kan antas av kommunen.

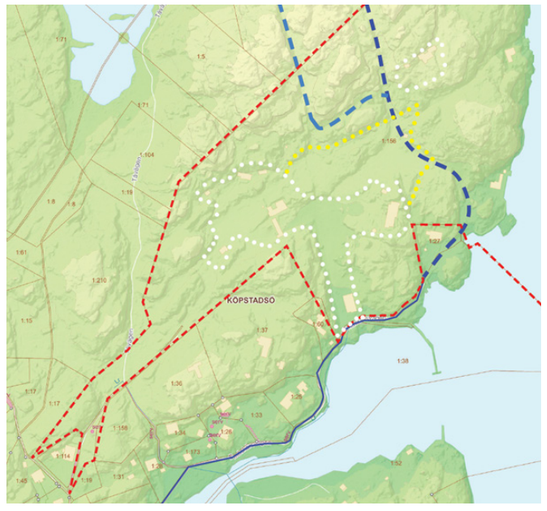
Kommunens bedömning av befintlig hemfridszon
Inom fastigheten Köpstadsö 1:156 finns cirka 14 byggnader av olika storlekar varav ett är badhus utan hemfridszon och ett är en fd. militärbunker. Övriga byggnader uppförda i olika tider är numera till största del bostäder i form av fritidshus och därtill kopplade komplementbyggnader. I dagsläget finns 4 större byggnader som nyttjas som fritidshus och som utgjort huvudsakligt underlag för bedömning av hemfridszonen.
Vid kommunens bedömning av hemfridszonen har flera parametrar studerats för att landa i en avgränsning av vad som kan bedömas vara tomtplatsavgränsning samt den privat nyttjade marken inom fastigheten. Den befintliga bebyggelsen samt i anspråkstagen mark har utgjort det grundläggande underlaget i bedömningen. Till detta har det bedömts om tomtplatsen för varje befintlig byggnad avgränsas med staket, häck, mur eller mer naturliga formationer så som bryn eller bergspartier. Det har också vägts in de delar av trädgårdsanläggningen som upplevs som mer privat och som sköts som en anlagd park eller trädgård. Detta har givit de vita avgränsningarna i följande bilder.

En del av området som utgör anlagd trädgårdsanläggning saknar direkt koppling till någon av de befintliga byggnaderna, se gulmarkering. Ytan sköts delvis genom att exempelvis gräset slås. Staden bedömer att trädgårdsanläggningen är att betrakta som hemfridszon i sin helhet och därför inryms även denna del i hemfridszonen.

Allmänhetens tillgänglighet
En förutsättning för planarbetet är att allmänhetens möjlighet att passera förtydligas. Nuvarande förslag är att allmänheten inte ska ledas in genom hemfridszonen utan i dess utkant i enlighet med skiss nedan.



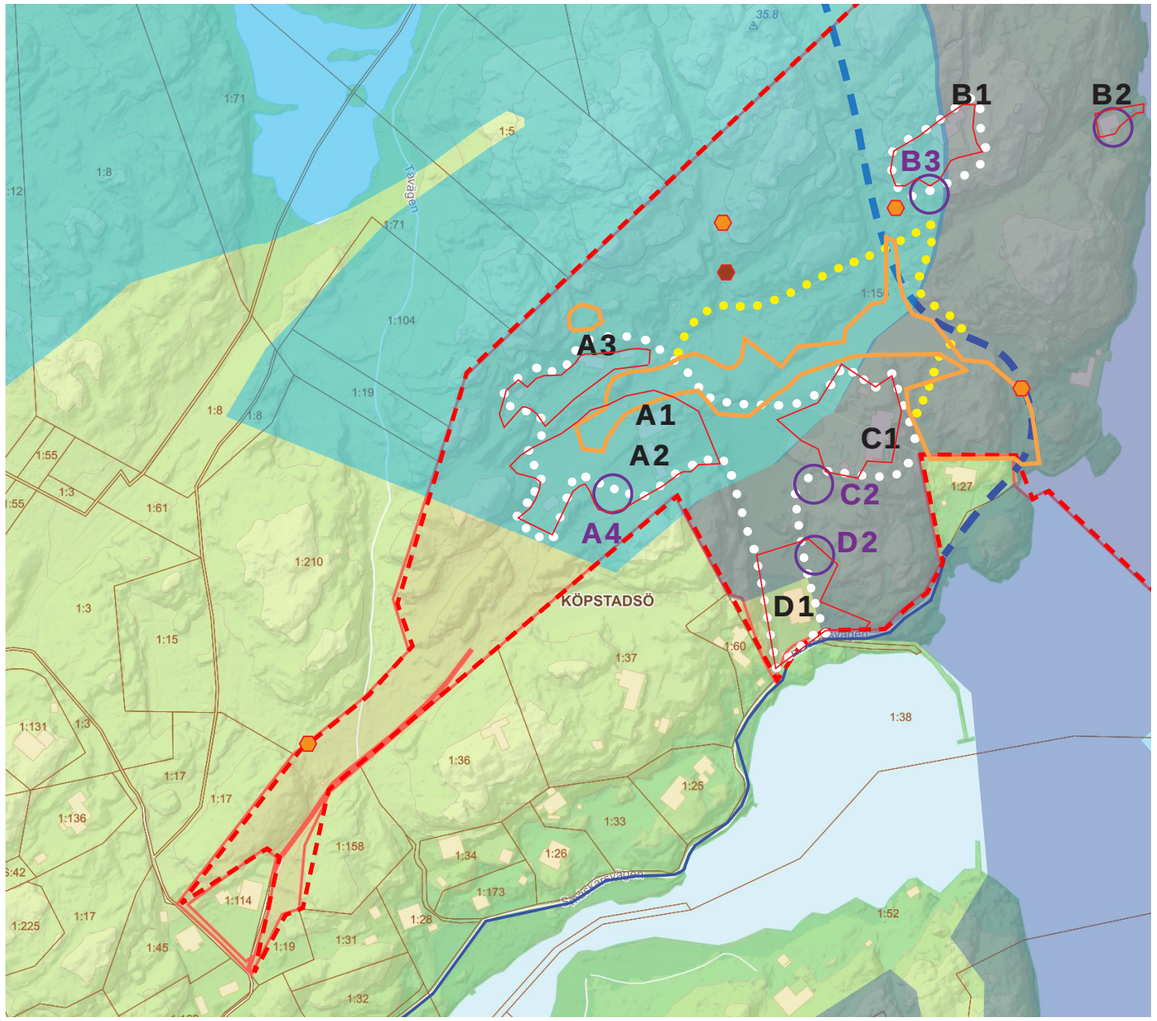
Stadens preliminära bedömning av hemfridszonen för befintlig bebyggelse och trädgårdsanläggning vit respektive gul linje. Röd linje markerar nuvarande fastighetsgräns.



Bedömd prelinminär hemfridszon samt föreslagen ny stig för allmänhetens tillgänglighet (mörkblå streckad), som alternativ visas ljusblå streckad. Blå heldragen linje illustrerar befintlig gångväg.

Process

- Tidig avstämning med Länsstyrelsen kring arbetsprocess (denna handling).
- Samrådshandling tas fram med hänsyn till hemfridszon, naturvärden etc.
- Samråd för detaljplanen genomförs inklusive utkast till upphävande av strandskydd.
- Kommunen tar ställning till inkomna synpunkter i samrådet.
- Kommunen meddelar Länsstyrelsen om förslag om upphävande av strandskydd.
- Granskningshandling tas fram för detaljplanen.
- Granskning av detaljplanen genomförs.
- Ansökan om upphävande av strandskydd lämnas in till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen beslutar om upphävande av strandskydd med villkor om att planen vinner laga kraft efter antagandet.
- Detaljplanen tas upp för antagande.
- Detaljplanen vinner laga kraft och strandskyddet upphävs i enlighet med planhandlingen.



Bedömd hemfridzon

Ev del av hemfridzon, yttre del av trädgårdsanläggning

Förslag på placering av byggrätter.

Förslag på allmän /tillgänglighet/passage

Fastighetsgräns Köpstadsö 1:156

Avgränsning Naturvärdesklass 3

Ek, förhöjda naturvärden / ek, torrträd

Preliminär tomtplatsavgränsning

Underlag för bedömning av strandskydd

Strandskyddet har två syften:

- att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

- att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Miljöbalk (1998:808) 2 kap

Val av plats
6 § För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.
Vid prövning av frågor enligt 7 kap., tillståndsprövning enligt 9 och 11 kap., regeringens tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. och prövning av verksamheter enligt 9 kap. 6, 6 a och 6 b §§, 11 kap. 9 a § och 12 kap. 6 § ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. tillämpas endast i de fall som gäller ändrad användning av mark- eller vattenområden.

Ett tillstånd eller en dispens får inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900). Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.
Lag (2013:758).

Särskilda skäl enligt Naturvårdsverkets Allmänna råd 97:1 för Strandskydd är gällande för bedömning av strandskyddsärendet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2000-04-27

Länsstyrelsens yttrande ifrån tidigare samråd har en delvis positiv syn på byggrätter inom området. Länsstyrelsen skriver exempelvis enligt nedan:

“Detaljplanen godtas, om två tomtplatser som ligger i utsatta lägen utgår och om kulturmiljöintressena kan visas tillräcklig hänsyn. Länsstyrelsen är i sådant fall beredd art upphäva strandskyddet for övriga avsedda nya tomtplatser.”

Länsstyrelsen skriver också i sitt yttrande enligt nedan, vilket staden menar styrker hemfridszonen och bedömda tomtplatser för befintlig bebyggelse.

“Vid besoket på platsen bedömde Länsstyrelsen att det centrala trädgårdsrummet inte kunde beträdas på allemansrättslig grund. I områdets utkanter fanns dock områden där allmänheten bedömdes ha denna rätt.

Sammanfattningsvis har Länsstyrelsen tidigare yttrande i ärendet lämnat öppet för att kunna acceptera byggrätter i anslutning till hemfridszon och trädgårdsanläggning med hänsyn till strandskyddsfrågan.

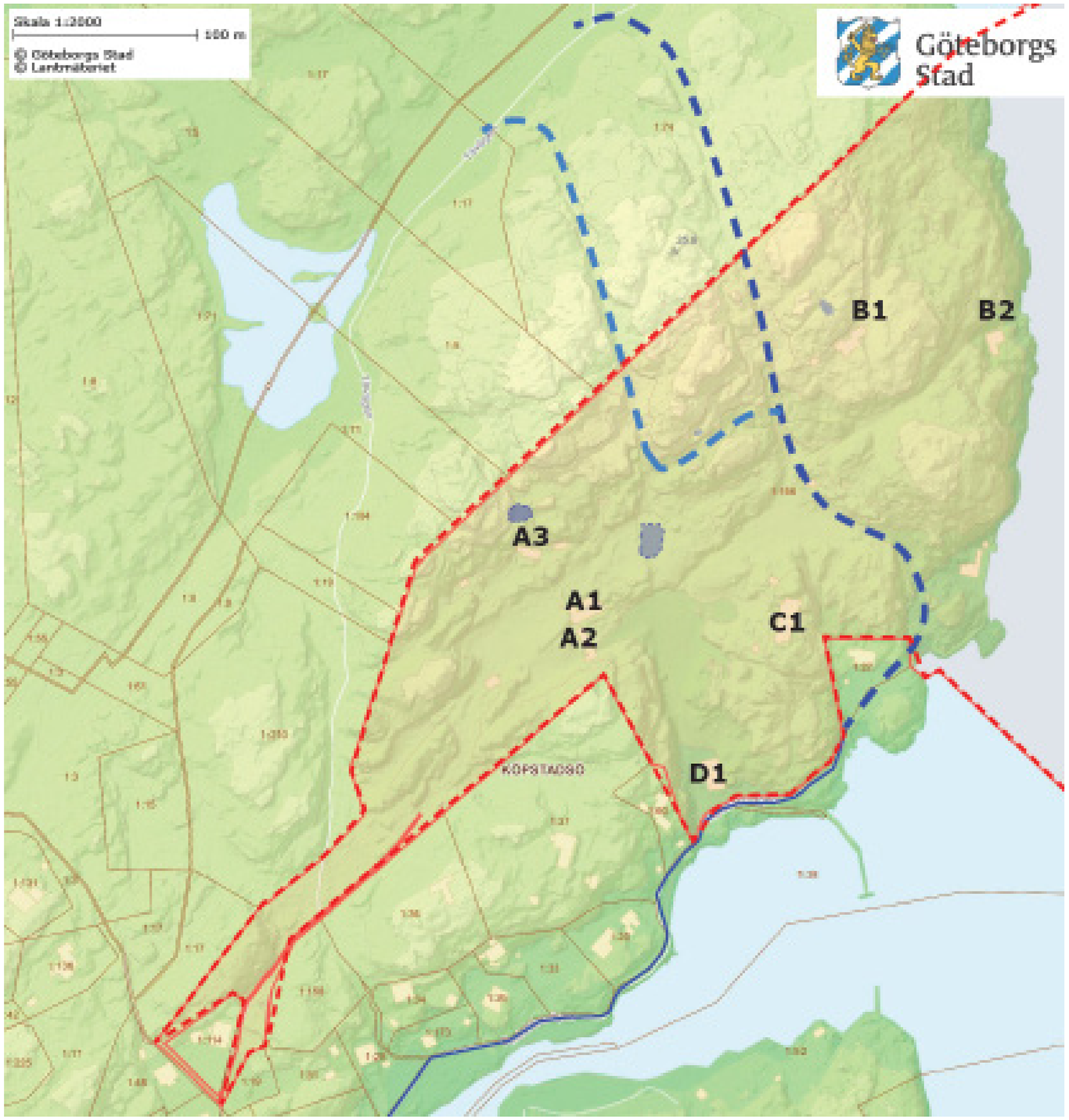
Proportionalitetsbedömning

Vid hantering av strandskyddsärendet kopplat till detaljplanen ska också en proportionalitetsbedömning göras som kan göra att även andra skäl än de som framgår av strandskyddslagstiftningen kan ligga till grund för upphävandet av strandskydd.

Allmänhetens gångstråk

Ett av strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Denna detaljplan kommer förutom att pröva nya byggrätter också att syfta till att förtydliga, säkerställa och förbättra allmänhetens möjligheter att röra sig på den östra sidan av Köpstadsö. Detta avses främst göras genom ett förbättrat gångstråk eller gångstig där området idag är ganska svårtillgängligt för allmänheten. I förlängningen kan detta kopplas till andra stråk på ön och således förbättra allmänhetens tillgång till strandområden. Staden menar att detta ligger i linje med strandskyddets syften och är en positiv effekt av en detaljplan för området.

I kartbilden redovisas befintligt gångstråk i mörkblått, samt förslag till vart det nya kan dras, mörkblå streckad samt alternativt ljusblå streckad. Det nya gångstråket avses läggas med hänsyn till de naturvärden som har identfierats.



Hantering av strandskydd vid befintliga byggnader

Befintliga byggnaders byggnadsareor:

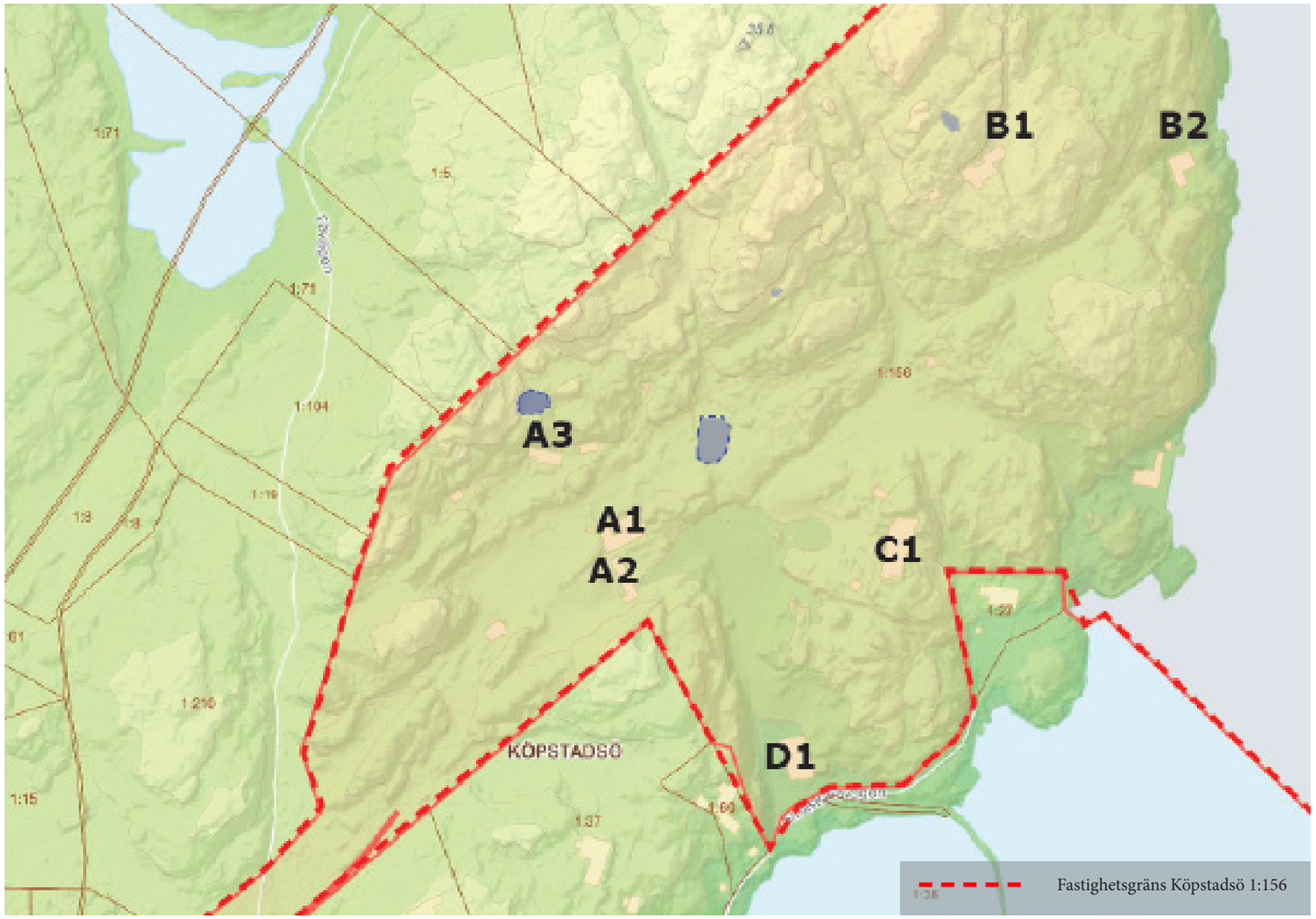
A: F.d. Ladugården, byggnad A1 ~ 150 m²
F.d. Ladan, byggnad A2 ~ 90 m²
Fritidshus, byggnad A3 ~ 65 m²

B: Fritidshuset på berget, byggnad B1 ~ 130 m²
F.d. Militärbyggnaden, byggnad B2 ~ 85 m²

C: Fribergers fritidshus, byggnad C1 ~ 220 m²

D: Sommarvillan ”Gläntan”, byggnad D1 ~160 m²

I övrigt finns några mindre komplementbyggnader, friggebodar och lekstugor.



Befintlig byggnad - A1

Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarandevärde. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

Byggnaden ligger tätt tillsammans med byggnaden A2. För dessa byggnader har en tomtplats bedömts enligt röd linje nedan. Bedömningen tar i den västra sidan stöd i den mur som avgränsar trädgårdsanläggningen. Intill denna finns en komplementbyggnad och marken sköts också som gräsmatta fram till denna. Den södra avgränsningen tar stöd i höjdskillnad och brynzon mot den mer orörda naturmarken. I den norra delen avgränsas tomtplatsen av ett parti med klipphällar i väst-östlig riktning. Här ligger tomtplatsen för A1 och A2 nedanför dessa hällar, medan A3 ligger ovan hällarna. På den östra sidan av byggnaderna finns en skyddad gårdsmiljö med uteplats och kringliggande gräsytor som sköts ner till fruktträdgården. Tomtplatsen har här bedömts sluta nedanför de blottade hällarna intill gårdsbildningen.

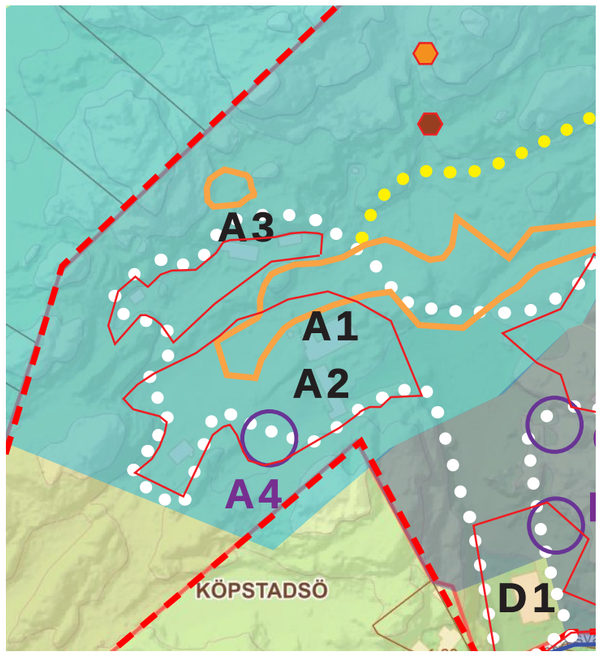
Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts som trädgård med klippta gräsmattor, odlingskragar, trädgårdsväxter etc. Tomtplatsen är också väl avskiljd ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget anser staden att den bedömda tomtplatsen för A1 och A2 inte ha några värden för strandskyddets syften.

Till vänster: Den avgränsande muren i söder.
Bikupor i den västra delen av tomtplatsen.

Till höger:
Ianspråkstagen trädgård med gräsmattor, kökträdgård etc.

Uteplats och slutning ner emot den gemensamma trädgårdsanläggningen.



Befintlig byggnad - A2

Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarande värde. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

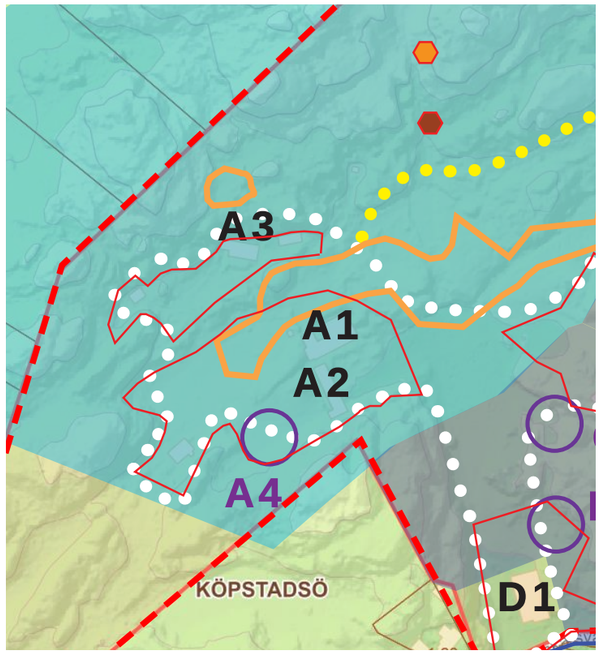
Byggnaden ligger tätt tillsammans med byggnaden A1. För dessa byggnader har en tomtplats bedömts enligt röd linje nedan. Bedömningen tar i den västra sidan stöd i den mur som avgränsar trädgårdsanläggningen. Intill denna finns en komplementbyggnad och marken sköts också som gräsmatta fram till denna. Den södra avgränsningen tar stöd i höjdskillnad och brynzon mot den mer orörda naturmarken. I den norra delen avgränsas tomtplatsen av ett parti med klipphällar i väst-östlig riktning. Här ligger tomtplatsen för A1 och A2 nedanför dessa hällar, medan A3 ligger ovan hällarna. På den östra sidan av byggnaderna finns en skyddad gårdsmiljö med uteplats och kringliggande gräsytor som sköts ner till fruktträdgården. Tomtplatsen har här bedömts sluta nedanför de blottade hällarna intill gårdsbildningen.

Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts som trädgård med klippta gräsmattor, odlingskragar, trädgårdsväxter etc. Tomtplatsen är också väl avskiljd ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget anser staden att den bedömda tomtplatsen för A1 och A2 inte ha några värden för strandskyddets syften.

Ianspråkstagen trädgård med gräsmattoer, kökträdgård etc.

Den avgränsande muren åt söder samt befintlig komplementbyggnad.



Befintlig byggnad - A3

Byggnaden uppfördes ursprungligen som förråd men har blivit ombyggt till fritidshus. Det är ett av flera mindre komplementbyggnader som byggts på bergklacken norr om trädgårdsrummet. Byggnadernas volymer och placering är hänsynsfull till den omgivande trädgården. På bergklacken där byggnaden är väl anpassad till platsen har det tidigare odlats blommor, delvis för försäljning på ön. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

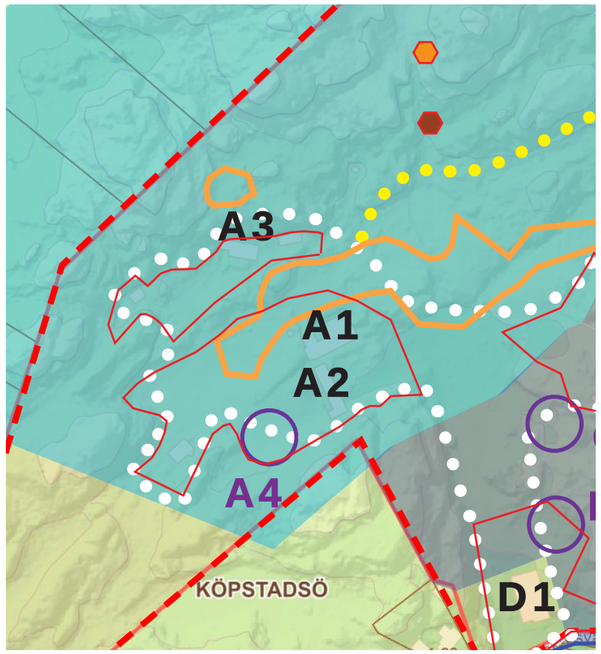
För byggnad A3 och de mindre komplementbyggnaderna runt denna har en tomtplats bedömts enligt röd linje nedan. Bedömningen tar i den norra sidan stöd i brynzon och nivåskillnaden emot norr, likaså emot öster och väster. I södra delen avgränsas tomtplatsen av en berghäll och nivåskillnad ner till tomtplatsavgränsningen för A1 och A2.

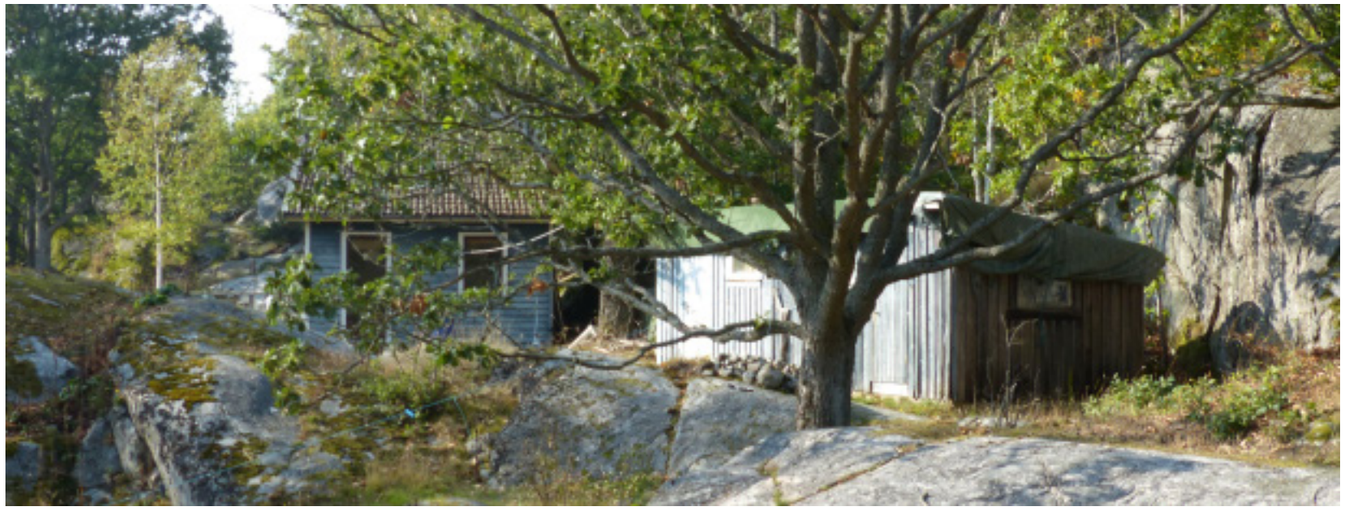
Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts i delar som trädgård, men framförallt finns här flera mindre byggnader på en begränsad yta med en naturlig koppling sinsemellan. Tomtplatsen är också väl avskiljd ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget anser staden att den bedömda tomtplatsen för A3 inte har några värden för strandskyddets syften.

Ovan:
Vy ifrån söder emot befintlig byggnad A3.

Nedan:
Vy ifrån öster där även intilliggande förråd syns.





Befintlig byggnad - B1

Fritidshuset på berget utgörs av en enklare trästuga som står direkt på berget. Hela anläggningen är byggd i samklang med platsen. En sittplats med bänk och stenbord har ordnats i en skreva, altanen är byggd av sten från platsen, trappor följer skrevor och formationer i berget, ett altandäck i trä har passats in över en sänka i berget. Fritidshuset är en god representant för de enkla fritidshusen som byggdes längs kusten på 1950-talet, och för en god anpassning till platsen.

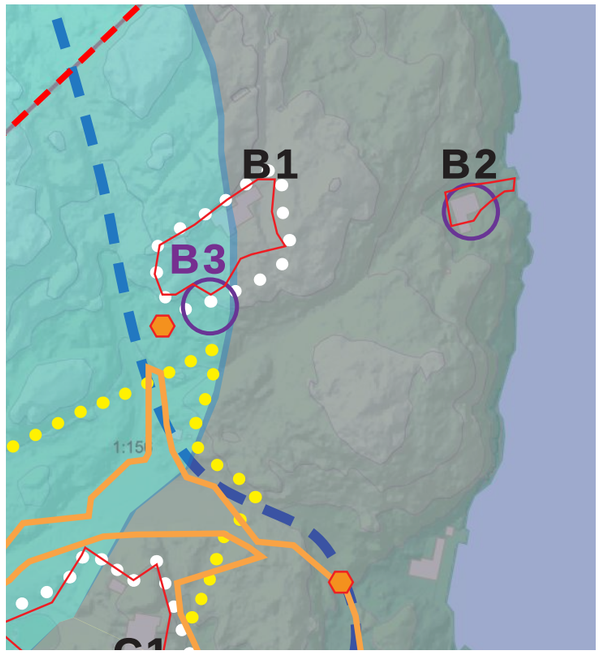
Tomtplatsavgränsningen har här gjorts snäv i den norra och västra delen då marken snabbt övergår till orörda klipphällar och natur. I från söder angör man byggnaden längs en längre stentrappa med räcke. Här sköts delar som trädgård och trappan bedöms ingå i vad som kan tolkas som hemfridszon. Därför är tomtplatsavgränsningen något mer tilltagen i söder. Väster om byggnaden B1 ligger en mindre komplementbyggnad på en angränsande berghäll. Då denna får anses tillhöra den tomt som B1 sköter så har tomtplatsavgränsningen bedömts sträcka sig så att denna byggnad inryms.
Byggnaden är väl avskiljd ifrån strandkanten och vattnet, samt trots sitt höga läge väl placerad i landskapet i princip utan påverkan på omgivningen.

Sammantaget anser staden att den bedömda tomtplatsen för B1 inte har några värden för strandskyddets syften.

Överst:
Byggnaden B1 sett ifån söder påväg upp längs trappan/stigen upp till huset.

Mitten:
Kopplingen mellan befintliga B1 och intilliggande mindre komplementbyggnad,

Nedan:
Vy ifrån öster mot byggnaden B1.



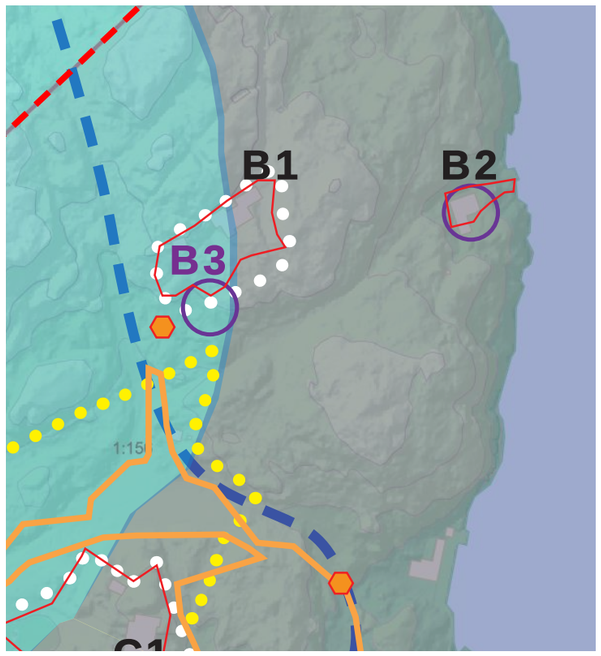
Befintlig byggnad - B2

Denna byggnad är en f.d. militärbyggnad som utgörs av en diskret utformad vinkelbyggnad som är placerad i en skreva vid vattnet. Byggnaden utgörs delvis av en betongbunker, men är klädd i andra fasadmaterial och med en diskret färgsättning. Nedanför byggnaden i öster finns ett äldre bryggfundament av betong.

Byggnadens placering i en klippskreva har gjort att tomtplatsen bedöms avgränsas av kringliggande höjdpartier. I norr sluttar berget brant och otillgängligt. I söder är det rundare men höga klipphällar som avgränsar tydligt. I öster finns den stig och skreva som leder till byggnaden om man kommer landvägen. Denna sluttar brant uppför direkt öster om byggnaden. I öster ligger den före detta bryggan och vattnet ett par meter nedanför byggnaden. Området upplevs generellt svårtillgängligt. Tomtplatsavgränsningen för B2 har sammanfattningsvis bedömts utgöras i princip av byggnadens avtryck och det utrymme som krävs för att nå bryggan i öster.

Byggnaden är i höjd avskiljd ifrån strandkanten och vattnet med en grundläggningsnivå på cirka +5 meter. Byggnaden är också diskret utformad och upplevs inte påtagligt ifrån vattnet.

Sammantaget anser staden att den bedömda tomtplatsen för B2 som delvis utgörs av strandremsa och brygga har ett ringa intresse för strandskyddets syften då dessa utgör en begränsad yta med en befintlig anläggning. Likaså är allmänhetens tillgänglighet till ytan starkt begränsad av den generella tillgängligheten i området och topografin. Den yta där byggnaden är placerad bedöms sakna värde för strandskyddet då den utgörs av ianspråktagen mark.



Ovan:
Byggnaden B2 sett ifrån havet.

Till vänster:
En smal, brant och otillgänglig stig leder ner till byggnaden landvägen.

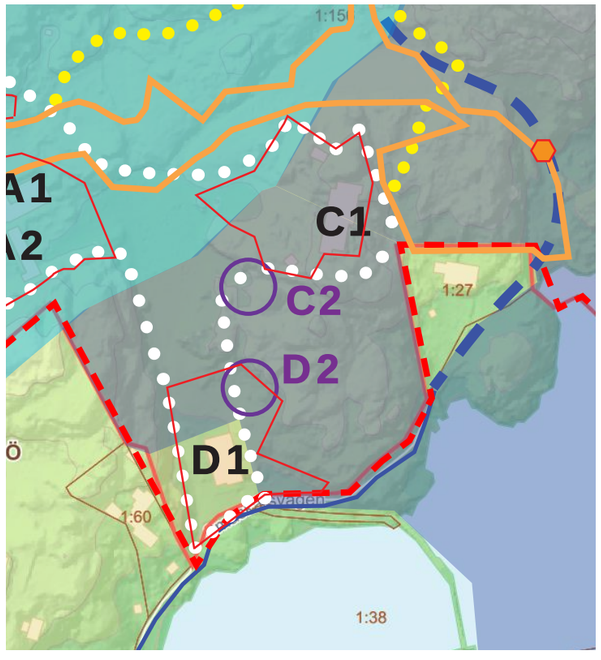
Nedan:
Byggnaden B2 sett ifrån söder samt bryggfundamentet vid strandkanten.

Befintlig byggnad - C1

Denna byggnad är uppförd 1960. Byggnaden har placerats på balkar mellan två klipphällar. Detta gör att byggnadens påverkan på kringliggande mark är begränsad. Naturen och delvis förvildad trädgårdsvegetation sträcker sig nära in på byggnaden ifrån öster. Byggnadens tomtplatsavgränsning har därför bedömts vara snäv kring byggnaden i den östra sidan. Strax norr respektive söder om huvudbyggnaden finns två mindre komplementhus som gjort att tomtplatsavgränsningen utvidgats något här. Åt väster leder en flack grässlänt ner emot fruktträdgården. Denna yta sköts som trädgård och leder också ner till jordkällaren och den tydligt avgränsande stenmuren i nordväst. Ytan väster om byggnaden har därför bedömts ingå i tomtplatsen.

Byggnaden är hänsynsfullt placerad i landskapet med endast en liten påverkan på omgivande natur, den är dock också väl avskiljd ifrån strandkanten och vattnet och påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till eller upplevelse av strandremsan. Förutom byggnaden C1's avtryck innefattar tomtplatsavgränsningen mark som sköts som trädgård och komplementbyggnader som har ett sammanhang tillsammans med byggnaden C1.

Stadens bedömning är att tomtplatsen för C1 inte har några egentliga värden för strandskyddets syften. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

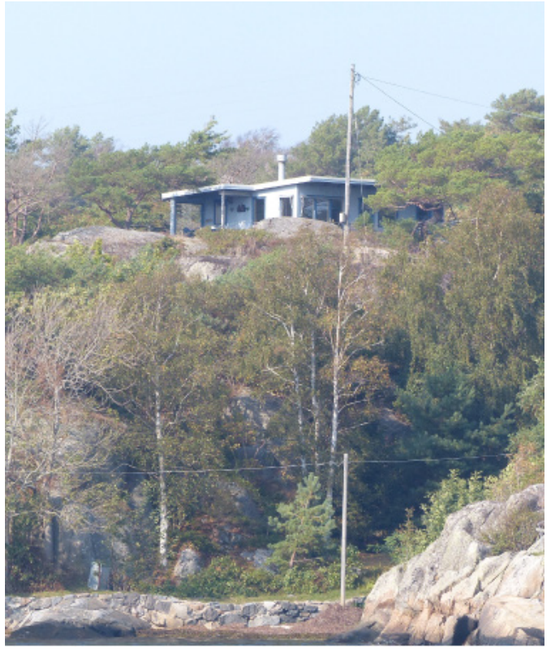


Överst:
Byggnaden C1 sedd ifrån trädgårdsanläggningen.

Mitten:
Byggnaden ligger på balkar mellan två klipphällar.

Ingång till jordkällaren strax väster om byggnaden C1,

Nederst:
Byggnaden C1 sett ifrån havet,



Befintlig byggnad - D1

Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarande värde. Byggnaden ligger i den södra spetsen av fastigheten med anknytning till det allmänna gångstråket och utsikt över viken söder omfastigheten. Byggnaden omgärdas av en trädgård och häck emot det allmänna stråket. För byggnaden och dess direkta närhet är strandskyddet sedan tidigare upphävt.

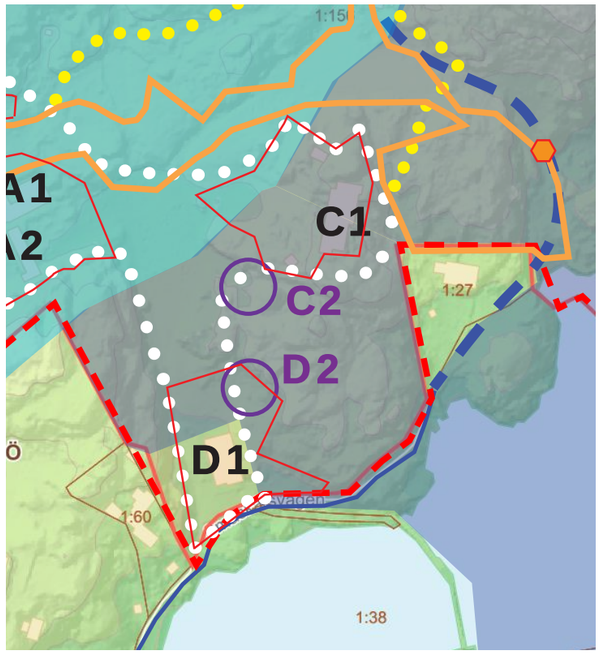
Tomtplatsavgränsning för byggnaden avgränsas i söder av häcken mot det allmänna gångstråket utmed stranden. I väster avgränsas tomtplatsen av en bergsslänt och brynzon. precis nedanför bergsslänten går stigen som boende längre upp i trädgården kan använda för tillträde. I öster menar staden att tomtplatsavgränsningen bör ta hänsyn till höjdpartier och klipphällar samt till vad som sköts och tillhör byggnaden. Befintligt altandäck som är sammanbyggt med byggnaden ligger exempelvis delvis inom strandskydd idag. I norr är gränsen emot trädgårdsanläggningen mer vag, men staden menar att gräsmattan sköts som trädgård här och att det därför kan bedömas att tomtplatsen och hemfridszonen sträcker sig åtminstone 20 meter ifrån byggnaden här.

Stadens bedömning är att tomtplatsen för D1 är väl avgränsad ifrån stranden genom den allmänna gångväg som passerar där och säkerställer allmänhetens framkomlighet. Likväl sköts ytorna kring byggnaden som trädgård. Tomtplatsavgränsningens yta bedöms därför inte ha några egentliga värden för strandskyddets syften.

Överst: Byggnaden D1 sett ifrån havet,

Nedan till vänster;
Den klippta grässlänten/trädgården som sträcker sig ifrån trädgårdsanläggningen ner emot byggnaden D1.

Nedan till höger:
Byggnaden D1 sett ifrån det allmänna gångstråket söder om byggnaden.



Hantering av strandskydd för nya byggrätter

Strandskyddet har två syften:

- att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

- att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Förutsättningar för nya byggrätter

- Nya byggrätter placeras anslutande till bedömd hemfridszonen och tomtplats alternativt utom konflikt med strandskyddet.

- Nya byggrätter begränsas till cirka 70 m² byggnadsarea.

- Nya byggrätter ges höjdbegränsning och utformningsbestämmelser för att harmonisera med omgivande värden.

- Ej medge byggnadskomplement så som ”Attefallsåtgärder” och ”Friggebodar”.

- Byggrätterna är inte påtagliga sett ifrån de stråk eller vyer som ska säkerställas för allmänheten.

- Varje byggrättsläge behöver studeras och prövas individuellt i det fortsatta arbetet.

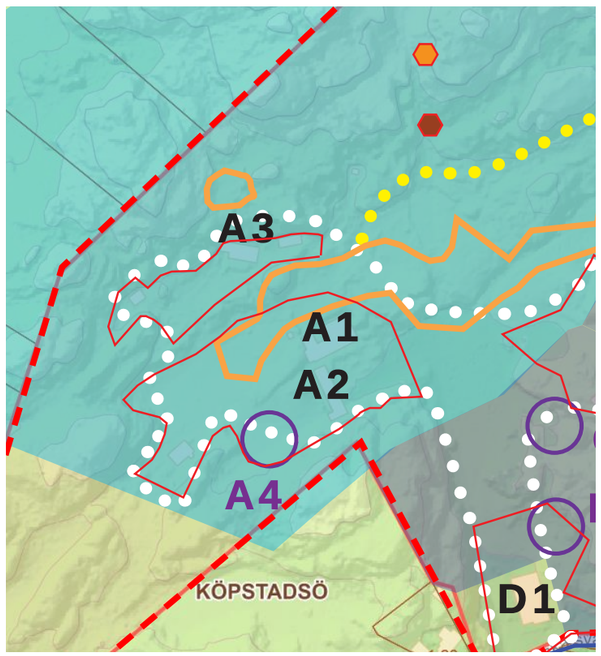
Ny byggrätt - A4

Byggrätten A4 föreslås inom den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden A1 och A2. På platsen finns ingen byggnation idag, men marken sköts som trädgård med klippta gräsmattor.

Byggrätten föreslås begränsas till cirka 70 kvm med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Byggrätten placeras nära en höjdrygg i söder samt något skyddad av en bergstunga i nordväst.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet eller allmänna stråk.
- Placeringen är inom ianspråkstagen tomtmark.



Föreslagen ny byggrätt cirka 70 m²

Befintliga byggnader

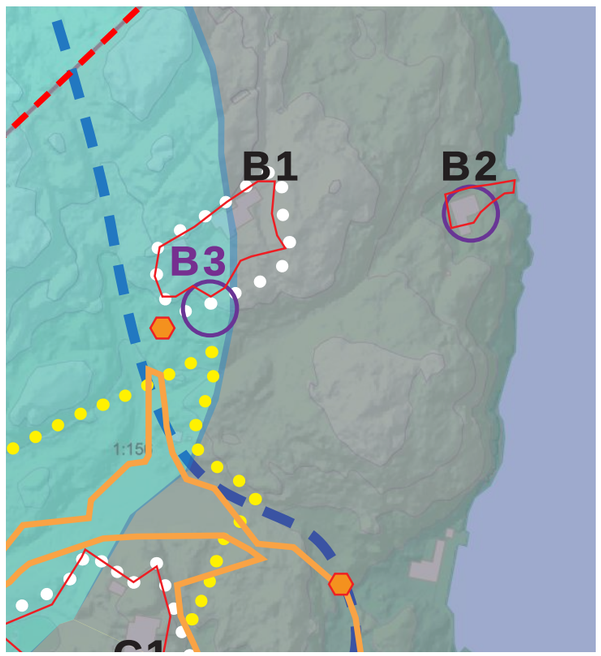
Ny byggrätt - B3

Byggrätten B3 föreslås i närhet till befintlig tomtplatsavgränsningen för byggnaden B1, samt i direkt anknytning till det stråk med stig och trappor som leder upp till B1.

Byggrätten föreslås begränsas till cirka 70 kvm med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Det befintliga huset B1 och komplementbyggnaden intill är placerade med stor försiktighet i hällmarkerna. Det är därför en förutsättning att så sker även för en ny byggnad i dess närhet. Ett anläggande utan sprängningsarbeten vore att föredra.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen är vid ianspråkstagen tomtmark.
- Placeringen bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet.



Föreslagen ny byggrätt cirka 70 m²

Befintliga byggnader

Ny byggrätt - C2

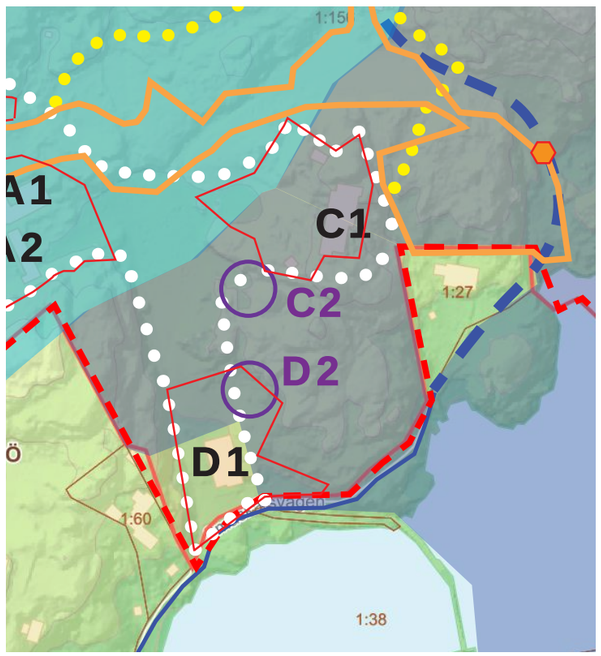
Byggrätten C2 föreslås i anslutning till den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden C1.

På platsen står idag ett mindre förråd för trädgårdsredskap som används för skötsel av trädgårdsanläggningen. Läget är således redan ianspråktaget med byggnation, men skulle också kräva att ett nytt förråd byggs för att rymma nödvändiga maskiner och redskap.

Byggrätten föreslås begränsas till cirka 70 kvm samt med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Marken är ianspråkstagen med byggnad sedan tidigare.
- Placeringen bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet eller några allmänna stråk.



Föreslagen ny byggrätt cirka 70 m²

Befintliga byggnader

Ny byggrätt - D2

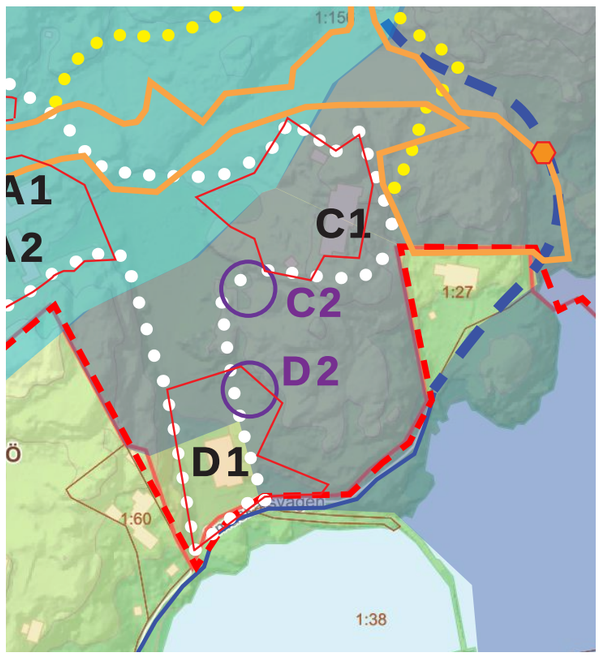
Byggrätten D2 föreslås inom den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden D1. Platsen utgör idag tomtmark som sköts som trädgård med klippta gräsmattor.

Byggrätten föreslås begränsas till cirka 70 kvm med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen.

Byggnaden D1 har ett kulturmiljövärde och det bedöms därför lämpligt att placera den nya byggrätten med lite avstånd samt delvis dold av höjdpartierna i söder och öster.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen bedöms endast ha en liten visuell koppling till strandremsan. I övrigt är byggnaden väl avskild av befintlig bebyggelse, D1.
- Placeringen är inom ianspråkstagen tomtmark.



Föreslagen ny byggrätt cirka 70 m²

Befintliga byggnader