

Strandskyddet på Gotland





Länsstyrelsen
GOTLANDS LÄN

Vad är strandskydd och vad är naturreservatet Gotlandskusten?

Dnr: 521-1893-12

Utgiven 2012 i digitalt format (PDF) av:

Länsstyrelsen Gotlands län

Visborgsallén 4

621 85 Visby

Telefon 0498-29 21 00

gotland@lansstyrelsen.se

Text:

Länsstyrelsen i Gotlands län, Natur- och friluftsenheten, Gabriel Bernhardsson

Illustrationer:

Boverket, Ulrika Åkerlund: s 4, 5, 8. Länsstyrelsen i Gotlands län, Linnea Hoas, s 7

Foto, omslag: Mattias Vejlens, Lars Bäckman och Annika Broms

Publikationen finns att hämta på Länsstyrelsens webbplats:

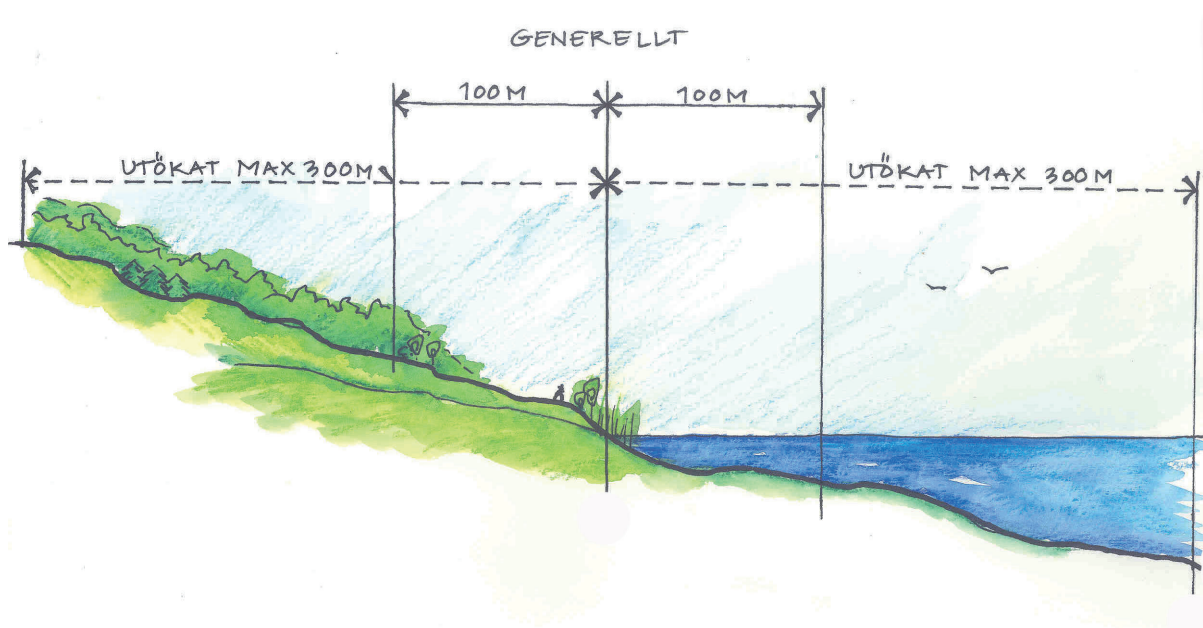
www.lansstyrelsen.se/gotland

Innehåll

1. VAD ÄR STRANDSKYDD OCH VAD ÄR NATURRESERVATET GOTLANDSKUSTEN?	4
2. FÖR FASTIGHETER INOM STRANDSKYDD	5
2.1 Vad får jag som fastighetsägare göra utan dispens?	5
2.2 Vad får jag som fastighetsägare inte göra utan dispens?	5
2.3 Gäller särskilda regler för mig som är jordbrukare, fiskare eller skogsbrukare?	6
3. VAD MÅSTE JAG UPPFYLLA FÖR ATT KUNNA FÅ DISPENS?	6
4. FÅR JAG INTE BYGGA VAR JAG VILL PÅ MIN FASTIGHET? VAD ÄR TOMTPLATSAVGRÄNSNING?	7
5. FRI PASSAGE	8
6. FINNS DET FLER REGLER SOM GÄLLER?	8
6.1 Terrängkörning	8
6.2 Servitut	8
6.3 Geologiska undersökningar	8
6.4 Planlagda områden	9
7. HUR SÖKER JAG DISPENS?	9
7.1 Vilket söker jag först, bygglov eller dispens från strandskyddet?	9
8. YTTERLIGARE INFORMATION	10
8.1 Kontaktuppgifter	10

I Vad är strandskydd och vad är naturreservatet Gotlandskusten?

Våra gotländska stränder är värdefulla både för rekreation, turism samt växt- och djurlivet. För att trygga att våra stränder ska vara levande miljöer och tillgängliga för allmänheten även i framtiden finns strandskyddsföreskrifterna. Grundtanken är att alla ska ha tillgång till våra kuster och sjöar, inte bara de som äger mark där. Strandskyddet gäller mellan 100 och 300 meter runt alla kuster, sjöar och andra vattendrag, oavsett storlek. Strandskyddet gäller även lika långt ut i vattnet och i undervattensmiljöer.



Det generella strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinjen upp på land och ut i vattnet. Det kan vara utökat till max 300 meter upp på land och ut i vattnet.

Miljöbalken (1998:808) är den lag som reglerar bland annat strandskydd och naturreservat. Strandskyddet behandlas i 7 kap. 13 – 18 §§. Föreskrifterna för naturreservatet Gotlandskusten finns att läsa på Länsstyrelsens hemsida, Djur och Natur, Skyddade områden, Naturreservat, Gotlandskusten.

Som ett komplement till strandskyddet finns här på Gotland även naturreservatet Gotlandskusten. Det har samma utbredning som strandskyddet längs med kusterna. Syftet med naturreservatet är att förhindra vissa sorters exploatering av kustområdena som inte regleras i strandskyddsföreskrifterna. Bland annat kan naturreservatet styra hur byggnader får se ut för att inte störa i den speciella gotländska kulturmiljön.

Märk att dispens från strandskyddet och bygglov är två helt olika saker. Om du planerar att bygga inom strandskydd kan både dispens och bygglov krävas. Exempelvis behövs oftast inte bygglov för friggebodar, men inom strandskydd krävs fortfarande dispens. Eftersom olika lagar gäller vid de olika prövningarna är det möjligt att få ett beviljat bygglov, men avslag på strandskyddsdispensen. Då får du alltså inte bygga.

2 För fastigheter inom strandskydd

2.1 Vad får jag som fastighetsägare göra utan dispens?

Som fastighetsägare får du göra mindre förändringar inom din tomtplatsavgränsning (läs mer om tomtplatsavgränsning senare i texten). Du får bland annat göra mindre ombyggnader och renoveringar som inte förändrar byggnadens ändamål, storlek eller utseende. Det krävs ingen dispens för att exempelvis riva och återuppföra en rötskadad vägg, men det är inte tillåtet att istället sätta in fasadfönster mot stranden. Bygglov kan fortfarande behövas.

2.2 Vad får jag som fastighetsägare inte göra utan dispens?

Eftersom strandskyddet ska ta till vara allmänhetens intressen är det en stark lag som ofta begränsar fastighetsägares rätt att fritt använda sin mark. Utgångspunkten är att allmänheten ska ha tillgång till hela det strandskyddade området. Det är därför förbjudet för fastighetsägare att ta mark i anspråk som annars vore tillgänglig för allmänheten. Fastighetsägare får inte bygga eller anlägga anordningar som hindrar allmänheten från att fritt vistas inom strandskyddsområdet. Man får alltså inte bygga nya byggnader, anlägga bryggor, utöka sin gräsmatta, göra om fiskebodar till fritidshus med mera inom strandskyddsområdet utan att ansöka om dispens från strandskyddet.

Om det är möjligt är det alltid bättre att bygga utanför strandskyddsområdet.

7 kap. 15 § MB

Inom ett strandskyddsområde 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.



Ett båthus får inte byggas om till ett fritidshus utan dispens, eftersom fritidshuset har en större avhållande effekt för allmänheten.

2.3 Gäller särskilda regler för mig som är jordbrukare, fiskare eller skogsbrukare?

Särskilda regler gäller för den som driver yrkesmässigt jordbruk, skogsbruk eller fiske. Dispens från strandskyddet behövs inte om samtliga krav är uppfyllda:

- byggnaden eller åtgärden behövs för verksamheten,
- byggnaden eller åtgärden kan inte ligga utanför strandskyddat område,
- byggnaden är inte till för boende och
- verksamheten ger ett betydande tillskott till försörjningen. Vanlig hobbyverksamhet medger inte undantag från strandskyddet.

Däremot behövs fortfarande tillstånd från naturreservatet Gotlandskusten för att bygga och ändra byggnaders utseende eller användning. Tillstånd behövs även för att nyttja grustäkter inom strandskyddsområde.

3. Vad måste jag uppfylla för att kunna få dispens?

För att få dispens från strandskyddet får inte den planerade åtgärden försämra allmänhetens möjlighet att nyttja strandområdet. Den får inte heller skada växt- och djurlivet. Dessutom krävs att minst ett av sex ”särskilda skäl” som står i miljöbalken är uppfyllt.

1: Att området där åtgärden planeras redan är taget i anspråk. Detta skäl används exempelvis för tillbyggnader inom en befintlig tomt.

2: Att en större väg skiljer området från stranden. Vägen behöver vara av storleksordningen riksväg.

3: Att åtgärden måste ligga vid stranden för att fungera, exempelvis bryggor.

4: Att åtgärden behövs för att utvidga pågående verksamhet som måste ligga nära vattnet, exempelvis lagerlokaler för en hamn.

5: Att åtgärden är ett allmänt intresse som måste ligga när stranden, exempelvis offentliga toaletter eller hopptorn vid en badstrand.

6: Att åtgärden är ett mycket starkt angeläget intresse. Detta särskilda skäl kräver mycket speciella omständigheter.

Inom områden som har pekats ut som LIS-områden (Landsbygdsutveckling i Strandnära Läge) i den översiktliga planeringen av Region Gotland kan även åtgärder som bidrar till landsbygdsutveckling få strandskyddsdispens. Även att bygga bostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse kan få dispens.

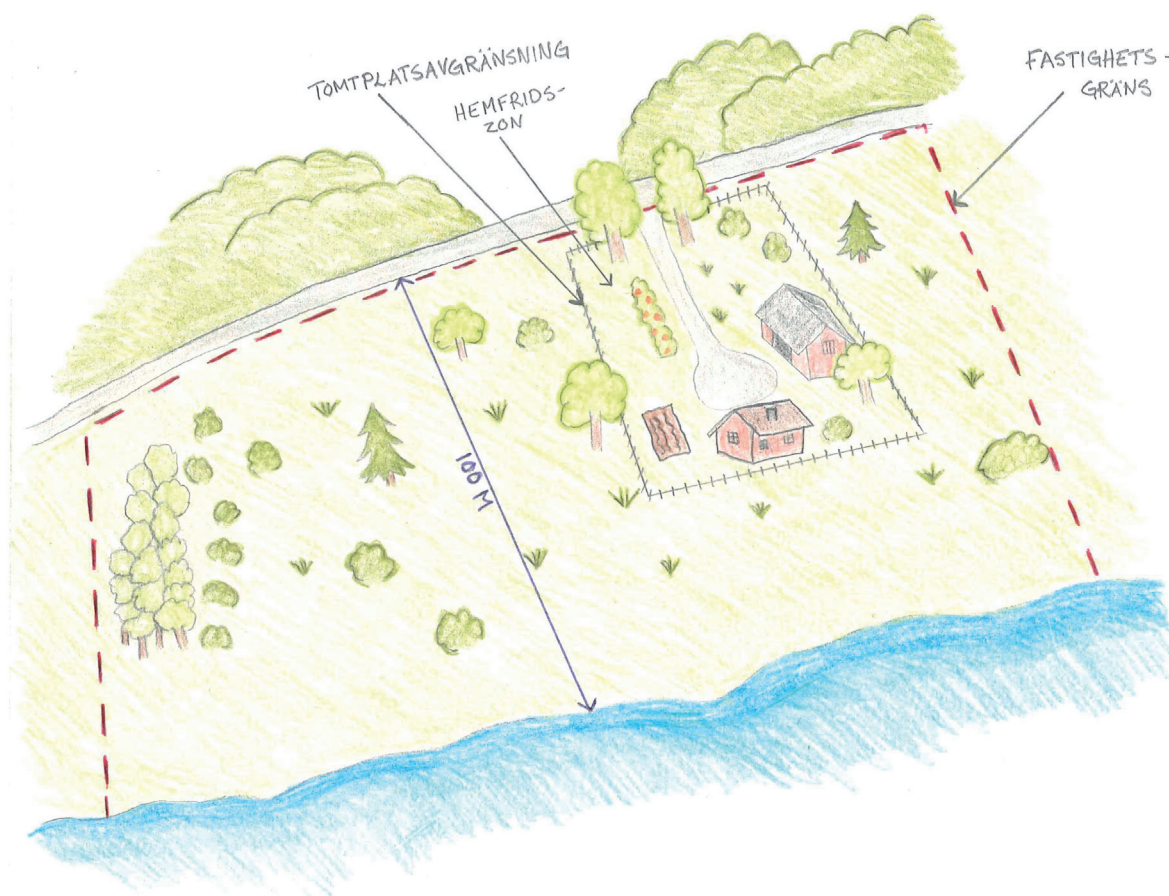
7 kap 18 c § MB

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

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.

4. Får jag inte bygga var jag vill på min fastighet? Vad är tomtplatsavgränsning?

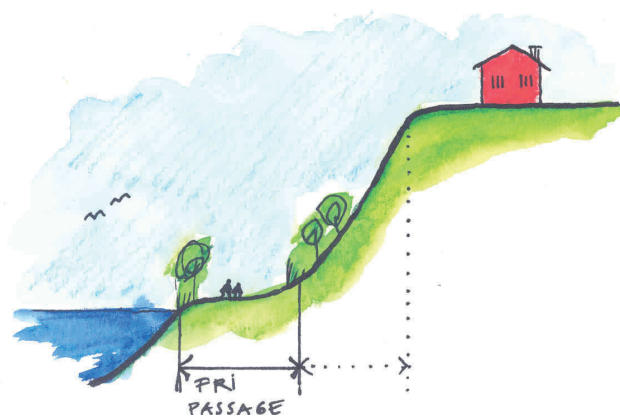
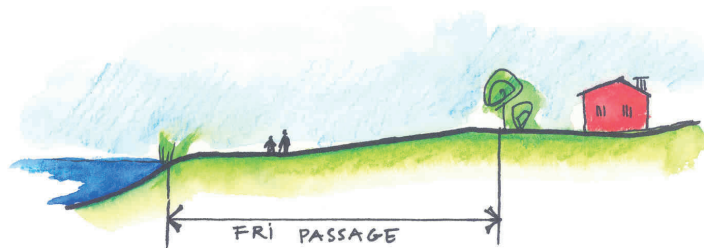
Den del av en fastighet som får brukas för privata ändamål kallas tomtplats. Som fastighetsägare får man alltså inte bygga byggnader eller anläggningar var som helst på fastigheten. Tomtplatsen är det område runt huset där allemansrätten inte gäller. Den brukar vara markerad med exempelvis ett staket, klippt gräsmatta eller häckar. På dispensbeslut från senare år ska tomtplatsen, eller tomtplatsavgränsningen, märkas ut på en karta. Det är mycket lättare att få dispens för nya byggnader inom tomtplatsen.



Tomtplatsavgränsningen visar den del av fastigheten där allmänheten inte har tillträde, den s.k. hemfridszonen.

5. Fri passage

När en dispens ges ska det alltid finnas en fri passage mot vattnet. Där ska allmänheten kunna röra sig obehindrat, utan att påverkas av närliggande hus eller anordningar. Där ska även goda livsvillkor för växt- och djurliv kunna bevaras.



Den fria passagen ska vara så bred att allmänheten kan ta sig fram längs vattnet på ett otvunget sätt.

6. Finns det fler regler som gäller?

Förutom strandskyddsdispens och tillstånd från naturreservatet Gotlandskusten kan även bygglov, andra tillstånd eller dispenser krävas. Exempel är vattenverksamhet eller miljöfarlig verksamhet. Det kan även finnas fornminnen inom området som påverkas av byggnationen. Om du är osäker på vilka bestämmelser som gäller, hör av dig till Länsstyrelsen eller Region Gotland.

6.1 Terrängkörning

Enligt terrängkörningslagen får man inte köra med motordrivna fordon på barmark, d.v.s. utanför vägar, parkeringsplatser med mera. Däremot får man köra på den egna tomten utan dispens. Utanför tomten krävs dispens från terrängkörningslagen om man ska köra för att bygga eller utföra andra åtgärder. Du kan ansöka om dispens från terrängkörningslagen samtidigt som andra dispenser och tillstånd. För jordbruks- och skogsbruksändamål gäller speciella regler.

6.2 Avtalsservitut

Ett avtalsservitut är ett avtal mellan två eller flera fastigheter. Avtalet upphäver inte strandskyddet eller naturreservatet Gotlandskusten. Dispens och tillstånd krävs som vanligt.

6.3 Geologiska undersökningar

Mindre geologiska undersökningar av olika typer är inte fullt reglerade enligt strandskyddsföreskrifterna. Exempel är grävning av provgropar inför bedömning av avloppsanläggningar, brunnborrning eller bergvärme. I princip gäller att man får gräva gropar utan dispens på platser där det inte hotar några naturvärden. Om det däremot finns naturvärden krävs en provning. Kontakta därför Länsstyrelsen så att vi kan bedöma områdets eventuella naturvärden.

6.4 Planlagda områden

Inom områden som är planlagda av Region Gotland kan strandskyddet vara helt eller delvis upphävt. Ur strandskyddssynpunkt finns det tre olika sorters planlagda områden. Dels detaljplaner som tillkom före 1975, dels detaljplaner som tillkom mellan 1975 och 1999 och så detaljplaner som tillkom efter 1999. För att ta reda på om din fastighet ligger inom en detaljplan eller avstyckningsplan och hur gammal den är kan du vända dig till länsstyrelsen eller Region Gotland.

För detaljplaner som beslutades före 1975 är strandskyddet upphävt. Det finns med andra ord varken strandskydd eller naturreservat Gotlandskusten inom de detaljplanerna.

För detaljplaner som beslutades mellan 1975 och 1999 är strandskyddet upphävt för alla områden som var avsedda att bebyggas. Strandskyddet och naturreservatet Gotlandskusten gäller alltså inom alla allmänna områden som inte skulle bebyggas enligt planen. Man måste alltså läsa i detaljplanen vad som gäller för varje enskilt område.

För de detaljplaner som beslutats efter 1999 har strandskyddet bara upphävts där det har beslutats enligt planen. Det kan vara allt från hela planområdet till ett par små befintliga byggnader längs med kusten.

7 Hur söker jag dispens?

Det finns en blankett för ”ansökan om dispens från strandskyddet...” som kan laddas ner från Länsstyrelsen Gotlands läns hemsida, hämtas ut eller skickas ut från Länsstyrelsen.

För att Länsstyrelsen ska kunna behandla din ansökan behöver vi en del uppgifter; såsom kontaktuppgifter till sökande, beteckning på den berörda fastigheten samt en detaljerad redogörelse för vad som planeras. Skicka med kartor och situationsplan för området där den planerade åtgärden är inritad. Beskriv också varför du behöver göra åtgärden. För byggnationer krävs ritningar, information om färgsättning, med mera. Även information om platsens nuvarande användning, naturmiljö och förutsättningar för friluftsliv kan underlätta handläggningen. Om det finns tidigare dispenser, bygglov eller andra handlingar som berör åtgärden bör även de skickas med. Även foton över platsen kan underlätta processen. Om Länsstyrelsen inte får in allt beslutsunderlag som vi behöver kommer kompletteringar att begäras in. Det förlänger handläggningstiden.

”Blankett för ansökan om dispens från strandskyddet samt tillstånd från naturreservatet Gotlandskusten” finns att ladda ner från Länsstyrelsens hemsida:
www.lansstyrelsen.se/gotland/SV/blanketter

7.1 Vilket söker jag först, bygglov eller dispens från strandskyddet?

Det är upp till dig i vilken ordning du söker dispens, bygglov och eventuella andra tillstånd. Alla måste vara godkända för att du ska få bygga. Kom ihåg att en prövning av dispens från strandskyddet och tillstånd enligt naturreservatet Gotlandskusten kostar 3700 kronor medan ett bygglov kostar mellan 12 000 och 20 000 kronor enligt Avgiftsförordningen (1992:191).

8 Ytterligare information

För mer information kan du läsa Naturvårdsverkets vägledning för planering och tillsyn inom strandskydd.
<http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/978-91-620-0162-9.pdf>

För visst kartunderlag kan du besöka länsstyrelsernas gemensamma länskartdatabas.
<http://gis.lst.se/lanskartor/>

Naturligtvis är du välkommen att ringa, skriva eller maila Länsstyrelsen så svarar vi så fort vi kan.

8.1 Kontaktuppgifter

Länsstyrelsen Gotlands län

Visborgsallén 4

621 85 Visby

Telefon 0498-29 21 00

gotland@lansstyrelsen.se

www.lansstyrelsen.se/gotland

Region Gotland

Visborgsallén 19

621 81 Visby

Telefon 0498-29 26 90

regiongotland@gotland.se

www.gotland.se