

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2019-07-15

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2018-000526****Strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad  
(återuppbyggnad efter brand), HORSGÅRDET 1:3 (UDDNÄSVÄGEN 59)**  
Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken.
3. Den mark som får tas i anspråk för ändamålet enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken är markerad på situationsplan daterad 2019-05-03.
4. Avgift fastställs till 69 935 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser bygglov och strandskyddsdispens för nybyggnad av kontorsbyggnad. Åtgärden är en återuppbyggnad efter brand och den nya byggnaden om cirka 375 kvm bruttoarea, BTA, uppförs i två våningar. Parkeringsplatser och markterrass anläggs i anslutning till byggnaden.

**Handlingar**

- |  |            |
|--|------------|
| 1 Bygglovenhetens tjänsteskrivelse     | 2019-07-15 |
| 2 Översiktlig markteknisk undersökning | 2019-06-18 |
| Markplaneringsplan                     | 2019-05-03 |
| Situationsplan, mark som tas i anspråk | 2019-05-03 |
| Planritning, plan 1 entréplan          | 2018-08-13 |
| Planritning, plan 2 övre plan          | 2018-08-13 |
| Fasadritning, väster                   | 2018-08-13 |
| Fasadritning, söder och öster          | 2018-08-13 |
| Sektionsritning                        | 2018-08-13 |
| 3 Överklagandehänvisning               |            |

**Kontrollansvarig**

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad



kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE Certifiering med behörighetsnummer SC0756-11.

## Förutsättningar

Fastigheten HORSGÄRDET 1:3 ligger utanför detaljplanelagt område och området omfattas av 300 meter strandskydd enligt 7 kap 14 § miljöbalken.

Området för den sökta åtgärden omfattas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. 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.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om 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.

Enligt 2 kap. PBL ska bebyggelse och byggnadsverk i ärenden om bygglov eller förhandsbesked lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Byggnadsverk ska utformas och



placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Området där fastigheten är belägen finns omnämnt i kommunens kulturmiljöplan, område 3 Horsgärdet – Uddnäs. I översiktsplanen beskrivs att området har en småskalig struktur där bebyggelsestrukturen ska utformas så att den ger möjligheter för verksamheter som stödjer lokalsamhället men inte är störande för omgivningen.

## Yttranden

När en ansökan avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd ska byggnadsnämnden underrätta kända sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägarna till HORSGÄRDET 1:6, HORSGÄRDET 1:7 och HORSGÄRDET 1:8 har skriftligen hörts i ärendet. Under handläggningens gång har fastighet HORSGÄRDET 1:7 bytt fastighetsägare, varpå även nuvarande fastighetsägare har hörts.

Fastighetsägarna till HORSGÄRDET 1:6 och tidigare ägare till HORSGÄRDET 1:7 inkom med frågor gällande det officiärservitut för väg som löper utmed fastighetens södra gräns. Markplaneringen har reviderats utifrån synpunkterna och servitutet redovisas nu på markplaneringsritningen.

Nuvarande fastighetsägare till HORSGÄRDET 1:7 samt fastighetsägaren till HORSGÄRDET 1:8 har inte framfört några synpunkter.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning Miljö- och hälsa, MoH, som påpekade att en utredning krävdes om föroreningsituationen på platsen till följd av branden samt att två potentiellt miljöfarliga verksamheter tidigare bedrivits inom berört område. Samordnad handläggning mellan miljöbalken och PBL enligt 9 kap. 24 § PBL har skett. Utifrån de utredningar som sökanden har redovisat samt att anmälan om efterbehandling av förorenat område har inkommit finner MoH att bygglov kan ges för åtgärden.

## Motivering

Förslaget bedöms vara i enlighet med kommunens översiktsplan och kulturmiljöplan.

Byggnaden är placerad och utformad med anpassning till förhållandena på platsen så att landskapsbilden inte påverkas negativt. Byggnadens fasader utförs med panel i obehandlat cederträ och tak av svart plåt. Snickerier utförs i svart stål och räcken runt terrasserna utförs i trä. Utformningen, färg och materialval uppfyller kraven i PBL.

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.

Av ansökan framgår att åtgärden är en återuppbyggnad efter brand. Den nya byggnaden är placerad bakom en befintlig byggnad bortom strandlinjen, på samma



plats som den numera nedbrunna industribyggnaden. Särskilda skäl bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § punkt 1, då berört markområde redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Växt- och djurliv bedöms inte påverkas negativt.

Fri passage längs stranden är säkerställd enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Åtgärden bedöms inte motverka syftet med strandskyddet och särskilda skäl föreligger. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken medges.

### **Upplysningar**

Dispens från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från och med att länsstyrelsen erhållit protokollsutdrag från miljö- och bygglovsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till samrådet skickas separat.

Rivningen av den nedbrunna byggnaden har hanterats i ett separat ärende, dnr: 2018-541.

Marika Jegréus  
T.f. Bygglovchef

Helena Fernsjö  
Bygglovhandläggare

### **Expedieras**

Akten  
Sökande  
Fastighetsägare  
Berörda sakägare  
Länsstyrelsen