

Kommunstyrelsen

Remissvar avseende ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus gällande JM:s projekt Albatross i Mörby centrum

En bygglovsansökan har inkommit till Miljö- och stadsbyggnadskontoret från JM AB avseende nybyggnad utmed Golfbanevägen, projektet Albatross (Dnr BN 2021-001596). Förslaget skickades på remiss 2021-12-29. Efter en bearbetning, främst kring parkering, skickades en andra remiss 2022-12-27.

Kommunstyrelsen har ombetts att inkomma med synpunkter. Tidigare lämnade synpunkter har ännu inte beaktats och läget är exponerat vid en av kommunens mest exponerade miljöer. Byggnaden gränsar till en central park som nu iordningställs och ett torg som planeras för att vara en av de viktigaste offentliga platserna i kommunen. Därför bedöms ärendet vara av principiell art varför yttrandet formellt lämnas av kommunstyrelsen.

Avtal och byggrätt

Detaljplanen, D 262, för Mörby centrum medger bostadsbebyggelse på mark utmed Golfbanevägen. Genom det avtal som kommunen tecknade med Skandia 2013, kom parterna överens om att den medgivna totala byggrätten om 13 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark skulle fördelas med 73 % på kommunens del (9 490 kvm) och 27 % på Skandias/blivande JM:s del (3 510 kvm).

När det gäller gestaltningen av bostadsbebyggelsen i projektet Albatross är det i avsaknad av exploaterings- eller genomförandeavtal endast detaljplanen och dess planbestämmelser som är styrande.

Bruttoarea (BTA) ovan mark är enligt inlämnade handlingarna 3505 kvm, vilket skulle innebära att det är i enlighet med avtalet från 2013. Vid närmare undersökning om hur bottenvåningen, med bland annat garage, är beskriven i de inlämnade handlingarna är det inte utrett hur den ytan skall räknas förhållande till den area som anges i avtalet från 2013. Detta behöver klargöras innan bygglov kan beviljas och att eventuella avvikelser dessförinnan reglerats i avtal.

Balkonger kragar i bygglovhandlingen ut över allmän plats och det saknas avtal om detta. Enligt den projektering som finns för den torgyta som angränsar till byggnaden kommer träd att placeras där vilket är i konflikt med balkonger i vart fall för de lägre våningarna. Särskilt avtal krävs också om dräneringsledningar, stuprör eller utkastare av annat slag ska tillåtas inom allmän plats.

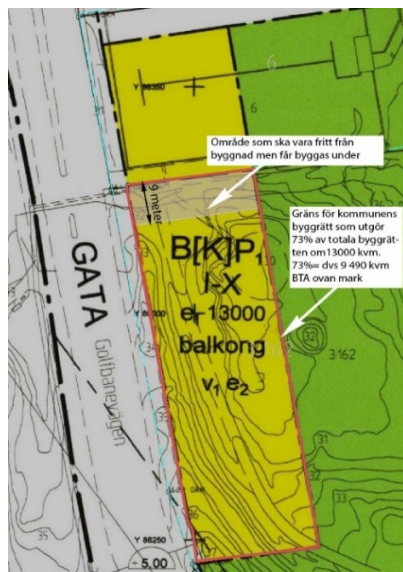
Passager till parken

Enligt gestaltungsprogrammet ska bostadshusen utmed Golfbanevägen placeras så att minst tre stora öppningar in till parken skapas. Efter anbudstävling överlät kommunen 2016 sin andel av byggrätten till JM AB, och avtal om exploateringen träffades. I samband med försäljningen av kommunens byggrätt till JM, som byggde för bostadsrättsföreningen Condor, redovisades som förutsättning att bebyggelsen ska placeras så att minst tre stora öppningar in till parken skapas enligt följande.

1. en öppning mellan två huvudbyggnader inom nuvarande Brf Condor, (ej utförd)
2. en öppning mellan norra huvudbyggnaden inom brf Condor och gränsen till projekt Albatross, samt
3. en tredje öppning mellan projekt Albatross och kommunens byggrätt för KULTUR vid torget norr därom.

Den passage som i dagsläget bör säkerställas är den enligt punkt 2 ovan. Större delen används som nerfart till garaget under Brf Condor. Resterande del bör i samband med bygglov säkerställas för att möjliggöra del av den tänkta passagen utmed den tilltänkta byggnadens södra fasad som inte redan är ianspråktagen för garageinfart.

Utmed samma södra fasad inom Albatross höjs marknivån i ansökan om bygglov från +33,4 vid Golfbanevägen till +34,6 där det föreslagna bostadshuset möter parken. Höjdsättningen utmed den södra fasaden behöver justeras, sänkas mot parken och samordnas med den projektering som kommunen gjort för intilliggande allmän plats. För att underlätta nyttjandet av gångvägen föreslås att utrymningsluckorna till det planerade skyddsrummen placeras under mark.



Utdrag ur plankartan med rödmarkering av Brfs Condors mark och JM:s bygggrätt vid norra torget.

Anslutning till intilliggande park

Föreslagen byggnad tar i stort sett hela fastigheten Postiljonen 10 i anspråk. Byggnaden följer inte gestaltningsprogrammet som anger att bostadshusen utmed Golfbanevägen bara får vara 20 m djupa. Ett större husdjup har dock accepterats för Brf Condor.

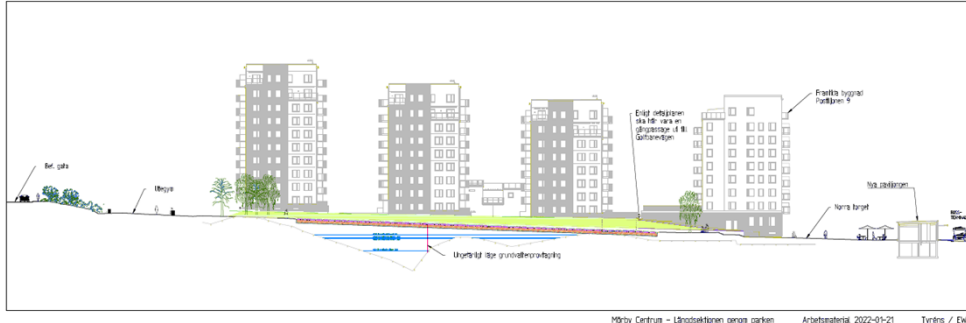
Byggnadens östra fasaden ligger i direkt anslutning till parken. Mot parken finns två dörrar med utgång över parkfastigheten. Dessa dörrar har inte anpassats i höjd till den projektering som finns för parken som nu anläggs.

De volymer som utgör skydds- och garageutrymmen tar en stor del av fastighetens södra del i anspråk och minskar möjligheterna till ljusinsläpp, passage och inblick till parken. I syfte att använda utrymmet för skyddsrum och garage bättre bör möjligt att samutnyttja garage- och skyddsrum undersökas.

Det är viktigt att säkerställa att tillräckliga jorddjup finns för planteringar med träd och buskar på den gård som föreslås på taket till garage/skyddsrumbyggnaden.

Enligt JM styrs höjdsättningen av byggnadsdelen med garage och skyddsrum av grundvattennivån. Vid en översiktlig bedömning efter justering för nytt höjdsystem verkar det som att nuvarande skyddsrum ligger lägre än grundplattan för den nya byggnaden. Även om så inte är fallet och en vattentät grundläggning blir nödvändig behöver byggnadsdelen sänkas

för att få en lägre mur mot planerad gångväg, möjliggöra ett bättre ljusinsläpp och en bättre anpassning till park och torg.



Längdsektion utmed parken med det föreslagna bostadshuset vid norra torget.

Anslutning till norra torget

Norra torget är en mycket viktig mötesplats i kommunen och utformning, gestaltning och funktion på intilliggande byggnader har stor betydelse.

Det förhandsbesked som tidigare lämnats innehöll lokaler i bottenvåningen. Med nu föreslagna lägenheter utmed den norra fasaden blir fasaden en annan. Bostadslägenheter i direkt anslutning till denna centrala och livligt trafikerade plats är direkt olämpligt. Bottenvåning bör i stället innehålla lokaler exponerade mot den torgyta som projekteras för stort allmänt nyttjande för vistelse och passage.

Rivningslov för skyddsrum

Rivningen av det gamla skyddsrummet har ännu inte varit möjligt att utföra. Myndigheten för skydd och beredskap (MSB) ska först godkänna det nya skyddsrum som planeras. Eftersom pågående lantmäteriförrättning inom kort väntas vinna laga kraft innebär det att en mindre del av skyddsrummet kommer att ligga på kommunens mark, mellan Postiljonen 10 och Golfbanevägen. Viktigt därför att rivningslovet även kommer att omfatta denna del av skyddsrummet.

Hanna Bocander
Kommunstyrelsens ordförande

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden