

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

POSTILJONEN 10 (GOLFBANEVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, rivning av befintligt skyddsrum samt nybyggnad av skyddsrum

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av befintligt skyddsrum samt bygglov för nybyggnad av skyddsrum och flerbostadshus.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget avviker från detaljplanen avseende antal parkeringsplatser som inte uppnår detaljplanens krav på 1 p-plats per lägenhet. De redovisade parkeringsplatserna är inte under mark enligt detaljplanens krav, utan parkeringar placeras ovan mark i samma nivå som Golfbanevägen. Därtill ligger balkongerna utanför fastighetsgränsen vilket inte godtas av markägaren.

Synpunkter lämnas av miljöavdelningen mot att balkongerna mot torget innebär en risk för buller och störningar till lägenheterna och bör placeras åt annat väderstreck.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker förslaget och anser att avvikelserna inte är små. Kontoret avstyrker även rivning av skyddsrummet eftersom det inte får återuppföras när det föreslagna flerbostadshuset avstyrks.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår bygglov med liten avvikelse från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 119 613 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 119 613 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 27 mars 2018 (§ 21) att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Postiljonen 9. Byggnaderna innehåller totalt 108 lägenheter med en total bruttoarea ovan mark på 9 489 kvm och en öppenarea på 2 341 kvm, där balkonger och inbyggda entréer inräknas. Lovet innebar att tre husvolymer

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

placeras längs Golfbanevägen. Två av byggnaderna mot Golfbanevägen är sammanbyggda med en volym motsvarande två och en halv våning och utgör en fasadlängd som är ca 44 meter som löper längs gatan. Vid beslut om bygglov för nybyggnaderna som nu är bebyggda bedömde byggnadsnämnden att dessa visuellt ger intrycket av två huvudbyggnader pga att två av byggnaderna sammankopplades med en högre del som även gestaltningsmässigt och funktionellt kunde ge intrycket av en byggnad. Under marken ligger två garage- och källarplan och förbinder trapphusen under gårdarna.

Den nu aktuella ansökan avser bygglov för den tredje byggnaden inom kvarteret.

Postiljonen 9 och 10 har en gemensam byggrätt, utan någon särskild uppdelning i detaljplanen, på totalt 13 000 kvm bruttoarea ovan mark. Det innebär att den kvarstående byggrätten som kan nyttjas på fastigheten Postiljonen 10 är 3 511kvm.

Skandia Fastigheter AB, som tidigare ägde fastigheten, har den 6 december 2017 fått ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten Postiljonen 6 (nuvarande Postiljonen 10). Det gällde en byggnad placerad närmast det planerade norra torget på fastigheten. Byggnaden innehöll totalt 30 lägenheter med en total bruttoarea ovan mark (BTA) på 3510 kvm (27 procent av byggrätten). Förhandsbeskedet har dock upphört att gälla.

Beskrivning av förslaget enligt sökanden

Med gestaltningsprogrammet som utgångspunkt har vi utformat Albatross. Indragna terrasser i en och två våningar skapar variation i byggnadsvolymen. Husdjupet är 16,5 m på punkthuset som ligger tvärställt mot Golfbanevägen, lika det tidigare uppförda Brf Condor. Illustrationen i gestaltningsprogrammet medger tvärställda byggnader. Tegel i sockelvåningen ger en materialkänsla med hög kvalitet och ett intryckt av sammanhängande byggnader när man rör sig längs gatan. Extra omsorg har lagts på mönstermurning och indragna entrépartier i ek. Puts i två kulörer ger byggnaden ett slankt uttryck mot gata och park. Den gröna putskulören ger Albatross en samhörighet med parken, Condors gröna inslag i balkongräcken samt befintliga punkthus i koppar i närmiljön.

Taken är låglutande med en liten takfot mot norr. En horisontell sarg mot gator och park ger kvarteren en stadsmässig utsida. Taken är gröna med en beläggning av sedum. Den upphöjda gården utformas grön och inbjudande med pergola, planteringar, prydnadsträd, gemensamma och avskilda uteplatser.

Lägenheter varierar från 2 till 5 rum och kök. I entréplan finns förutom lägenheter, bostadskomplement och ÅV-rum. Trapphuset har även utgång mot den gemensamma gården.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D262 som vann laga kraft den 26 januari 2012.

Planbestämmelserna för den delen av planområdet som avser utformning av bostadshusen längs Golfbanevägen har beteckning B/K/P₁ IX e₁-13 000, balkong v₁e₂ 3.

Följande gäller inom det aktuella området:

- Bostäder får uppföras (B) med parkering under mark (P₁). Som parkeringsnorm inom planområdet gäller 1 parkeringsplats per lägenhet.
- Högsta antal våningar är tio (I-X).
- Högsta antal kvm bruttoarea ovan mark är 13 000 kvm (e₁-13 000).
- Samtliga lägenheter ska förses med balkonger, terrass eller uteplats och entréer ska förläggas mot gata (V₁).
- Föreskrivet antal huvudbyggnader begränsas till tre (e₂ 3).

Planbestämmelserna hänvisar till gestaltungsprogrammet som beskriver utformning av byggnader och mark. Varje avsnitt i gestaltungsprogrammet ska beaktas vid bygglovsprövningen. På den aktuella platsen uppvisar illustrationsplanen tre byggnader med sju, nio och tio våningar.

Bullerskydd säkerställs genom att bostäder ska anordnas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Bullerutredning som styrker bullerskyddet har tagits fram.

Utformning och placering av bostadshusen vid Golfbanevägen ska följa gestaltungsprogrammets krav på:

- modern tilltalande arkitektur i ljusa färger och identitetsskapande utformning, med fasadmaterialet av puts med inslag av trä och glas
- byggnaderna ska placeras i gatuliv mot Golfbanevägen med välmarkerade och välkomnande entréer
- bebyggelsen ska ha en god anslutning till den befintliga parken och minst tre stora öppningar mot parken skapas
- balkongerna förses i huvudsak med glasskivor.

Parkeringsplatser (ovan mark) får endast tillåtas för rörelsehindrade.

Byggnaderna ska placeras så att Minst tre stora öppningar in till parken skapas

Byggnaderna ska ha god anslutning till stadsparken

Gatumarken intill området har även beteckning P, dvs möjlighet med parkering under mark/gata.

Yttranden

Yttranden har inkommit från tekniska nämnden (5 maj 2022 och 16 januari 2023) och kommunstyrelsen (29 mars 2023). Miljö- och stadsbyggnadskontorets miljöavdelning har även upprättat ett miljöutlåtande (3 maj 2023).

Tekniska nämnden, kommunstyrelsen och miljöavdelningen avstyrker förslaget.

Synpunkter lämnas av miljöavdelningen mot att balkongerna mot torget innebär en risk för buller och störningar till lägenheterna och av kommunstyrelsen då balkongerna ligger utanför fastighetsgränsen. Därutöver avstyrker tekniska nämnden markanpassningen till parken utanför.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Kommunstyrelsen har vidare avstyrkt förslaget enligt följande:
Tekniska kontoret konstaterar att de synpunkter som framfördes under första remissomgången i huvudsak kvarstår och att frågorna har, genom det centrala och exponerade läget i Mörby centrum, sådan karaktär att de bedöms vara av väsentlig betydelse för kommunstyrelsens verksamhet.
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.

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 bygglovhandling 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.

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 bygglovets 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 enligt ansökan 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.

Byggnadens östra fasad 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

parken. I syfte att använda utrymmet för skyddsrum och garage bättre bör möjligheten att samutnyttja garage- och skyddsrum undersökas.

Rivningen av det gamla skyddsrummet har ännu inte varit möjlig att utföra. Myndigheten för skydd och beredskap (MSB) ska först godkänna det nya skyddsrum som planeras. Eftersom pågående lantmäteri-förrättning 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget avviker från detaljplanen:

- Antal parkeringsplatser uppnår inte detaljplanens krav på 1 p-plats per lägenhet.
- De redovisade parkeringsplatserna är inte under mark enligt detaljplanens krav. Parkeringar placeras ovan mark i samma nivå som Golfbanevägen.
- Bruttoarean överskrids pga att parkeringsplatser placeras ovan mark vilket betraktas som bruttoarea ovan mark. Enligt sökanden är den totala bruttoarean 4 726 kvm varav 1 221 kvm under mark. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning ska garaget på 485 kvm beräknas som bruttoarea ovanmark.

Därtill ligger balkongerna utanför fastighetsgränsen vilket inte godtas av markägaren. Miljöavdelningen bedömer dessutom att balkongernas placering mot torget innebär risk för buller och störningar till boende, och att de balkongerna bör placeras åt annat väderstreck.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har sedan första mötet med fastighetsägaren informerat om att förslaget ska vara helt planenligt samt att markplaneringen kring byggnaden ska anpassas till torget och parken som kan få nya höjder.

Fastighetsägaren visade att parkeringsnormen inte uppnås på fastigheten. Under handläggningen och de möten som varit med sökanden har olika lösningar diskuterats, bl.a. att en del av parkeringsplatserna kan lokaliseras på annan fastighet men det krävs ett permanent servitutsavtal eller liknande som säkerställer detaljplanens p-norm. Idag finns det inga möjligheter att parkera på gatan och det finns brist på parkeringar i Mörby centrum. Sökanden har inte kunnat visa ett sådant avtal.

Skyddsrummet som idag finns under mark är tänkt att rivas och byggas på nytt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har föreslagit att det nya skyddsrummet bör sänkas för att skapa en möjlighet för ytterligare parkering på platsen, vilket har avvisats av sökanden med hänvisning till dyrare konstruktion med hänsyn till grundvattnet samt att det krävs tillstånd från länsstyrelsen som har två års handläggningstid. Enligt sökanden skulle placering av p-platser under mark innebära invändig ramp ned till parkeringen och att inget större antal p-platser skapas.

Under januari 2022 redovisades förslaget till byggnadsnämndens beredning med särskild hänsyn till parkeringsfrågan. Beredningen lämnade synpunkter på förslaget

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

vilket meddelades sökanden samtidigt som sökanden fick ta del av inkomna yttranden från remissinstanserna.

Den 25 mars 2022 inkom nya ritningar. Handlingarna skickades igen på internremiss. Den 28 mars 2022 påmindes sökanden om krav på p-platser enligt detaljplanen som fortfarande saknas.

Den 4 april 2022 inlämnades en parkeringsutredning som hänvisar till att Danderyds kommun saknar parkeringsstrategi. Sökanden föreslår ett antal åtgärder enligt nedan som kompensation för saknade bilplatser:

Föreslagna mobilitetsåtgärder:

- Samtliga hushåll erbjuds medlemskap under fem års tid i befintlig fast bilpool som finns i parkeringsanläggning öster om E18.
- Plats för cykelpool med två elassisterade lastcyklar inom kvartersmark.
- Byggaktören erbjuder samtliga hushåll ett SL-kort laddat med 90 dagar samt sätter upp realtidstavla med kollektivtrafikens avgångar vid entré.
- Cykelanpassad fastighet och cykelparkering av god kvalitet.

Kontoret har vid flera tillfällen meddelat att krav på parkeringsplatser är en bestämmelse i detaljplanen som ska följas.

Under handläggningen har reviderade ritningar inlämnats och de nya ritningarna har skickats bl.a. till tekniska nämnden, kommunstyrelsen och miljöavdelningen. Alla instanserna har lämnat synpunkter på sökandens förslag.

När nybyggnadskartan inlämnades framkom att balkongerna ligger utanför fastighetsgränsen och sökanden har informerats om att det kräver markägarens godkännande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker förslaget och anser att avvikelserna inte är små. Kontoret avstyrker även rivning av skyddsrummet då det inte får återuppföras när det föreslagna flerbostadshuset avstyrks. Dessutom krävs nytt tillstånd från Myndigheten för skydd och beredskap (MSB) avseende rivning av skyddsrummet då det gällande tillståndet gäller 31 december 2023.

Sökanden har 4 april 2023 meddelat att man anser att förslaget är planenligt och vill ha ett beslut på det föreliggande förslaget.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Exteriörredovisning, inkom 2023-05-09
2. Sektionsritning A-A, inkom 2023-05-09
3. Fasadritningar V, S, inkom 2023-05-09
4. Situationsplan, inkom 2023-05-09
5. Fasadritningar O, N, inkom 2023-05-09
6. Fasadritningar i färg, V, S, inkom 2023-05-09
7. Fasadritningar i färg, O, N, inkom 2023-05-09
8. Planritning källarvåning, inkom 2023-05-09
9. Planritning entrévåning, , inkom 2023-05-09
10. Markplaneringsplan, inkom 2023-05-09
11. Teckenförklaring och marköverbyggnader bostadsgård, inkom 2023-05-09
12. Ritning, skärmar S1, inkom 2023-05-09
13. Ritning spalje S2, inkom 2023-05-09
14. Planritning, entrévåning (inkom 2023-04-04)
15. Utredning kvarteret Albatross, Samordning byggnad och trädplacering torg (inkom 2023-04-04)
16. Fasadritning, mot park (inkom 2023-02-22)
17. Fasadritning, mot passage (inkom 2023-02-22)
18. Situationsplan (inkom 2023-02-22)
19. Sektionsritning A-A (inkom 2023-02-22)
20. Planritning (inkom 2023-02-22)
21. Areasammanställning (inkom 2022-08-31)
22. PM P-tal bygglovsansökan (inkom 2022-08-31)
23. Fasadritning V, S (inkom 2022-08-31)
24. Planritningar, 7 st (inkom 2022-08-31)
25. Situationsplan (inkom 2022-08-31)
26. Skrivelse. Parkering och mobilitet kv. Albatross (inkom 2022-04-04)
27. Dagvattenhantering (inkom 2022-03-25)
28. Dagvattenplan (inkom 2022-03-25)

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. POSTILJONEN 10 (GOLFBANEVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, rivning av befintligt skyddsrum samt nybyggnad av skyddsrum
2. Projektbeskrivning, inkom 2023-05-09
3. Yttrande från JM, svar på miljöutlåtande, inkom 2023-05-09
4. PM revidering av bygghandlingar, inkom 2023-05-09
5. Akustiskt program, inkom 2023-05-09
6. PM P-tal, inkom 2023-05-09
7. Brandskyddsbeskrivning, inkom 2023-05-09
8. Sakkunnigutlåtande tillgänglighet, inkom 2023-05-09
9. Miljöutlåtande, upprättat 2023-05-03
10. Yttrande från JM, inkom 2023-04-04
11. Yttrande från kommunstyrelsen, inkom 2023-03-29
12. Kommunstyrelsens beslut 2023-03-06 (§ 47), inkom 2023-03-29

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

13. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-02-07 dnr KS 2022/0066, inkom 2023-03-29
14. E-postmeddelande, synpunkter från sökanden, inkom 2023-02-22
15. JM:s minnesanteckningar från möte 2021-05-06 (inkom 2023-02-22)
16. E-postmeddelande, synpunkter från sökanden, inkom 2023-02-15
17. Yttrande från tekniska nämnden, inkom 2023-01-16
18. Beslut från MSB 2022-12-06. Anstånd tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktion (inkom 2022-12-06)
19. Beslut från MSB 2021-08-25. Beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen (inkom 2022-12-03)
20. Beslut från MSB 2019-05-14. Beslut om skyddsrumstatus (inkom 2022-12-03)
21. E-postmeddelande, 2022-11-10
22. Yttrande från tekniska nämnden, inkom 2022-05-05

Delges:
Sökanden

Underrättas:
Fastighetsägare (om annan än sökande)