

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **POSTILJONEN 10 (GOLFBANEVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning 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 bland annat avseende antal parkeringsplatser som inte uppnår detaljplanens krav på 1 p-plats per lägenhet. Vidare är de redovisade parkeringsplatserna inte under mark enligt detaljplanens krav, samt att bruttoarean överskrider då garaget inte placeras under mark.

Tekniska nämnden, kommunstyrelsen samt miljö- och stadsbyggnadskontorets miljöavdelning avstyrker förslaget. Miljöavdelningen bedömer bland annat 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 föreslår att förslaget avslås och anser att avvikelserna inte är små. Rivningslov föreslås att avslås.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med avvikelser från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 117 936 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för handläggningen är 117 936 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### **Bakgrund**

Den 27 mars 2018 (§ 21) beviljade byggnadsnämnden bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Postiljonen 9. Byggnaderna hade en total bruttoarea ovan mark på 9 489 kvm och en öppenarea på 2 341 kvm, där balkonger och inbyggda entréer inräknas. Lovet innebär att tre husvolymmer placeras längs Golfbanevägen. Två av byggnaderna mot Golfbanevägen är sammanbyggda med en volym motsvarande två och en

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

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 på grund av 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.

Den nu aktuella ansökan avser bygglov för den tredje byggnaden inom kvarteret. Postiljonen 9 och 10 har en gemensam bygg rätt, utan någon särskild uppdelning i detaljplanen, på totalt 13 000 kvm bruttoarea ovan mark. Det innebär att den kvarstående bygg rätten som kan nyttjas på fastigheten Postiljonen 10 är 3 511kvm bruttoarea ovan mark.

Den 16 maj 2023 (§ 92) avslag miljö- och stadsbyggnadsnämnden en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och avslag även rivning av det befintliga skyddsrummet på fastigheten Postiljonen 10 (diarienummer B 2021-001596). Nämnden bedömde bl.a. att förslaget stred mot detaljplanen med avseende på antal parkeringsplatser som inte uppnådde detaljplanens krav på 1-plats per lägenhet, parkeringsplatserna låg inte under mark enligt detaljplanens krav samt att balkongerna låg utanför fastighetsgränsen.

Beslutet överklagades av sökanden och ärendet ligger nu för överprövning hos länsstyrelsen.

Den 29 maj 2023 lämnade sökanden in en ny ansökan med små revideringar av förslaget. Sökanden begär att nämnden prövar förslaget utifrån inlämnat material. Ansökan bedömdes inte vara komplett och miljö- och stadsbyggnadskontoret informerade sökanden om kontorets preliminära ställningstagande. Den 13 juni 2023 begärde kontoret kompletteringar enligt nedan:

- En kort redovisning i text om vad som har reviderats i förhållande till tidigare förslag. Detta för att förenkla handläggningen av ärendet, undvika missförstånd och tolkningar.
- Måttsatt nybyggnadskarta, dvs byggnadens mått ska anges. Även balkongerna ska redovisas och måttsättas.
- Enligt förslaget redovisas totalt 33 p-platser medan enligt detaljplanen ska det finnas 46 p-platser vilket innebär att förslaget strider mot detaljplanen. Det saknas även redovisning av andra föreslagna p-platserna utanför fastigheten, och/eller långsiktigt avtal för sådana p-platser
- Med hänsyn till stadsbilden och områdets helhet anser kontoret att det nya huset ska ha samma fasadmaterial och färg som de övriga byggnader som JM tidigare har byggt.
- Parkeringsplatserna på bottenvåningen dvs hela plan 10 kommer att betraktas som BTA ovanmark vilket innebär att förslaget strider mot detaljplanen.

Sökanden meddelade den 30 juni 2023 att de inte har för avsikt att inlämna någon komplettering och vill pröva ansökan enligt inlämnat förslag.

Den 25 juli 2023 meddelade miljö- och stadsbyggnadskontoret sökanden att kontoret inte bedömde ansökan som komplett. Det saknades måttsatt nybyggnadskarta vilket gör att kontoret inte kan bedöma om byggnaden inklusive balkongerna ligger inom

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

fastighetsgränsen. Nybyggnadskartan måste måttsättas. Kontoret meddelade även att om begärd nybyggnadskarta inte inlämnas senast 25 augusti 2023 kan ansökan komma att avvisas.

### **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 gestaltningsprogrammet som beskriver utformning av byggnader och mark. Varje avsnitt i gestaltningsprogrammet 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 gestaltningsprogrammets 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. Gatumarken intill området har även beteckning P, dvs möjlighet med parkering under mark/gata.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Inledningsvis konstaterar miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget inte är helt identiskt med den tidigare inlämnade och avslagna ansökan. Bl.a. har balkongerna blivit mindre. Kontoret granskar därför ärendet och tar upp ansökan för prövning helt oberoende av tidigare förslag som beslutades om den 16 maj 2023 (§ 92).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser däremot att förslaget inte är helt komplett, bl.a. saknas måttsett nybyggnadskarta, redovisning av parkeringsplatserna utanför fastigheten och/eller ett långsiktigt avtal avseende parkeringsplatser. Miljö- och stadsbyggnadskontoret, som bedömt att ansökan är ofullständig, har med stöd av 9 kap. 22 § PBL förelagt sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid och upplyst om att ansökan kan komma att avvisas om föreläggandet inte följs.

Utöver de ofullständiga handlingarna gör kontoret bedömningen att förslaget avviker från detaljplanen bland annat vad gäller antal parkeringsplatser, parkeringsplatser ovan mark samt att bruttoarean överskrids då parkeringsplatserna placeras ovan mark.

Även om ärendet inte är helt komplett anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns tillräckligt underlag som visar avvikelser från detaljplanen för att ett nekande beslut ska kunna tas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att garageplatserna har bruttoarea ovan mark och att den totalt tillåtna bruttoarean därmed överskrids. 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 ovan mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker förslaget och anser att avvikelserna inte är små.

Även om rivningen av garaget inte strider mot detaljplanen avstyrker kontoret rivning av skyddsrummet. För rivningen krävs tillstånd från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) samt att återuppbyggnaden inte är möjlig så länge förslag om nybyggnationen i sin helhet inte har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Tillstånd från MSB om att tillfälligt begränsa skyddsrumsfunktionen upphör att gälla den 31 december 2023. Det bedöms därför krävas ett nytt tillstånd från MSB avseende rivning av skyddsrummet.

Den 17 augusti 2023 har fastighetsägaren meddelat kommunen att man har för avsikt att under närmaste veckorna gå in i skyddsrummet och förbereda det inför återställning som kommer att behöva ske under hösten. Arbetet beskrivs som en lättivning i lokalerna. Anledningen uppges vara att den tillfälliga begränsningen av skyddsrummet går ut vid årsskiftet och att fastighetsägaren inför det behöver säkerställa att de konstruktiva delarna av skyddsrummet är i sådant skick att en återställning är möjlig. Detta förstärker kontorets bedömning att skyddsrummet inte kan rivas utan MSB:s tillstånd.

### **Yttrande**

Den 17 augusti 2023 har sökanden inkommit med ett yttrande som sammanfattas nedan. Sammantaget understryker sökanden att förslaget utformas planenligt och i enlighet med de utformningskrav som anges i PBL samt att skrivelsen innebär inte i sak komplettering/ändring av ansökan:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

#### *Nybyggnadskarta*

Vad gäller nybyggnadskartan hänvisar sökanden till kommunens hemsida om exempelritningar för nybyggnad av hus, där anges att vid digitalt levererad nybyggnadskarta kan koordinater för byggnadens hörn användas istället för måttsättning.

Kommentar: Enligt kart- och mätavdelningen på miljö- och stadsbyggnadskontoret menas med digitalt karta en karta i dwg-fil. Kartan har levererats i PDF-format vilket inte betraktas som en digitalt levererad karta. På en pdf-fil har kontoret inga möjligheter att kontrollera koordinaterna och/eller med hjälp av koordinater måtsätta ritningen. Därför behöver en måttsatt karta inlämnas. En sådan karta saknas och därmed bedöms ärendet inte vara komplett.

#### *Antal parkeringsplatser*

Antal parkeringsplatser i ansökan anges 49st (1,06)

- 18st i garage
- 15st i närliggande parkeringsgarage, dvs utöver de 18 parkeringsplatserna har fastigheten tillgång till 15 parkeringsplatser i intilliggande garage samt att inför tillträde och inflyttning kommer avtal om 3-4 bilpools platser att tecknas med befintlig bilpool i Mörby centrum. Det ger projektet ett parkeringstal på 1,06 parkeringar per lägenhet Totalt 49st platser, enligt ansökan.

I yttrandet den 17 augusti 2023 anges att redovisning av parkeringsplatserna har skickats till handläggaren per mail den 12 januari 2023.

Kommentar: Miljö- och stadsbyggnadskontoret saknar redovisning av p-platserna utanför fastigheten och/eller ett långsiktigt avtal om parkeringsplatserna. Ansökan inkom 29 maj 2023. Alla tidigare inskickade handlingar tillhörde ett annat ärende, dnr B 2021-001596, där miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslog ansökan den 16 maj 2023 (§ 92). Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser sig inte ha befogenhet att överföra handlingar från ett gammalt ärende till en ny ansökan. Det är sökandens skyldighet att lämna in de handlingar som krävs för handläggning av ärendet. Sökanden har dessutom inte velat ge en kort beskrivning av ärendet i förhållande till det gamla beslutade ärendet. Därför är ärendet inte komplett och det saknas redovisning av övriga p-platser utanför fastigheten med permanent avtal.

#### *Bruttoarea (BTA) plan 10*

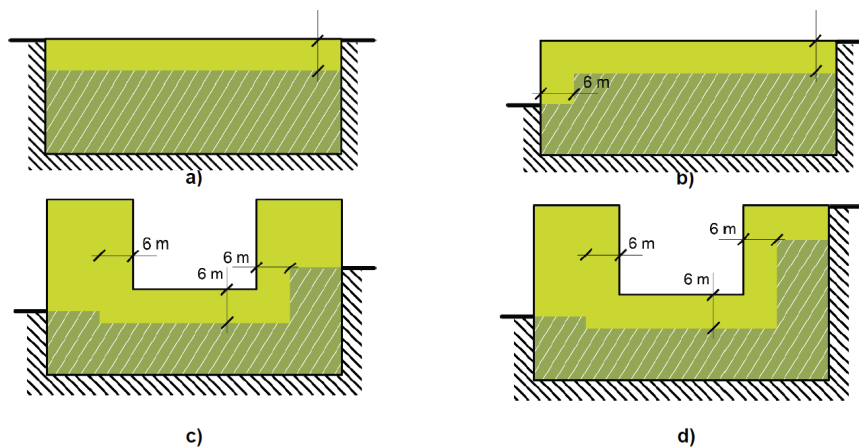
Vad gäller parkeringsplatser på plan 10 hänvisar sökanden till tidigare inskickade handlingar och anför att de utgår ifrån svensk standard vid beräkning av BTA och hävdar att garaget på plan 10 utgörs av 486 kvm BTA under mark.

Kommentar: Terminologin i svensk standard används som vägledande vid bedömning av definitioner och mätningssätt. Terminologin lämnar i vissa sammanhang utrymme för bedömningar/tolkningar. Enligt svensk standard omfattar en area ovan mark utrymme vars golv ligger helt över anslutande marknivå. Det innebär dock inte att om golvet ligger i samma nivå som anslutande marknivå betraktas arean som under mark. Enlig SIS omfattar area under mark utrymme vars golv ligger helt eller delvis under

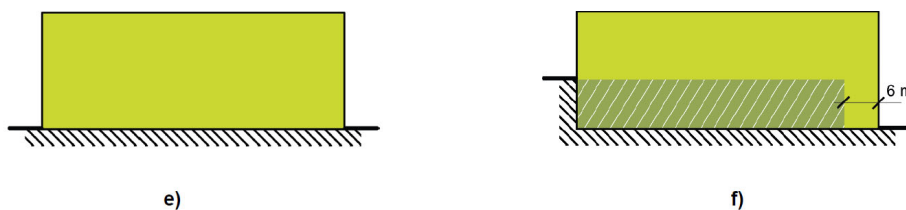
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

anslutande marknivå. SIS hänvisar till fig 28, där ytan 6 meter från fasaden ska inräknas som yta ovan mark vid golv i samma nivå som anslutande marknivå.

Figur 28 visar exempel på ett antal scenarier där fasaden ligger mot mark (skafferat område). Den ljusgröna området, 6 meter från fasaden, beräknas som bruttoarea ovan mark. Det är dock otydlig hur lågt golvet ska ligga i förhållande till marken utanför för att den mörkgröna arean ska betraktas som bruttoarea under mark, det vill säga det är en bedömningsfråga från fall till fall.



Figur 28 — Boarea för våning delvis under mark



Figur 28 — Boarea för våning delvis under mark, forts

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att hela plan 10 ska betraktas som bruttoarea ovan mark. Bedömningen görs utifrån det visuella intrycket av fasaden mot gatan och att golvet endast ligger ca 0,5 meter under del av anslutande marknivå mot gatan och ca 0,3 m under marknivån mot söder. Dessutom är marknivåerna på fasader mot öster felritade då garagegolvet mot parken och torget ligger betydligt högre än angränsade mark. Se vidare under rubrik ”garage under mark”.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani



*Det visuella intrycket av garaget utan några fönster mot Golfbanevägen ger intrycket att garaget inte ligger under mark.*

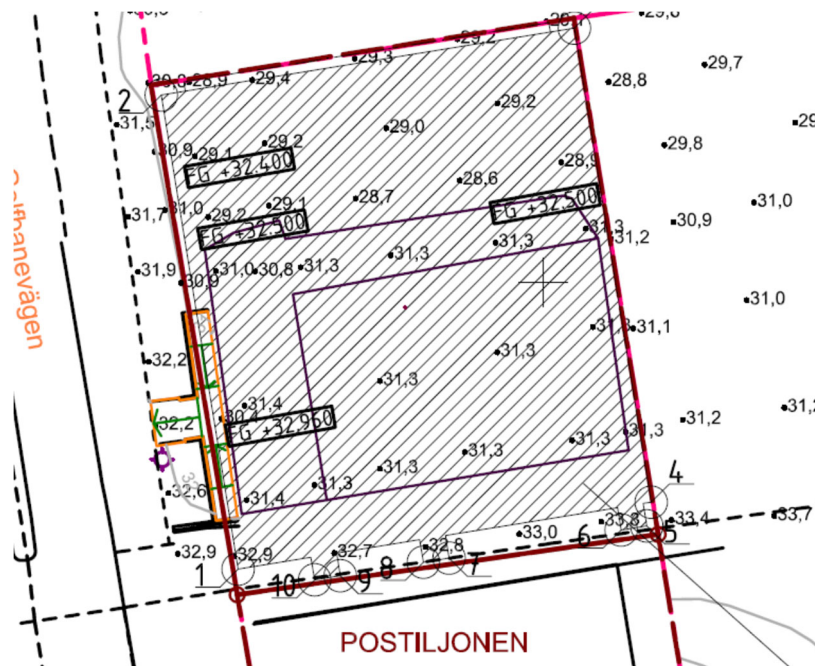


*De befintliga bostadshusens fasad mot gatan med tydliga entréer med garage helt under mark*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

### Garage under mark

Garagegolvet föreslås ligga på + 32,5m. Av nybyggnadskartan framgår att höjden på trottoaren invid infarten ligger på + 32,2m, dvs golvet ligger 0,3 meter över befintlig gatunivå. Enligt förslaget höjs gatunivån till +32,96m vilket gör att garagegolvet ligger 0,49 m under blivande gatunivån.

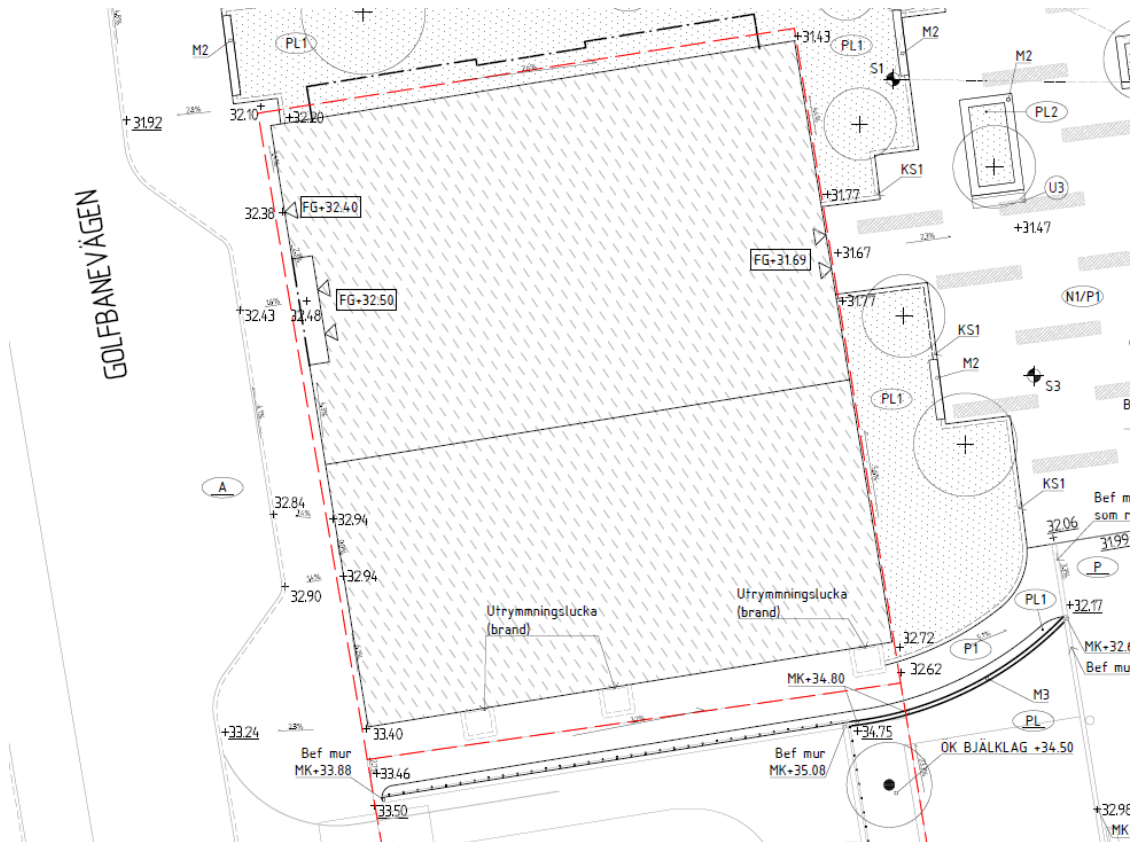


*Kopia av inlämnad nybyggnadskarta*

Marknivån öster om byggnaden intill parken ligger på + 31,2 enligt nybyggnadskartan, vilket innebär att garagegolvet (+32,5) ligger ca 1,3 m över marken. Marknivån intill byggnaden mot norr ligger på +29,4 m vilket är ca 3 m lägre än garagegolvet. Höjden vid södra sidan varierar mellan +32,7m till +33,8m vilket innebär att garagegolvet ligger ca 0,2-0,5 meter under befintlig marknivå, förutom vid sydöstra hörnet där golvet ligger ca 1-1,3 m under marknivån. (Se höjderna på nybyggnadskartan.)



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani



***Skiss från tekniska kontoret i samband med planering av park och torg där höjderna skiljer sig avsevärt från förslaget***

På fasadritningen mot öster (parken) anges marknivåerna intill garaget vara +33m till +34,7m, dvs en avsevärd omotiverad höjning av marknivån. Marknivån intill hörnet höjs till +34,6m medan tekniska kontoret liksom miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att höjden intill byggnaden mot söder ska sänkas för en bättre tillgänglig gångväg i den föreslagna öppningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani



*Fasad mot öster*

Marknivåerna på fasaden mot öster är felritade. Vid miljö- och stadsbyggnadskontorets samtal med tekniska kontoret framkom att tekniska kontoret, i enlighet med inlämnad skiss, inte har för avsikt att höja marken i parken intill garagebyggnaden till den nivå som förslaget redovisar. Höjden längs garaget på parken ligger på +32,7m ned till +31,7m medan förslaget visar en höjd på +34,7m till +33m. Tekniska kontoret anser att även marken mot söder ska sänkas för en anpassning till parken.

Vidare bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att en byggnad vars golv ligger ca 0,5 m under omgivande mark vid något väderstreck inte kan betraktas som byggnad under mark. Kontoret anser att det visulla intrycket av garaget på plan 10, sett utifrån fasaden mot gatan, är att det ligger i gatunivå även om golvet ligger några decimeter under gatan. Detaljplanen medger att parkeringsplatser ska anordnas under mark och det bedöms då inte som BTA under mark. Att parkeringsplatser ligger några decimeter under omgivningens marknivå vid något väderstreck och att det saknas fönster innebär dock inte att garaget är under mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Det finns ingen definition om byggnad under mark. I svensk standard (SIS) anges area under mark vilket omfattar utrymme vars golv ligger helt eller delvis under anslutande marknivå. Det anges dock inte hur lågt golvet ska ligga under anslutande marknivå. Med hänvisning till de angivna höjderna ovan konstaterar kontoret att golvet till större del ligger över befintliga anslutande marknivåer. De föreslagna höjningarna av parkmarken och mot södra fasaden godtas inte, då höjningarna är omotiverade och inte har någon visuell eller funktionell betydelse.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret ska garagets takbjälklag ligga helt under befintliga marknivåer och under alla anslutande marknivåer. Det kan jämföras vid beräkning av en byggnads byggnadsarea. Byggnadsarea inräknas inte för byggnadsdel vars högsta punkt är belägen lägre än 0,6 m över anslutande marknivå, då är byggnaden under mark. I annat fall är byggnadsarean beräkningsbar eftersom byggnaden/byggnadsdelen inte betraktas som under mark.

#### *Stadsbilden*

Vad gäller stadsbilden anges att Postlinjonen 10 har samma tegel, fasadmateriell och kulörer som de befintliga husen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret godtar den förklaringen och frågan är därmed avklarad.

#### *Öppning mot parken*

Enligt detaljplanbestämmelserna ska bebyggelsen ha en god anslutning till den befintliga parken och minst tre stora öppningar mot parken ska skapas

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning och krav från tekniska kontoret ska marken vid fasaden mot söder sänkas för att i enlighet med detaljplanen ha en god anslutning till parken och skapa en öppning som enligt kontorets tolkning ska vara en förbindelse mellan gatan och parken. En sådan förbindelse ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga, vilket avvisas av sökanden.

Kompletterande handlingar har inte inkommit. Full avgift föreslås tas då beslut fattas även om ansökan inte är komplett.

JM AB har den 1 september inkommit med yttrande och handlingar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har följande kommentarer på yttrandet och bilagorna:

- Någon dwg-fil har inte inlämnats såsom det anges i yttrandet.
- Av de inlämnade bilagorna med tilläggsavtal och garantiavtal framgår att avtalen gäller under förutsättning att bygglov beviljas senast 2023-04-30 vilket innebär att avtalen inte längre är giltiga.
- I ansökan anges att 15 parkeringsplatser anordnas i närliggande parkeringshus. Antalet 15 parkeringsplatser framgår inte i något avtal. JM har lämnat in avtal med Skandia fastigheter för 5 p-platser och i bilagan ”Garanti avseende parkeringsplatser i gemensamt garage” står att JM avser hyra 10 p-platser av Aimo Park. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har dock inte mottagit något avtal med Aimo Park.
- Avtalen saknar datum.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

- Enligt uppgift från tekniska kontoret har sökanden haft kontinuerlig kontakt med tekniska kontoret, även under 2022 och 2023 och har fått information om de föreslagna höjderna på parken.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller därmed sitt tidigare ställningstagande.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. POSTILJONEN 10 (GOLFBANEVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning av skyddsrum
2. Yttrande 2023-07-10
3. Utlåtande 2023-07-03
4. Remissvar 2023-06-30
5. Remissvar 2023-06-29
6. Sakkun.utl ljud 2023-05-31
7. Sit.plan på primärkarta 2023-05-29
8. Situationsplan 2023-05-29
9. Planritningar 2023-05-29
10. Sektion 2023-05-29
11. Fasadritningar 2023-05-29
12. Projekt beskrivning 2023-05-29
13. Miljö- o materialredovisning 2023-05-29
14. Övriga handlingar 2023-05-29
15. Fasadritningar 2023-05-29
16. Ritning 2023-05-29
17. Fasadritningar 2023-05-29
18. Markplaneringsritning 2023-05-29
19. Markplaneringsritning 2023-05-29
20. Ritning 2023-05-29
21. Skrivelse 2023-05-29
22. Sakkun.utl ljud 2023-05-29
23. Sakkun.utl tillgänglighet 2023-05-29
24. Skrivelse 2023-05-29
25. Yttrande med bilagor från sökanden 2023-09-01

Delges:  
Sökanden