

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Datum	Diarienummer
2024-10-14	B 2023-000529
	B 2021-001596

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

POSTILJONEN 10 (GOLFBANEVÄGEN 1)

Yttrande till Mark- och miljödomstolen, Mål nr P 5348-24

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning av skyddsrum

Ärendet

Mark- och miljööverdomstolen har begärt yttrande från miljö- och stadsbyggnadsnämnden angående överklagande av mark- och miljödomstolens beslut för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Postiljonen 10.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2024-03-27, Mål nr P 7671-23 att upphäva miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 16 maj 2023, § 92, Dnr B2021-001596 och den 6 september 2023, §142, dnr B 2023-000529, och visade målen åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-17 § att överklaga mark- och miljödomstolens dom den 27 mars 2024 i mål nr P 7671-23 och P 316-24.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2024-08-21 Mål nr P 5348-24 att ge prövningstillstånd.

Nämnden har fått möjlighet att inkomma med yttrande senast 8 november 2024.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar kontorets förslag till yttrande och överlämnar det till Mark- och miljööverdomstolen i mål P 5348-24.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2023 att avslå ansökan för nybyggnad av flerbostadshus, rivning av befintligt skyddsrum samt nybyggnad av skyddsrum på fastigheten Postiljonen 10. Beslutet överklagades av JM AB till länsstyrelsen, som avsåg överklagandet den 19 september 2023.

JM AB överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål nr P 7671-23).

Den 29 maj 2023 inkom JM AB med en ny bygglovsansökan till nämnden. Ansökan motsvarade i huvudsak den bygglovsansökan som nämnden avsåg den 16 maj 2023. Den 6 september 2023 beslutade nämnden att avslå även den senare inkomna bygglovsansökan. Beslutet överklagades av JM AB till länsstyrelsen, som avsåg överklagandet den 21 december 2023.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

JM AB överklagade även länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål nr P 316-24).

Eftersom båda ansökningarna om bygglov i huvudsak motsvarar varandra hanterade Mark- och miljödomstolen överklagandena i en gemensam dom. Mark- och miljödomstolen beslutade 2024-03-27, Mål nr P 7671-23 att upphäva miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 16 maj 2023, § 92, Dnr B2021-001596 och den 6 september 2023, §142, dnr B 2023-000529, och visade målen åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Domstolen tolkar bestämmelsen om parkeringsnorm på så sätt ”att det ska finnas en bilplats per lägenhet. Enligt domstolens bedömning finns ingen bestämmelse i detaljplanen som utesluter möjligheten att lösa det resterande parkeringsbehovet på det sätt JM har föreslagit. Bygglov kan följaktligen inte nekas enbart på denna avvikelse utan nämnden bör som första instans göra den närmare bedömningen av om det finns utrymme att bedöma avvikelsen som liten enligt undantaget i 9 kap. 31 b § PBL. Detaljplanen innehåller användningsbestämmelse som anger att parkering ska anordnas under mark. Planbeskrivningen ger enligt domstolens uppfattning ingen tydlig vägledning i tolkningen av bestämmelsen. I planens syfte anges att parkering ska ske under tillkommande byggnader och att parkeringen i kvarteret ska lösas genom tillfart från gatan och upp till två plan. Domstolen anser att ”under mark” normalt sett ska tolkas som en del som befinner sig helt under markytan. I detta fall har detaljplanen angivit utnyttjandegrad som ”bruttoarea ovan mark”, vilket omvänt gör att det går att bedöma att parkeringsgaraget till största del utgör bruttoarea under mark och att garaget därmed också ligger under mark. Att garaget ligger 20 cm under medelmarknivån eller 50 cm under gatunivån saknar enligt domstolen betydelse. Med beaktande av ovanstående finner domstolen att nämnden bör göra en bedömning av om parkeringens placering utgör en avvikelse från detaljplanens bestämmelse om att parkering ska anordnas under mark och om avvikelsen i så fall kan bedömas som liten.

Med beaktande av detta finner domstolen att åtgärden inte strider mot detaljplanens bestämmelser om största bruttoarea ovan mark. Bygglov kan därmed inte nekas på den grunden.”

Sammanfattningsvis ansåg domstolen att nämnden har mot bakgrund av ovanstående att närmare bedöma om åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser om antal parkeringsplatser per lägenhet och parkeringsplatsernas placering.

Om nämnden bedömer att det föreligger planavvikelser avseende antalet parkeringsplatser samt parkeringsplatsernas placering ska nämnden göra en samlad bedömning av om de avvikande åtgärderna kan godtas så som små avvikelser enligt 9 kap. 31 b § PBL samt motivera sin bedömning. Avseende det överklagade beslutet i mål nr P 316-24 har underinstanserna visserligen konstaterat att avvikelserna inte kan bedömas som små men inte anfört några skäl för denna bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-17 § att överklaga mark- och miljödomstolens dom den 27 mars 2024 i mål nr P 7671-23 och P 316-24.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2024-08-21 Mål nr P 5348-24 att ge
prövningstillstånd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning

1. Bruttoarea ovan mark miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller sin beskrivning av sakförhållanden och slutsatser i p. 2 i avsnitt 2.1 och avsnitt 3.3. i det kompletterande överklagandet den 30 maj 2024. Kontoret noterar att JM AB inte i någon del förklarar var miljö- och stadsbyggnadskontoret har fel vad gäller fakta och utgångspunkter utan JM AB bara framhårdar med ett resonemang. JM AB:s påstående om att planenlighet skulle föreligga är svårförståeligt eftersom bolaget även med sin inställning medger kvm överskridande.

2. Parkering ska anordnas under mark Även i den här frågan får miljö- och stadsbyggnadskontoret hänvisa till sitt kompletterande överklagande den 30 maj, se avsnitt 3.2. Nämnden har i nämnda avsnitt på ett uttömmande sätt angivit korrekta sakförhållanden. Dessa förhållanden utgör grunden för nämndens slutsats att del av garaget är placerat ovan mark. JM AB väljer att inte bemöta och försöka motbevisa dessa sakförhållanden för att på så sätt understödja sin bedömning om planenlighet. Det är anmärkningsvärt om man vill visa att man har fog för sin inställning. Nämnden har, med fakta som JM AB inte motsagt/motbevisat, grund för sin inställning. Det är inte frågan om planenlighet. Inte heller är det frågan om liten avvikelse eftersom planbestämmelserna och tillhörande planbeskrivning inte kan tolkas på annat sätt än att parkering ska förläggas under mark. Utrymme för avvikelse saknas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har med fakta och plushöjder visat att marknivåerna på fasadritningarna är felaktiga och därmed att JM ABs beräkningar av bland annat BTA ovan mark är felaktiga. Det kan nu styrkas att miljö- och stadsbyggnadsnämndens faktaredovisning överensstämmer med de faktiska marknivåerna, då kommunen har färdigställt parken som ansluter till det aktuella området.

3. Balkonger – Inga kommentarer

4. Antal parkeringsplatser

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller att parkeringslösning genom parkeringsköp går emot detaljplanen och detaljplanens syfte, se p. 1 i avsnitt 2.1 och avsnitt 3.1. i det kompletterande överklagandet den 30 maj 2024. Kommunen noterar att JM AB helt avstår från att kommentera det Dnr B 2021-001596 – Ankom 2024-10-10 Sida 2 av 2 nuvarande parkeringsbehovet/parkeringsproblemet och den ytterst svåra situation som inträffar den dag parkeringsköpsavtalstiden är slut och de 30 avtalsplatserna inte längre är tillgängliga. Den av miljö- och stadsbyggnadskontoret beskrivna situation är dock en realitet, som ska beaktas och som leder till slutsatsen att parkeringsköp inte svarar mot detaljplanen och dess syfte. Hänvisningar till olika uttalanden avseende generella fall saknar betydelse i frågan eftersom det är omständigheterna i förevarande fall som är av intresse. Härtill kommer att det som detaljplanen anger och åsyftar är praktiskt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

genomförbart, det förhållandet att det är förenat med kostnader för JM AB utgör ingen för JM AB lindring i frågan. Ett motsatt synsätt skulle riskera att urholka betydelsen av att utföra planenliga åtgärder, liksom skulle möjligheten till liten avvikelse utvidgas på ett omotiverat och närmast gränslöst sätt. Kommunen har inte haft någon annan tanke än att parkeringsfrågan ska lösas inom fastigheten. Påståendet om att det skulle ha varit uppenbart för kommunen vid planens framtagande att parkeringsköp skulle kunna aktualiseras för aktuell fastighet är helt fel. På grund av dagens underdimensionerande parkeringstillgång är helt uteslutet att en ny detaljplan skulle utformas så att genomförandet av den förvärrar den redan svåra parkeringssituationen i närområdet. Det bör noteras att de andra etapperna inom området, byggda av JM AB, har löst sina parkeringsplatser under mark i enlighet med detaljplanen.

Noteras ska också att miljö- och stadsbyggnadsnämnden, vid samlad bedömning i respektive ärende/beslut, bedömt att lov med liten avvikelse inte kunnat ges.

Sammanfattning: Inget av det som JM AB anfört i aktbilaga 10 ändrar de sakförhållanden och bedömningar som kommunen redovisat i sitt kompletterande överklagande den 30 maj 2024. Nämnden vidhåller sitt yrkande att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av överklagat avgörande ska fastställa länsstyrelsens beslut den 19 september 2023 och den 21 december 2023 om att avslå JM AB:s överklagande, med följd att nämndens beslut den 16 maj 2023 (§ 92, dnr 2021-001596) och beslut den 6 september 2023 (§ 142, dnr B 2023-000529) att avslå bolagets ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, rivning av befintligt skyddsrum samt nybyggnad av skyddsrum på ovan angivna fastighet står fast.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

- Skrivelse 2024-09-25
- Beslut 2024-08-22
- Bilaga 2024-05-30
- Bilaga 2024-05-30
- Yttrande 2024-05-30
- Beslut 2024-04-17
- Tjänsteutlåtande 2024-10-13