

Plats och tid	Tranholmen, Mörby Centrum, kl. 18.00–18.55
Paragrafer	21–22
Beslutande	Isabella Hökmark, ordförande (M) Maarit Nordmark, 1:e vice ordförande (L) Kristin Eriksson, 2:e vice ordförande (C) Ingrid Erneman (M) Erik Hafström (M) Leif Ahrle (M) Richard Törnqvist af Ström (M) Jesper Isaksson (C) Ingemar Ståhl (L) § 21 Gustaf Mårtensson (KD) § 21 Gun-Britt Lindström (MP)
Ersättare	Robert Staël von Holstein (M) Cecilia Henriksson (M) Johan Henriques (M) Dick Lindberg (C) Margareta Sandell (L) Magnus Stenflo (L) Bernt Hofström (S)
Närvarande tjänstemän	Virpi Lindfors, miljö- och stadsbyggnadsdirektör Jamal Esfahani, stadsarkitekt David Grind, plan- och exploateringschef Elina Peronius, nämndsekreterare
Justeringens plats och tid	Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2018-03-28 kl. 14:00
Sekreterare	 Elina Peronius
Ordförande	 Isabella Hökmark (M)
Justerande	 Maarit Nordmark (L)

Sammanträdesdatum
2018-03-27

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd/styrelse Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-03-27

Datum då anslaget sätts upp 2018-03-28 Datum då anslaget tas ned 2018-04-19

Protokollets förvaringsplats Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Underskrift


Elina Peronius

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Postiljonen 9, Golfbanevägen, Danderyd. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.....	4
Information.....	6

§ 21

BN 2017-000561

Postiljonen 9, Golfbanevägen, Danderyd. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus**Ärende**

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus mellan Golfbanevägen och befintlig park inlämnades den 2 maj 2017. Inom aktuellt planområde får tre huvudbyggnader uppföras.

Det ursprungliga förslaget har reviderats. Det föreliggande förslaget bedöms som mest lämpligt av de tidigare inlämnade förslagen.

Utöver handlingarna listade som underlag till beslut i tjänsteutlåtandet tar byggnadsnämnden också del av miljö- och hälsoskyddsnämndens och tekniska nämndens remissyttranden före sammanträdet.

Av tjänsteutlåtandet, daterat 2018-03-23, framgår ärendets beslutsunderlag, avgift, lovets giltighetstid, de villkor som beslutet är förenat med, och upplysning om huruvida startbesked måste ges innan en åtgärd får påbörjas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadskontoret överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan beslutsförslag.

Yrkanden

Ordförande Isabella Hökmark (M) m.fl. yrkar:

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.
2. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Bernt Lundgren, Box 1200, 181 23 Lidingö
3. Byggnadsnämnden godkänner att ordförande Isabella Hökmarks (M) m.fl. skrivelse om byggnadsnämndens bedömning biläggs protokollet.

Kristin Eriksson (C) yrkar återremiss för omarbetning så att förslaget innebär att betraktelsefasaden mot Golfbanevägen utan tvekan visar två stycken hus. I andra hand yrkar hon avslag på ordförandens beslutsförslag och skrivelse om "Byggnadsnämndens bedömning".

Gun-Britt Lindström (MP) yrkar återremiss så att underlaget kan kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning, en trafiksäkerhetsutredning och en solstudie.



Proposition

Ordförande Isabella Hökmark (M) ställer proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras enligt Kristin Erikssons (C) och Gun-Britt Lindströms (MP) yrkanden och finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Voteringsordning:

Den som röstar för att ärendet ska avgöras idag röstar ja och den som röstar för att ärendet ska återremitteras röstar nej.

Följande ja-röster avges:

Isabella Hökmark (M), Maarit Nordmark (L), Ingrid Erneman (M), Erik Hafström (M), Leif Ahrle (M), Richard Törnqvist af Ström (M), Ingemar Ståhl (L) och Gustaf Mårtenson (KD).

Följande nej-röster avges:

Kristin Eriksson (C), Jesper Isaksson (C) och Gun-Britt Lindström (MP).

Ordförande Isabella Hökmark (M) finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag med åtta röster mot tre.

Sedan ställer ordförande Isabella Hökmark (M) proposition på om nämnden beslutar enligt hennes eget yrkande eller Kristin Erikssons (C) avslagsyrkande och finner att nämnden beslutar enligt hennes eget yrkande.

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.
2. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Bernt Lundgren, Box 1200, 181 23 Lidingö.
3. Byggnadsnämnden godkänner att ordförande Isabella Hökmarks (M) m.fl. skrivelse om byggnadsnämndens bedömning biläggs protokollet.

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Jesper Isaksson (C) och Gun-Britt Lindström (MP) reserverar sig mot beslutet. Reservationerna utvecklas skriftligen och biläggs protokollet.

Expedieras: Sökanden, fastighetsägare, grannar



§ 22

Information

Plan- och exploateringschef David Grind informerar byggnadsnämnden om Skeppet 12. Nuvarande planförslag är en våning lägre och innehåller 19 lägenheter jämfört med 27 lägenheter i tidigare förslag. Fasaden utförs i trä och har stora fönsterpartier. Ärendet återkommer senare till byggnadsnämnden för beslut om granskning. Förslagets ritningar skickas ut till samtliga ledamöter.

Ordförande Isabella Hökmark (M) informerar att en studieresa till Stockby Returpark på Lidingö planeras under våren.

Byggnadsnämndens sammanträde 2018-03-27.

Ärende: Postiljonen 9. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Reservation

Danderydscentern har ställt sig positiv till en utveckling av Mörby Centrum sedan många år, och då särskilt till ett tillskott av bostäder. Området ligger centralt i kommunen, med närhet till kommunikationer, skolor, handel och grönområden. I motsats till många andra delar av kommunen, präglas Mörby Centrum av en storskalighet, som gör det möjligt- kanske till och med lämpligt- att tillåta större byggvolymmer.

Detaljplanen för Postiljonen 9 och 6, del av Mörby Centrum, tillåter enligt tjänsteutlåtandet daterat 2018-03-23 (sid.2), tre huvudbyggnader tillsammans. Byggnadsnämnden har i beslut 2017-12-06 gett positivt förhandsbesked till ett punkthus på Postiljonen 6. Beslutet är bindande i två år.

Bygglov för Postiljonen 9 kan då, enligt stadsarkitektens utlåtande, endast medge 2 st huvudbyggnader. Ansökan för Postiljonen 9 visar tre huvudbyggnader på 8 till 10 våningar, varav de två mest norrbelägna är sammanlänkade med en volym motsvarande 2 våningar.

Betraktelsefasaden ligger mot Golfbanevägen, från vilken uppfattas tre huvudbyggnader. Sammanlänkningen är så låg, att stadsarkitekten uppger sig vara osäker på hur bedömningen av bygglovet skulle utfalla vid ett överklagande av bygglovet till högre instans.

Byggnadsnämnden är en myndighetsnämnd, bestående av förtroendevalda politiker- lekmän. Till vår hjälp har vi proffesionellt utbildade tjänstemän, varav en mycket erfaren stadsarkitekt. Vi ska vägledas av deras kunnighet och bedömningsförmåga. Vi ska utifrån deras analys och erfarenhet fatta beslut som är rättssäkra, och som därmed står sig i högre instans. Detta mål finns inskrivet i

Byggnadsnämndens resultatmål (P. 2.4.1.1: Handläggningen av ärenden är juridiskt korrekt så att ärendet står sig i högre instans.).

I tjänsteutlåtandet för aktuell bygglovsförfrågan, kan Byggnadsnämndens ledamöter konstatera att mer komplicerade förhållanden än vad som vanligtvis är fallet, gäller för Postiljonen 6 och 9. Både detaljplanemässigt och nyttjandemässigt via juridiskt bindande avtal.

Danderydscentern vill se bostadsutvecklingen i Mörby Centrum starta så snart som möjligt, utan förseningar, med minsta möjliga motsättningar mellan olika parter, och med bygglov som otvivelaktigt står sig i högre instans. Det är vår politiska strävan.

Därför var vårt förstahandsyrkande att ärendet skulle återremitteras för omarbetning, så att inga tvivel råder om huruvida den nya bebyggelsen på Postiljonen 9 utgörs av två (tillåtet) eller tre (ej tillåtet) punkthus. Genom en omarbetning till ett förslag, där betraktelsefasaden mot Golfbanevägen utan tvekan uppfattas som två hus, skulle bygglovet kunna omsättas till verkliga bostäder på kort tid.

Efter votering med 8 röster mot 3 föll vårt återremissförslag.

I tjänsteutlåtandet för Postiljonen 9, daterat 2018-03-23, står:

"Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan beslutsförslag."

Efter att inte ha vunnit gehör för vårt återremissyrkande, och med anledning av att vare sig Danderyds stadsarkitekt eller Danderyds miljö- och stadsbyggnadsdirektör vill föreslå Byggnadsnämnden att fatta ett positivt beslut om gällande bygglovsförfrågan, ser Danderydscentern ingen annan utväg än att yrka avslag på beslutet enligt ordförandens förslag. Det är ytterst ovanligt, att stadsarkitekten och miljö- och stadsbyggnadsdirektören inte ger Byggnadsnämnden ett beslutsförslag. Det innebär, att lekmän i en myndighetsnämnd ska överta den

proffessionella bedömningen av ett av de största byggärendena i Danderyd på många år. Detta är helt orimligt som företeelse. Ordföranden sedan tre år är uppenbarligen av en annan åsikt.

Vi motsätter oss också särskilt ordförandens skrivelse, eftersom den bland annat har titeln "Byggnadsnämndens bedömning". Den bedömningen får stå för majoriteten (M, L och KD) i Byggnadsnämnden, inte för Danderydscentern.



Kristin Eriksson, (c)

2:a vice ordförande

Reservation rörande beslut i Byggnadsnämnden 2018-03-27 punkt 2 "Postiljonen 9, Golfbanevägen, Mörby Centrum. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus"

1. Antal huvudbyggnader och våningsanta

Presenterat förslag avviker från exploateringsavtalet om tre huvudbyggnader på byggrätten, varav 27 % tillhör Skandia Fastigheter och 73 % tillhör JM. Enligt Tjänsteutlåtande 2018-03-23 anger gestaltungsprogrammets illustrationsplan tre huvudbyggnader om 7, 9 och 10 våning på byggarean. Startbesked har redan beviljats Skandia Fastigheter om en huvudbyggnad med 10 våningar. Därmed återstår för JM två huvudbyggnader med 7 respektive 9 våningar.

I det presenterade förslaget finns en smal sammanlänkning i två plan mellan två av de tre byggnaderna som sökande hävdare skulle göra att de två husen ska betraktas som en huvudbyggnad. I betraktarens öga uppfattas de två sammanlänkade husen som två huvudbyggnader och att 180327 beviljat bygglov bryter därför mot det antal huvudbyggnader som kan medges för byggarean. I föreliggande förslag omfattar huvudbyggnaderna 8, 9 och 10 våningar vilket dessutom preciserad våningshöjd för de tre huvudbyggnader som kan medges på byggarean.

2. Miljökonsekvensbeskrivning med tonvikt på markförhållanden och dagvattenhantering krävs

Bygglövsansökan och kompletterande handlingar saknar information om markförhållanden. Innan Golfbanevägen byggdes ha den byggareans lägre delar och den angränsande parkens lägre delar en kärrkaraktör med tillräckligt bar yta för att barn kunde åka skridskor så sent som på 60-talet. Slänten från Golfbanevägen mot parken kantas inte bara av buskage utan även av ett 20-tal träd, bl a björkar. Björkar är för övrigt kända för sin extrema kapacitet att suga vatten.

Det förslag som bygglövsansökan omfattar medför omfattande hårdgöring av mark för byggnader, utfart från garage, trottoarer, upphöjda uteplatser m m.

Dagvattenhantering nämns inte i bygglövsansökan. Sedumtak anges som takbegräddning vilket är positivt, men långt ifrån tillräckligt för hantering av dagvattenproblematiken. Visserligen innefattar förslaget viss planering av gräsmattor, buskar och enstaka träd, men inte i proportion till det som går förlorat i och med förslaget.

Att förslag till dagvattenhantering saknas är särskilt anmärkningsvärt med tanke på att vattenslukande träd tas bort från mark med dokumenterade fuktproblem. (De tre husen på andra sidan parken behövde vid byggnationen pålas av denna anledning).

3. Taklutning och klimatförändringar

I "Projektbeskrivningen" anges "låg lutande tak" dock utan uppgift om hur lutningsgrad. Med erfarenhet av de takproblem som uppkommit denna vinter i delar av landet pga att stora mängde snö lagt sig på taken, borde bygglövsansökan ha informerat om taklutning och synen på hantering av kommande snömängder på taken med anledning av förväntade klimatförändringar.

4. Förnyade solstudier krävs

Som Tekniska kontoret säger i sitt yttrande behövs en utförlig solstudie. I nuvarande förslag har en byggnad tillkommit och den solstudie som gjordes i samband med detaljplanen, saknar föreliggande information om antal hbyggnader, våningshöjd i olika huslägen m m.

5. Trafiksäkerhetsutredning krävs

Bussar som kommer söderifrån på Golfvägen hamnar ofta några bussar i kö innan de ges plats att svänga in på busslingan vid Mörby C.

På andra sidan Golfbanevägen ska det byggas en ny Kevingskolan. Det har redan under lång tid varit problem med trafiksäkerheten för barn som korsar Golfbanevägen på väg till gamla Kevingskolan. En ny skola för dubbelt så många barn kommer att medföra att många fler barn behöver korsa vägen och risken är stor att baren försöker snedda över vägen eller slinka mellan bussarna som köar.



Eftersom Trafikverket inte godkänt att vissa bussar leds ut på E18 redan vid Danderyds Sjukhus, kommer mängden bussar via Golfbanevägen öka med tanken på ökat behov av bussåkande både i Danderyd och våra grannkommuner med anledning av ökat bostadsbyggande både i kommunen och i grannkommunerna.

Allt detta accentuerar behovet av en trafiksäkerhetsutredning.

2018-03-27

Gun-Britt Lindström (Mp)

Handwritten signature and initials in the bottom left corner.

2018-03-27

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden har övervägt de olika presenterade förslagen mot varandra och bedömer liksom miljö- och stadsbyggnadskontoret det föreliggande förslaget som mest lämpligt.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är fasaden mot Golfbanevägen betraktelsefasad. Förslaget består av tre högre husvolym, varav två stycken är sammankopplade med en huskropp som innehåller bostäder, vilket gestaltningsmässigt och funktionellt ger intrycket av en byggnad.

Funktionellt innehåller sammankopplingen även bostäder och takterrass. Gestaltningsmässigt utformas sammankopplingen med fasad för bostäderna med ljus puts liksom höghusens fasadmaterial vilket ger intryck av en enhetlig fasad.

Byggnadsnämnden bedömer med hänsyn till sol- och ljusförhållandena, den bakomliggande parken och befintlig bebyggelse, att den föreslagna utformningen bättre motsvarar syftet med planen framför ett alternativ med två byggnader med större volym eller ett lamellhus. Nämnden bedömer förslaget som två huskroppar och planenligt.

För majoriteten M, L och KD i Danderyd

Isabella Hökmark (M)

Ordförande i byggnadsnämnden

