



Enheten för överklaganden
Linda Bellucci Feijen

CMCV Kungens Kurva AB
ombud: Ola Ihse
c/o AG Advokat KB
Box 3124
103 62 Stockholm

Överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av galleria och marklov för ändrad marknivå på fastigheten Kurvan 2 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bakgrund

Bygglov- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 2 april 2019, dnr. NBF 2018-003903, med stöd av 9 kap. 30 § och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att bevilja bygglov för tillbyggnad av galleria samt marklov för ändrad marknivå.

Ansökan avser tillbyggnad av en galleria om 54 425 kvm bruttoarea. Sammantaget med den befintliga gallerian kommer hela byggnaden att uppgå till 90 998 kvm bruttoarea, varav handel utgör 59 200 kvm. I markplan under byggnaden kommer det att anläggas 443 st nya parkeringsplatser samt i anslutning ett parkeringshus med cirka 730 platser, vilket ger totalt 1578 parkeringsplatser varav 52 st är för personer med funktionshinder. Till det tillkommer även 600 st nya parkeringsplatser för cyklar. Byggnaden tillika gallerian kommer att uppgå till en höjd av 52,5 m över nollplanet och utgöras av 4 st våningar. Takplanet kommer gå att beträda och det kommer finnas takytor avsedda för placering av solceller. På grannfastigheten finns ca 1900 tillgängliga parkeringar och med planerat parkeringshus på Kurvan 2 kommer parkeringsbehovet att tillgodoses. Med gångbrokoppling till parkeringshus på Kurvan 5 kommer även ett samutnyttjande att ske vilket gynnar hela handelsområdet och minskar söktrafiken.

Nämnden bedömer att ansökt åtgärd är planenlig och uppfyller förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och marklov enligt 9 kap. 35 § PBL. Vidare bedöms att utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL är uppfyllda.

CMCV Kungens kurva AB (Heron city), ägare till fastigheten Kvadraten 2, har överklagat beslutet. Till stöd för sitt överklagande har bolaget i huvudsak anfört

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

följande. Det ifrågasätts att parkeringsnormen är uppfylld och att åtgärderna når upp till kravet på att anordna lämpliga utrymmen för parkering. Den beviljade tillbyggnaden medför olägenheter för bebyggelsen och verksamheterna på Kvadraten 2. Olägenheterna består i en osäker parkerings- och trafiksituation i området samt otillräckligt utrymme att genomföra framtida utvidgningar av infrastrukturen mellan Kurvan 2 och Kvadraten 2.

8 kap 9 § första stycket 4 PBL anger att en obebyggd tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Vidare anger 8 kap 10 § PBL att för bebyggd tomt ska vad som gäller ifråga om parkering, lastning och lossning i 9 § tillämpas i skälig utsträckning. 8 kap 11 § PBL innebär att kraven i 9 § aktualiseras i skälig utsträckning sett till kostnader för arbetet och tomtens särskilda egenskaper även vid lovpliktig ändring av byggnad. Vad som är parkering i skälig utsträckning framgår normalt av kommunens parkeringsnorm alternativt vad som särskilt anges om ordnande av parkering i detaljplan, jmf. Mark- och miljööverdomstolens dom P 3059-18 beslutad den 29 mars 2019.

Den gällande detaljplanen anger att "Byggherren ska, i samråd med kommunen, vid bygglov redovisa hur tillräcklig bil- och cykelparkering kan ordnas inom den egna fastigheten enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen är inte fullt ut anpassad efter anläggningar i den här storleken". Det är därmed tydligt att kommunens parkeringsnorm ska användas som utgångspunkt vid bygglovsprövningen. För att kommunens parkeringsnorm i förevarande fall ska vara uppfylld behöver Kurvan 2 tillgång till 1 911 parkeringsplatser. Enligt beslutet, ska dock endast 1 578 parkeringsplatser ordnas inom Kurvan 2. Detta innebär att det behövs ytterligare 333 parkeringsplatser för att antalet ska vara i linje med gällande parkeringsnorm. Bristen på parkeringsplatser behandlas endast flyktigt i nämndens beslut, där det uttrycks att det på "grannfastigheten" finns omkring 1 900 tillgängliga parkeringsplatser. Vidare förklaras det att dessa parkeringsplatser, tillsammans med platserna i det på Kurvan 2 planerade parkeringshuset, kommer att tillgodose Kurvan 2:s parkeringsbehov. Vilken grannfastighet som avses specificeras inte.

I tillägg till ovanstående förefaller nämnden i sitt beslut även lägga vikt vid att samutnyttjande kommer ske med parkeringshus på Kurvan 5. Samutnyttjande av parkeringsplatser är en möjlighet när ett område inrymmer olika verksamheter och boenden med skilda behov och besökstider. Exempelvis kan det i många fall vara fördelaktigt om en parkering för boende även kan nyttjas för besök till en butik, eftersom parkeringsplatser för boende och handel generellt sett används vid olika tider på dygnet och därför inte konkurrerar med varandra om parkeringsplatserna. Heron city anser därför att något samutnyttjande av parkeringsplatser inte kan ske för verksamheter som är av samma art. Framtida verksamheter på Kurvan 2 och 5 kommer i allt väsentligt vara av samma karaktär och därmed ha behov av parkeringsplatser på samma grunder. Både Kurvan 2 och 5 måste med andra ord kunna täcka sina respektive parkeringsbehov på egen fastighet. Grannfastigheten, Kvadraten 2, som ägs av Heron city, har en stor markparkering som kommer ligga

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

helt nära en av huvudingångarna till byggnaden på Kurvan 2. Eftersom det inte är visat att tillräckliga parkeringsplatser kommer ordnas inom Kurvan 2, så föreligger det en stor risk att Heron citys markparkering, på grund av närheten till ingången, kommer användas av besökare till Kurvan 2. Heron citys parkeringsplatser mot Kurvan 2 är de mest frekvent utnyttjade på hela parkeringen och vitala för den dagligvaruhandel som en av Heron citys hyresgäster bedriver. Samtliga parkeringsplatser som finns inom Kvadraten 2 behövs för att tillgodose parkeringsbehovet för fastighetens egna verksamheter. Mot bakgrund av ovanstående förefaller Kurvan 2 ha brist på parkeringsplatser. Detta kommer sannolikt att medföra stora problem för tillgängligheten, lönsamheten, säkerheten och den generella trafiksituationen i hela området vid Kungens Kurva. Heron city anser att kommunen har fattat ett felaktigt beslut i förhållande till 8 kap 9-11 §§ PBL och att varken tillgängligt underlag eller kommunens beslutsmotivering visar att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för byggnationen.

Mot Dialoggatan utgörs detaljplanen av ett stort användningsområde med bestämmelsen HK - Kontor och Handel, och ett smalt band med ca 10 m punktprickad mark med egenskapsbestämmelsen u - Mark som ska hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Vidare finns inom användningsområdet HK bl.a. en bestämmelse om utnyttjandegrad e, som innebär att högsta bruttoarea (BTA) inom användningsområdet är 91 000 kvm, varav maximalt 79 500 kvm får utgöras av handel, samt att det utöver detta får uppföras parkering i garage och byggnader för parkering. Detaljplanen lämnar stort utrymme vad gäller byggnadens slutliga placering inom fastigheten och det ställer höga krav på att tillräckliga avvägningar görs i bygglovsskedet. Bygglov ska medges för en byggnad som uppfyller kraven i 9 kap 30 § PBL. Bland annat ska åtgärden uppfylla kraven i 2 kap 9 § PBL, som för det aktuella fallet innebär att byggnaden ska lokaliseras, placeras och utformas så att den avsedda användningen eller byggnadsverket inte medför sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Detaljplanen har inte reglerat eller bedömt frågan om nödvändigt utrymme för spårväg och annan ombyggnad av Dialoggatan mellan cirkulationsplatsen vid Modulvägen och det tänkta framtida hållplatsläget vid Tangentvägen. Att inga ställningstaganden gjorts angående gatans framtida bredd avviker från hur överväganden och reglering gjorts i både yngre och äldre detaljplaner utmed Dialoggatan.

Genom att byggnaden har placerats i gränsen av användningsområdet HK mot Dialoggatan har det möjliga område som kan användas för utbyggnad av infrastruktur på Dialoggatans östra sida definitivt begränsats. Heron city motsätter sig byggnadens placering i kanten av användningsområdet HK eftersom det leder till en överhängande risk att ytterligare markområden måste tas i anspråk från Kvadraten 2 vid ombyggnad av Dialoggatan. Som anges ovan har Huddinge kommun redan ianspråktagit mark från Kvadraten 2 för att bredda Dialoggatan och det finns inte plats att ta mer mark i anspråk på fastigheten utan att det innebär en betydande skada och olägenhet.

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

Dialoggatan utgör den främsta infarten till Kvadraten 2 och mer än 50% av varuleveranserna sker via en nedfart i korsningen vid den framtida Tangentgatan. Verksamheten på Kvadraten 2 är beroende av att Dialoggatan kan hantera varuleveranser, gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik. Genom att vare sig i detaljplanen eller vid bygglovsprövningen för Kurvan 2 pröva behovet av tillräckligt utrymme för Spårväg Syd och ombyggnad av Dialoggatan skapas en betydande olägenhet för ägarna av Kvadraten 2 och omgivningen. Om Dialoggatan inte kan anpassas för behoven på Kvadraten 2 kommer verksamheterna på fastigheten lida betydande skada. Det ska också betonas att besöksantalet för Kvadraten 2 och Kurvan 2 tillsammans prognosticeras öka från 9 miljoner till 14 miljoner besökare per år. Det är därför av yttersta vikt att trafiksituationen säkerställs och infrastrukturen korrekt dimensioneras även ur säkerhetssynpunkt.

Det ligger i alla inblandade parters intresse att Dialoggatan breddas och att Spårväg Syd kan dras fram längs med gatan, men det måste i planeringen av området tas höjd för att det ska kunna ske på ett rimligt och säkert sätt. Sådana överväganden har, till skillnad från andra detaljplaner på Dialoggatan, inte gjorts i detaljplanen för Kurvan 2. Som visats ovan kan det medföra betydande olägenheter när byggnaden enligt beslutet placeras i gränsen av användningsområdet HK mot Dialoggatan, vilket gör att förhållandet måste prövas i bygglovs-skedet. Beslut ska upphävas eftersom en sådan prövning inte har gjorts.

Motivering

Tillämpliga lagrum m.m.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kurvan 2 och 5, lagakraftvunnen den 14 juli 2017 med aktbeteckning 0126K-16464. Fastigheten är avsedd för kontor- och handelsändamål. Högsta tillåtna bruttoarea uppgår till 91 000 kvm inom användningsområdet varav högst 79 500 kvm får utgöras av handel. Utöver detta får parkering i garage samt byggnader för parkering uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet är +47,5 meter. Utöver detta får byggnaden sticka upp fem meter (+52,5 meter) över angiven nockhöjd tio meter in från fasad. Teknikutrymmen ska placeras inom angiven volym. Parkeringsplatser får endast ordnas under/i byggnad inom HK-området (gäller ej det östliga byggrättsområdet eller längs den norra användningsgränsen mot Modulvägen). Markparkeringar inom H-området ska anpassas efter gångflöden och innehålla grönska. I detaljplanen med område som har försetts med punktprickning utgör mark där byggnad inte får uppföras. Mark som är betecknad med u utgör mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Mark betecknad med x ska

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Mark som är betecknad med x_1 ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,85 meter över marknivån och enligt x_2 ska marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av tre meter.

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.

I 8 kap. 10 § PBL anges att det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skäligen utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

I 8 kap. 11 § PBL anges i fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov eller anmälan ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att det avsedda byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

I 9 kap. 35 § PBL anges bl.a. att marklov ska ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan, inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen och uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9 § PBL. Av sistnämnda lagrum framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas bl.a. ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

Länsstyrelsens bedömning

Aktuell lov avser en tillbyggnad av en galleria om 54 425 kvm bruttoarea. I markplan under byggnaden kommer det att anläggas 443 st nya parkeringsplatser samt i anslutning ett parkeringshus med 730 platser. Totalt, med redan befintliga parkeringsplatser, kommer antalet att uppgå till 1578 parkeringsplatser.

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

Klaganden har bl.a. anfört att beviljat lov inte uppfyller kraven i 8 kap. 9-11 §§ PBL då tillräckligt med parkeringsplatser inte anordnas samt att bristen på parkeringsplatser kan komma att medföra en betydande olägenhet för dem.

Av 8 kap. 9-10 §§ PBL följer bl.a. att en tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. I vilken omfattning som utrymme för parkering ska krävas vid en bygglovsprövning bör bestämmas med utgångspunkt i första hand i sådana allmänna riktlinjer för parkering som kommun har antagit. Dessa är inte i sig något rättsligt bindande dokument utan utgör en vägledning.

Av kommunens parkeringsprogram (KS-2014/1646.353) antagen av kommunfullmäktige den 14 mars 2016 framgår bl.a. gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras, att kollektivtrafik ska vara utgångspunkten vid all planering samt att bebyggelse- och trafikplanering ska samordnas. Av bilaga 1 till programmet framgår kommunens Parkeringstal. För att kommunens parkeringsnorm i förevarande fall ska vara uppfylld behöver fastigheten ha tillgång till 1 911 parkeringsplatser. Det saknas således 333 parkeringsplatser för att antalet ska nå upp till vad som anges i parkeringstalen.

I aktuellt ärende rör det sig om en mycket omfattande tillbyggnad. Parkeringsnormen torde knappast vara anpassad för en anläggning i den här storleken, något som även anges i planbeskrivningen. Av aktuellt beslut framgår att det på grannfastigheten finns cirka 1 900 parkeringsplatser och att kommunen bedömer att parkeringsbehovet kommer att tillgodoses. Vilken fastighet som avses är inte specificerad i beslutet men det finns parkeringsplatser på flertalet kringliggande fastigheter. Kommunens riktlinjer för parkering är, som ovan nämnts, inte ett bindande dokument utan utgör en vägledning vid den skälighetsbedömning som ska göras i varje enskilt fall. Kommunen har i aktuellt ärendet funnit att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering. Länsstyrelsen finner inte anledning att göra någon annan bedömning i frågan. I denna bedömning lägger länsstyrelsen även vikt vid parkeringsprogrammets uttalade målsättning att främja alternativ till bil som färdmedel något som även sökanden uppgett i sin ansökan att de strävar efter. Kraven i 8 kap. 9–11 §§ PBL får således anses uppfyllda. Länsstyrelsen anser inte heller att detta utgör en sådan betydande olägenhet för klaganden som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Klaganden har även bl.a. anfört att byggnadens placering nära Dialoggatana kan medföra betydande olägenhet för klaganden bestående i en påtaglig risk för inlösen av ytterligare mark samt att trafiken till och från fastigheten riskerar att störas. Klaganden anser att omständigheterna som medför olägenheterna inte har reglerats i detaljplanen och ska därför bedömas i bygglovsskedet.

Aktuell fastighet omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan. I en detaljplan tar kommunen ställning till vilken markanvändning som ska tillåtas och bedömer samband och konsekvenser av avsedda förändringar. Frågor såsom trafik, samhällsservice, dimensionering av vatten och avlopp är sådana grundläggande

Datum
2019-09-17

Beteckning
403-18937-2019

frågor som avgjorts under planarbetet. Detaljplanen sätter därmed ramen för framtida lovprövning. Frågor som redan är prövade i detaljplanen ska inte prövas igen i lovet. Av planbeskrivningen till aktuell detaljplan behandlas den framtida dragningen av Spårväg Syd på ett flertal ställen, det är således inte en fråga som kommunen förbiset. Vidare framgår det att ett av syftena med detaljplanen var att göra det möjligt att bygga husen närmare gatorna än dagens detaljplan för att kunna skapa en större täthet i Kungens kurva på sikt. Det är således en fråga som har behandlats i detaljplanen.

När det gäller placering av en byggnad finns det oftast ett visst utrymme att välja var på fastigheten byggnaden ska placeras. Det finns således även ett visst utrymme att i bygglovskedet göra en bedömning av om en vald placering skulle kunna medföra betydande olägenhet för exempelvis grannar så länge inte en i detaljplanen given byggrätt inskränks. I aktuellt ärende är placeringen av byggnaden förenlig med gällande detaljplan. När det gäller en byggnation av denna storlek finns det dessutom inte mycket utrymme till olika alternativa placeringar. Länsstyrelsen bedömer att byggnadens placering inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet för klagandena som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen att aktuell åtgärd inte utgör någon sådan betydande olägenhet för klaganden som avses i 2 kap. 9 § PBL. Länsstyrelsen finner att de utformnings- och anpassningskrav som finns i 2 och 8 kap. PBL får anses uppfyllda. Inte heller i övrigt har det framkommit något i ärendet som föranleder att beslutet ska upphävas. Överklagandet ska därför – vid en avvägning mellan i ärendet motstående enskilda intressen – avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslutande

Beslutet har fattats av Linda Bellucci Feijen, jurist.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Bygglov- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun

Fredrik Henningsson, Älmhultsgatan 2, 205 28 Malmö

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilaga

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. **Observera att du ska skicka eller lämna in överklagande till**, Länsstyrelsen i Stockholms län, box 22067, 104 22 Stockholm. **Du kan även skicka in överklagandet via e-post till** stockholm@lansstyrelsen.se. Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till domstolen.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det domstolen som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter:

- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din mening, bör du skicka med kopior på dessa.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post stockholm@lansstyrelsen.se eller telefonnummer 010-223 10 00. Ange beslutets diarienummer.