



Till:  
Svea hovrätt,  
Mark- och miljööverdomstolen

*Endast per-epost:*  
[svea.avdelning6@dom.se](mailto:svea.avdelning6@dom.se)

Stockholm den 16 december 2020

## UTVECKLAT ÖVERKLAGANDE

**Mål nr P 12635-20**

**Wolfram Runö sjufemton AB m.fl. ./ Swedeport i Täby AB**  
**Ang. detaljplan för Runö 7:15 m.fl. i Österåkers kommun**

---

I egenskap av ombud för Österåkers kommun får undertecknade i enlighet med domstolens föreläggande, aktbilaga 15, inkomma med följande utvecklande av kommunens överklagande.

### 1. YRKANDEN

Österåkers kommun yrkar *i första hand* att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av överklagat avgörande, fastställer Österåkers kommuns beslut den 27 januari 2020 i ärende nr KS 2017/0130 (KF § 1:7) att anta detaljplan för Runö 7:15 m.fl. i Österåkers kommun.

Österåkers kommun yrkar *i andra hand* att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av överklagat avgörande, fastställer Österåkers kommuns beslut den 27 januari 2020 i ärende nr KS 2017/0130 (KF § 1:7) att anta detaljplan för Runö 7:15 m.fl. i Österåkers kommun med den ändringen att den del av fastigheten Runö 7:91 som är planlagd som kvartersmark med beteckningen HKZ undantas från detaljplanen (se **bilaga 1** för en illustration över andrahandsyrkandet).

**Översiktsbild.**

**Figur 1:** Figuren visar omfattningen av den gällande detaljplanen 329. Planområdet för överklagad detaljplan är inlagt (se det rektangulära området som är brunt, grönt och blått). Fastigheten Runö 7:91 är markerad med röd rektangel. Det område som enligt andrahandsyrkandet ska undantas består av den delen av Runö 7:91 som i den överklagade planen är betecknad HKZ.

## 2. GRUNDER M.M.

### 2.1. Rättsliga förutsättningar föreligger för aktuell detaljplan eftersom planen medger viktiga allmänna intressen och påverkan är ringa (om ens något) på åberopat enskilt intresse

Enligt 4 kap. 36 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska en detaljplan vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen är en precisering av de hänsyn som enligt 2 kap. 1 § PBL ska tas till de enskilda intressena.

Syftet med den överklagade detaljplanen är att möjliggöra handel, verksamheter och kontor inom berörda fastigheter. Syftet är också att skapa fler verksamhetsytor inom Åkersberga och att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär samt att skapa en välkomnande entré till Åkersberga. Det är starka allmänna intressen att möjliggöra denna utveckling som är en naturlig utveckling av området och som gynnar kommuninvånarna.

Planområdet, och i synnerhet Runö 7:91, är uppenbart olämpligt för bebyggelse i form av enbostadshus och villor på grund av den omgivande bebyggelsens karaktär samt närheten till länsväg 276 (Roslagsvägen) som medför buller. Det framhåller även mark- och miljödomstolen i överklagat avgörande, se s. 10. Det är ett starkt allmänt intresse att motverka att bostäder uppförs på olämpliga platser.

Kommunen har i enlighet med det kommunala planmonopolet ett stort utrymme att själv avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen och kommunens lämplighetsbedömningar ska väga tungt vid en överprövning.

Det enskilda intresset består i förevarande fall av det av ägaren till Runö 7:91 påstådda intresset och möjligheten att utnyttja den byggrätt som framgår av nu gällande detaljplan. Den överklagade detaljplanen hindrar inte fastighetsägaren att fortsättningsvis kunna nyttja fastigheten för bostadsändamål, vilket måste anses vara det absolut viktigaste för fastighets-

ägaren. I enlighet med PBL kan dessutom bostadshuset förbättras<sup>1</sup> och bygglov beviljas för vissa planstridiga åtgärder (9 kap. 30 § andra stycket PBL). Vidare kan fastighetsägaren bli berättigad ersättning för det fall byggnaden förstörs och bygglov nekats för att återuppföra byggnaden. Detta enskilda intresse, som alltså en enda fastighetsägare gör gällande, är därmed erforderligt omhändertaget och kan inte välta överklagad detaljplan på sätt som överklagat avgörande ger uttryck för. Till ytterligare stöd för det får kommunen anföra följande.

Runö 7:91 uppgår till ca 1 493 kvm. På fastigheten finns en bostadsbyggnad som uppfördes år 1982 och har en bedömd bruksarea med ca 127 kvm och en byggnadsarea med ca 132 kvm. Bygglov för byggnaden beviljades 1982. Även om byggnaden uppfördes innan den gällande planen antogs (den 9 juni 1987) och vann laga kraft den 22 februari 1988 måste den av fastighetsägaren påstådda möjligheten att bygga ut befintlig bostadsbyggnad, och det som ägaren påstår gå förlorat genom den överklagade detaljplanen, bedömas utifrån vad den gällande detaljplanen stadgar. Det sticker ut att mark- och miljödomstolen helt underlåtit att vidta en sådan bedömning, speciellt när det är just det enskilda intresset som enligt nämnda domstol medför att planen, enligt domstolen ska upphävas.

Plankarta och planhandlingar för den gällande detaljplanen framgår i **bilaga 2**. Följande kan konstateras. För Runö 7:91 gäller enligt 1 § i planbestämmelserna ”Hdb”, d.v.s. fastigheten får användas endast för kontorsändamål och undantagsvis där så prövas lämpligt även för bostadsändamål. För fastigheten gäller enligt 5 § även ”a”, d.v.s. byggnad och uteplats ska ges en utformning och orientering med hänsyn till trafikbuller på sätt som i varje särskilt fall prövas lämpligt. Av 6 § 1 mom framgår att fastigheten får bebyggas med högst en fjärdedel och att huvudbyggnad för bostadsändamål (om sådant bostadsändamål prövats lämpligt) inte får inrymma mer än en bostadslägenhet om primärt högst 160 kvm primär bruksarea.

---

<sup>1</sup> Se även Didón m fl, Kommentrar till plan- och bygglagen, 4 kap. 40 § där följande framgår: Står bebyggelse på fastigheten i strid med den nya planen, gäller enligt 9 kap. 30 § andra stycket att bygglov oavsett detta ska beviljas för både vissa inre och yttre åtgärder. Fastighetsägaren har rätt att inte bara vidmakthålla bebyggelsen utan också förbättra den. Om han river byggnaden eller om den på annat sätt förstörs, har han rätt till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad (se 14 kap. 5 § PBL).



Enligt bullerkartering som utfördes för Åkersberga 2011 (**bilaga 3**) framgår att Runö 7:91 utsätts för trafikbuller med mellan 50-65 dBA och är således starkt bullerutsatt. Bostadsbyggnaden är belägen så nära som knappt 20 meter från länsväg 276. Den del av bostadsbyggnadens fasad som vetter mot väg 276 utsätts enligt bullerkarteringen för buller med mellan 60–65 dBA, vilket även överskrider riktvärdena för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. (De på s. 7 i planbeskrivningen till den gällande detaljplanen angiva värdena om högst 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus, ekvivalenta nivåer, för tillkommande bostäder klaras inte enligt bullerkarteringen (utgångspunkten för bedömning av inomhusvärdet är en fasadisolering om 30 dBA). De angivna värdena för tillkommande arbetsplatser om högst 40 dBA ekvivalent nivå inomhus klaras däremot enligt bullerkarteringen.) Vid tidpunkten då bullerkarteringen utfördes, 2011, var väg 276 dock endast tvåfilig. Vägen är numera fyrfilig och den totala trafikmängden har ökat i takt med att befolkningmängden i Åkersberga har ökat. Detta innebär en förvärrad bullerbelastning, en påtagligare bullerintensitet och högre bullernivåerna än vad som redovisats och bedöms i bullerkarteringen.

De faktiska förhållandena, inklusive redovisad bullerbelastning, bedöms vid en tillämpning och prövning mot gällande planbestämmelser (se 6 § 1 mom; ”om sådant bostadsändamål prövats lämpligt”) innebära att det inte är lämpligt med tillkommande bebyggelse om ca 33 kvm bruksarea (160-127) för maximalt utnyttjande av byggrätten om 160 kvm. Mark- och miljödomstolen menar i överklagat avgörande att de störningar som orsakas av buller och andra olägenheter från omgivande bebyggelse som planen syftar till att avhjälpa, kan avhjälpas på andra sätt än genom ändring av tillåten markanvändning. Kommunen anser att detta påstående i sig är fel och ogrundat samt att det inte kan medverka till att häva aktuell detaljplan. Det beror på att det saknas en realistisk och långsiktig lösning som kan avhjälpa bullret från vägen och störningarna från omgivande bebyggelse/verksamheter. Det är till exempel inte möjligt att förlägga ett bullerplank mellan bostadshuset på Runö 7:91 och väg 276 då huset angränsar direkt till prickmarken i den gällande planen.

Påståendet från ägaren till Runö 7:91 om att den nuvarande detaljplanen inrymmer utvecklingsmöjligheter för befintlig villa/bostadsbyggnad, som den aktuella upphävda detaljplanen saknar, är således inte korrekt. Det ska i sammanhanget påpekas att den byggrätt för kontor

som den aktuella detaljplanen medger är mer omfattande (597 kvm; 40 % x 1 493 kvm) än vad den gällande detaljplanen medger (373 kvm; 25 % x 1 493 kvm), varför den aktuella detaljplanen innebär större utvecklingsmöjligheter än den gällande. Det medför att något egentligt genomförbart enskilt intresse av att kunna utveckla bostadsfastigheten inte föreligger med stöd av den gällande detaljplanen och att större utvecklingsmöjlighet föreligger enligt den aktuella upphävda detaljplanen. Redan av det skälet väger det enskilda intresset mycket lätt i förhållande till det allmänna intresset. Det förhållandet stärks av det faktum att något bygglov för utveckling av fastigheten inte har sökts under de 33 år som den nuvarande detaljplanen varit gällande.

Sammanfattningsvis innebär aktuella upphävda detaljplanen att flera viktiga allmänna intressen möjliggörs, att den detaljplanens negativa påverkan på det åberopade enskilda intresset är ringa – om ens något –, att nämnda detaljplan medger större utvecklingsmöjligheter för Runö 7:91 än den nu gällande detaljplanen och att intresseavvägningen ska falla ut till de allmänna intressenas fördel på så sätt att överklagad detaljplan ska stå sig. Detaljplanen är således utformad med hänsyn till ovan redovisade bestämmelser i PBL.

## **2.2. Grund för andrahandsyrkandet m.m.**

I förkommande fall medger kommunen justering av detaljplanen på så sätt att Runö 7:91 undantas från detaljplanen i den del som den fastigheten omfattas av kvartersmark. Även om detta innebär en begränsning i möjligheten att kunna utforma en välgestaltad och stringent entré till Åkersbergas centrala delar och en sammanhållen bebyggelse av enhetlig karaktär så är det i förekommande fall ändå en lösning för att i den mån förstahandsyrkandet inte bifalls få igenom en detaljplan i området. Den medgivna ändringen medför att nämnda fastighet inte alls drabbas någon reglering av den nya detaljplanen samtidigt som den nya detaljplanen gäller för det kvarvarande planområdet. Under den nu gällande planen har kommunen möjlighet att lösa in marken som är markerad allmän plats (fastighetens nordöstra hörn) och ett beslut i enlighet med andrahandsyrkandet medför alltså inte någon försämring för fastighetsägaren i detta avseende. Naturligtvis svarar den nya planen, även med denna medgivna ändring, mot kraven i 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL. Det finns inget hinder mot att ett sådant medgivande görs först vid prövning i högsta instans (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 augusti 2020 i mål nr P 10187–19). Rättsliga förutsättningar enligt

13 kap. 17 § andra stycket PBL föreligger för ändring av mark- och miljödomstolens dom och detaljplanens antagandebeslut.

### 2.3. Grund för prövningstillstånd

*Sammanfattningsvis (se vidare i avsnitt 4):*

- Mark- och miljödomstolen har vidtagit en felaktig intresseavvägning mellan allmänna och det enda åberopade enskilda intresset (påstådd möjlig bostadsutveckling på Runö 7:91). Så har skett eftersom domstolen helt har överskattat och felbedömt sådan möjlighet. Domstolen har valt att mer rapsodiskt dra slutsatsen om förekomsten av en sådan möjlighet utan att alls studera innehållet i nu gällande detaljplan från 1987 och de faktiska förhållandena för Runö 7:91. Mark- och miljödomstolen har inte heller uppmärksammat att den nya detaljplanen medför större utvecklingsmöjlighet för kontor för Runö 7:91 än vad den befintliga detaljplanen medger. Mark- och miljödomstolens agerande har inneburit ett felaktigt upphävande av detaljplanen.
- Det behövs rättsligt klargörande gällande vilka parametrar som ska väga tyngst i intresseavvägningen när det enskilda intresset (bostad) som åberopas i sig är olämpligt med hänsyn till omgivningsförhållanden (buller) och det allmänna intresset består av en naturlig vidareutveckling av området till nytta för kommunen och dess invånare.

## 3. UTVECKLING AV TALAN

### 3.1. Bakgrund

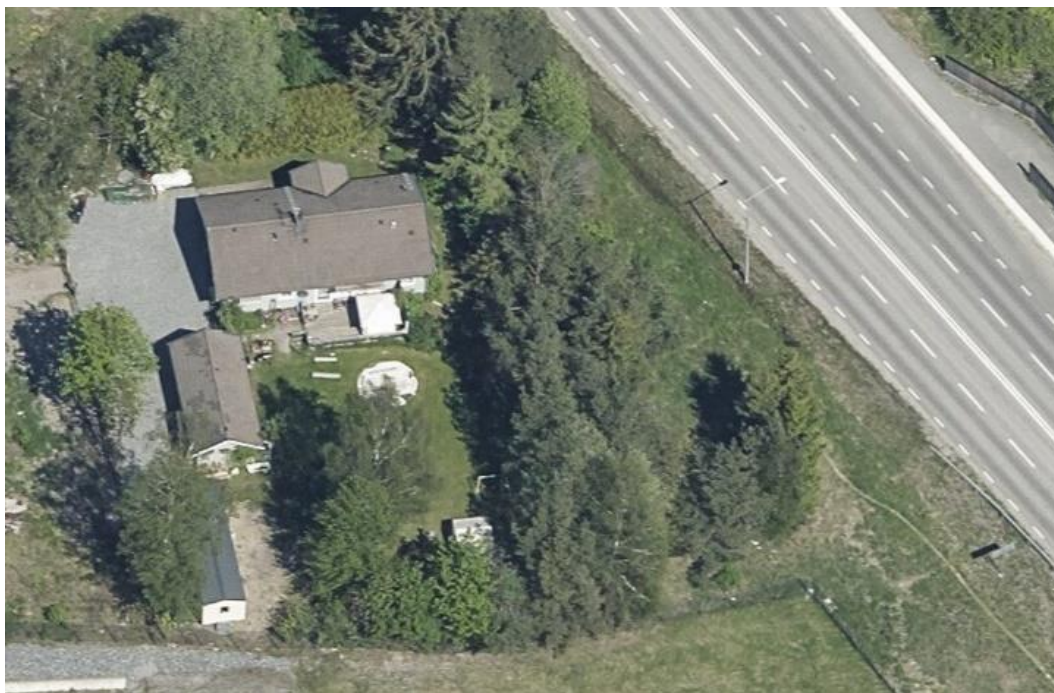
#### *Överklagad detaljplan*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handel, verksamheter och kontor inom berörda fastigheter eftersom behov av ytterligare sådan samhällsutveckling föreligger och befintlig och ytterligare bostadsbebyggelse inom aktuellt planområde är obehövlig och olämplig på grund av den omgivande bebyggelsens karaktär samt närheten till väg 276. I samhällsutvecklingstanken ligger att skapa fler verksamhetsytor inom Åkersberga och ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär samt att skapa en välkomnande entré till Åkersberga. Planområdet omfattar fem fastigheter (Runö 7:15-7:17 och 7:91 samt delar av Runö 7:108) som tillsammans utgör ca 1,1 hektar. Planområdet är beläget mellan Rallarvägen och länsväg 276

som är en vältrafikerad fyrfältsväg. På dessa fem fastigheter finns i dag två bostadshus vilka är belägna på Runö 7:91 respektive 7:17. Runö 7:17 har förvärvats av ägaren till Runö 7:15 och 7:16. Runö 7:15 och 7:16 var tidigare bebyggda med mindre bostadshus vilka hus idag är rivna samt är fastigheterna avverkade.

I förevarande prövning är det en enda fastighetsägare som motsatt sig den nya planen, och vars överklagande av kommunfullmäktiges antagandebeslut ledde till att mark- och miljödomstolen upphävde planen genom överklagat avgörande. Det är ägaren till Runö 7:91, Swedeport i Täby AB. Bolaget äger nämnda fastighet sedan den 11 juli 2007, på fastigheten finns en bostadsbyggnad om ca 132 kvm BYA, vilken uppfördes år 1983, d.v.s. innan antagandet av den nu gällande detaljplanen. Enligt vad kommunen har kunnat utröna hyr fastighetsägaren ut byggnaden för bostadsändamål, vilket får antas ske på kommersiell basis. Bostadshuset är beläget ca knappt 20 meter från länsväg 276 och är utsatt för påtagligt trafikbuller (se *figur 2* nedan).

Syftet med den överklagade detaljplanen följer helt syftet med och andemeningen i den gällande detaljplanen, se avsnittet nedan.



**Figur 2:** Fastigheten Runö 7:91 samt väg 276. Se **bilaga 4-7** för flygfoton i större format.

### *Nu gällande detaljplan*

Området omfattas av dpl 329 (stadsplan för Runö-Husby verksamhetsområde etapp III), vilken plan antogs den 9 juni 1987 och som möjliggör bostäder och verksamhetsetablering. Se plankarta och planhandlingar, **bilaga 2**. Planområdet omfattar en areal av ca 8,5 ha. Genomförandetiden har gått ut sedan länge vilket medför att kommunen har rätt att utan skadeståndsansvar ändra planen. Det framhålls i huvudsak följande i *planbeskrivningen* (se s. 2-7). Området är i kommunöversikten och områdesplanen redovisat som verksamhetsområde. Delar av det nyttjas redan som handelsändamål. Huvuddelen av planområdet förslås nyttjas för icke störande industri- och kontorsändamål, samt där så prövas lämpligt för handelsändamål. Den del av planområdet som är bebyggt med friliggande villor förslås i planen ges markanvändning för kontor som huvudändamål. Nuvarande användning för bostadsändamål kan dock tillåtas efter lämplighetsprövning, där framför allt tillfredsställande bullernivåer i så fall måste åstadkommas. En successiv omvandling av markanvändningen till kontor i befintliga eller nya byggnader på tomterna bör i första hand eftersträvas i genomförandet. Den östra delen av planområdet är utsatt för trafikbuller från Roslagsvägen. I stadsplanen har intagits bestämmelser om att byggnader ska utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till buller ("a"), vilket innebär att inomhusnivån för tillkommande arbetsplatser blir högst 40 dBA och för tillkommande bostäder riktvärdena 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus.

### *Utvecklingen i området*

Den planenliga möjligheten att uppföra bostadshus har utnyttjats mycket sparsamt. I planområdet finns endast två småhus för bostadsändamål uppförda, varav det ena är beläget på den aktuella fastigheten Runö 7:91. Det låga intresset av uppförande av bostadshus är tydligt kopplat till områdets närhet till länsväg 276 och omgivande affärs- och industriverksamheter. Den planenliga möjligheten att uppföra bostadshus avviker påtagligt från den i övrigt etablerade utbyggda sträckan för verksamheter längs Rallarvägen och väg 276. Angränsande bebyggelse utanför planområdet utgörs främst av småindustri och handelsbyggnader och verksamheterna består av bilverkstäder, bilhandlare, lagerlokaler och liknande (se **figur 3** nedan). Genom de förändringar som omfattas av den nya detaljplanen uppkommer en naturlig mer enhetlig affärs- och verksamhetskaraktär av hela det område, i vilket aktuellt planområde ingår.



Bygglovet för bostadshuset på fastigheten Runö 7:91 meddelades för mer än 33 år sedan, d.v.s. före den nu gällande detaljplanen antogs. I planbeskrivningen till den nu gällande detaljplanen förtydligas att områdets huvudändamål är kontor samt att en successiv omvandling av markanvändningen till kontor i befintliga eller nya byggnader på tomterna i första hand bör eftersträvas. Under årens lopp har det aktuella området också successivt ändrat karaktär, d.v.s. i enlighet med vad som beskrivs i nyssnämnda planbeskrivning. En sådan utveckling är också naturlig i tätorter.

Kommunen har i aktuell planprocess beaktat de konsekvenser för fastighetsägarna som detaljplanens ändrade markanvändning medför och bedömt att de allmänna intressena är viktiga för samhällsutvecklingen och att påverkan på de enskilda intressena, d.v.s. för fastigheten Runö 7:91 är ringa samt att detaljplanen är i överensstämmelse med bestämmelserna i 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL.

### **3.2. Fastighetsägarens möjlighet att kunna nyttja sin bostadsfastighet är oförändrad samt medger den nya detaljplanen större möjlighet att utveckla fastigheten för kontorsändamål**

Det är givetvis ett starkt enskilt intresse att kunna nyttja sin bostadsfastighet. Den överklagade detaljplanen medför emellertid inte att fastighetsägaren saknar möjlighet att kunna nyttja sin bostadsfastighet eller att rätten att nyttja den inskränks på något sätt. Fastighetsägaren kan alltså även fortsättningsvis nyttja sin bostadsfastighet utan hinder av den överklagade detaljplanen.

Som mark- och miljödomstolen har anfört på sid. 9 i den överklagade domen har en fastighetsägare, om befintlig bebyggelse står i strid med en ny plan rätt att inte bara ha kvar bebyggelsen utan också förbättra den (9 kap. 30 § andra stycket PBL)<sup>2</sup>. Om byggnaden rivs

---

<sup>2</sup> Se även Didón m fl, Kommentar till plan- och bygglagen, 4 kap. 40 § där följande framgår: Står bebyggelse på fastigheten i strid med den nya planen, gäller enligt 9 kap. 30 § andra stycket att bygglov oavsett detta ska beviljas för både vissa inre och yttre åtgärder. Fastighetsägaren har rätt att inte bara vidmakthålla bebyggelsen utan också förbättra den. Om han river byggnaden eller om den på annat sätt förstörs, har han rätt till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad (se 14 kap. 5 § PBL).

eller om den på annat sätt förstörs, ges rätt till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad (se 14 kap. 5 § PBL).

Mark- och miljödomstolens, Nacka tingsrätt, dom den 16 januari 2019 i mål nr P 6908-17 är relevant i sammanhanget. Målet gällde frågan om en detaljplan, som innebar att en förening som bedrev konferensverksamhet på en fastighet förlorade byggrätt, skulle upphävas med hänsyn till det enskilda intresset av att kunna fortsätta bedriva och vidareutveckla verksamheten. Domstolen ifrågasatte inte att föreningen hade räknat med att kunna utnyttja byggrätten och att den förlorade byggrätten i viss utsträckning skulle påverka föreningen negativt. Domstolen konstaterade emellertid att det överklagade planförslaget inte medförde att föreningen inte längre skulle kunna bedriva konferensverksamhet på fastigheten eller att konferensverksamheten i dess nuvarande omfattning måste inskränkas. Domstolen ansåg att vid en avvägning mellan föreningens enskilda intresse och de syften som planen syftar att tillgodose inte fanns skäl att upphäva antagandebeslutet. Domen överklagades men Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd.

På samma sätt som i ovan nämnda avgörande medför den nu aktuella detaljplanen inte något hinder mot att fastigheten även fortsättningsvis kan nyttjas för bostadsändamål. Det för fastighetsägaren absolut viktigaste intresset påverkas alltså inte av planen.

Därutöver måste det framhållas att den nuvarande byggrätten för kontorsändamål inte bara kvarstår utan dessutom utökas med den överklagade detaljplanen då denna medger som högsta utnyttjandegrad 40 % i byggnadsarea per fastighetsarea jämfört med nuvarande plan som endast medger att högst 25 % av fastigheten får bebyggas. I detta avseende medför alltså den överklagade detaljplanen en fördel för fastighetsägaren.

### **3.3. Ägaren till Runö 7:91 saknar egentlig möjlighet att med stöd av gällande detaljplan utveckla sin fastighet vad gäller ytterligare bostadsändamål**

Enligt den nu gällande detaljplanen från 1987 (dpl 329) får den aktuella fastigheten användas för kontors- och bostadsändamål. Enligt de planbestämmelser som redovisats ovan, se även **bilaga 2**, kan markanvändning för bostadsändamål endast tillåtas efter en lämplighetsprövning, där framför allt tillfredsställande bullernivåer måste åstadkommas. Det framgår även att

syftet med den gällande detaljplanen är att omvandla området till verksamheter och kontor, vilket även omfattar befintliga bostadsfastigheter.

Fastighetsägaren kan mot bakgrund av vad som framgår i planhandlingarna inte ha räknat med att kunna vidareutveckla fastigheten för bostadsändamål i någon större utsträckning. Fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna utveckla fastigheten kan därmed inte tillmätas någon särskild stor vikt. Till detta kommer det faktum att byggrätten för vidareutveckling av bostadsfastigheten inte har utnyttjats på över 33 år.

Enligt gällande plan får huvudbyggnaden på fastigheten inte inrymma mer än en bostadslägenhet om primärt högst 160 kvm primär bruksarea. Det är tydligt att syftet med planbestämmelserna är att möjliggöra att inrymma en bostadslägenhet om högst 160 kvm inom en byggnad med kontor som huvudsakliga ändamål, t.ex. genom en bostad på ovanvåningen. Syftet har alltså inte varit att göra det möjligt att utveckla fastigheten för enbart bostadsändamål. Huvudbyggnaden på fastigheten bedöms uppgå till ca 127 kvm bruksarea vilket betyder att endast 33 kvm återstår av byggrätten för bostadsändamål. Det är alltså endast denna relativt begränsade del av byggrätten som kan sägas kunna påverkas av den nya detaljplanen. Sådan påverkan, d.v.s. fråntagen rätt att bostadsbebygga ytterligare 33 kvm föreligger dock inte i realiteten eftersom en prövning av 6 § 1 mom i planbestämmelserna kommer att ge vid handen att det med hänsyn till den utsatta bullersituationen inte är lämpligt med ytterligare boendeyta. I praktiken finns den enligt gällande detaljplan ingen bostadsutvecklingsmöjlighet för Runö 7:91. Avsaknaden av sådan möjlighet framgår således redan av den gällande detaljplanen och inte främst av den nya detaljplanen. Mark- och miljödomstolen tycks således i överklagat avgörande helt ha överskattat och felbedömt möjligheten för ägaren till Runö 7:91 att med stöd av den gällande detaljplanen maximalt utnyttja bostadsbyggrätten.

Inte heller synes domstolen ha beaktat fastighetsägarens lagreglerade rätt att utföra åtgärder i strid med detaljplanen. Står bebyggelse på fastigheten i strid med den nya planen, gäller enligt 9 kap. 30 § andra stycket PBL att bygglov oavsett detta ska beviljas för både vissa inre och yttre åtgärder. Fastighetsägaren har rätt att inte bara vidmakthålla bebyggelsen utan också förbättra den. Syftet med denna undantagsbestämmelse är att medge lättnader för

fortsatt användning av befintlig bebyggelse och att låta dessa inre och yttre ändringar ingå i den grupp av åtgärder som den enskilde enligt PBL har en principiell rätt att utföra utan planmässig prövning (Didón m fl Kommentar till plan- och bygglagen, 9 kap. 30 §).

Bakgrunden till nämnda bestämmelse är att det ansågs oskäligt hårt att förbjuda alla bygglovspliktiga åtgärder, för det fall en detaljplan anger att en viss byggnad ska användas för ett nytt ändamål. Det ansågs därför att vissa värdehöjande investeringar i befintliga byggnader borde tillåtas oberoende av planförhållandena. Som nämns ovan har fastighetsägaren därutöver rätt till ersättning för det fall bygglov för återuppbyggnad nekas. Lagstiftaren har alltså förutsett situationer där nya detaljplaner innebär ändrad markanvändning med följd att enskilda intressen påverkas negativt och sökt reglera detta i PBL genom kompenserande åtgärder, vilket mark- och miljödomstolen inte i tillräcklig utsträckning har beaktat.

Sammanfattningsvis ska intresset hos ägaren till Runö 7:91 att vidareutveckla fastigheten för bostadsändamål inte tillmätas annat än möjligen en marginell vikt vid intresseavvägningen med hänsyn till kraven i gällande plan som lämnar ytterligt liten möjlighet för sådan utveckling. Till detta kommer den lagreglerade möjligheten för nämnda fastighetsägare att få ersättning för det fall bygglov för en ersättningsbyggnad nekas.

### **3.4. Det kommunala planmonopolet urholkas**

Det är kommunen som bestämmer hur kommunens mark ska användas i enlighet med det kommunala planmonopolet. Marken ska planläggas så att den kan användas till det som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL). Att bestämma lämplig markanvändning är kommunens huvuduppgift vid planläggningen. Kommunen bedömer av de skäl som har framförts ovan och som framgår i planbeskrivningen att planområdet är mest lämpad för småindustri, handel- och kontorsändamål.

I den överklagade domen konstaterar mark- och miljödomstolen att bygglov gavs för bostadsbebyggelse på Runö 7:91 innan området var detaljplanelagt och menar att det faktum att platsen därefter har blivit mindre lämplig för bostäder inte är en utveckling som fastighetsägaren Swedeport har kunnat påverka. Det är inte en korrekt bedömning. I den gällande planens planbeskrivning framgår att kommunen anser området vara lämpligast för verksamhetsetablering, liksom att bostadsbyggande inte kan genomföras utan föregående

lämplighetsbedömning. Härtill kommer att en fastighetsägare naturligtvis inte heller kan räkna med att fastighetens omgivning är oförändrad för all framtid, särskilt inte i en tätort. Vidare stämmer det inte att Swedeport (eller tidigare ägare av Runö 7:91) inte har kunnat påverka utvecklingen av området. Utvecklingen från av denna del av Åkersberga regleras sedan den 22 februari 1988, då gällande detaljplan vann laga kraft, samt har tre översiktsplaner (1990, 2006 samt 2018) arbetats fram. Dessa är samtliga demokratiska processer med möjlighet för fastighetsägare att påverka utvecklingen i området.

Området är ett utpräglat handels- och industriområde och planområdet är inklämt mellan å ena sidan väg 276 och å andra sidan helt omgärdat av industrilokaler, verkstäder och liknande verksamheter. Planområdet sticker alltså påtagligt ut i förhållande till omgivande bebyggelse och småbostadshus framstår som mycket malplacerade (se *figur 3* nedan som illustrerar detta).





**Figur 3:** Planområdet samt närliggande bebyggelse med nuvarande verksamheter namngivna (se **bilaga 8** för större format).

Som framgår ovan har lagstiftaren förutsett situationen att nya detaljplaner innebär ändrad markanvändning med följd att enskilda intressen påverkas negativt och reglerat detta i PBL genom att kompensera den enskilda fastighetsägaren. Kompensationen består dels av att den befintliga bebyggelsen inte bara får stå kvar utan även förbättras, dels av att fastighetsägaren ges rätt till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad.

I takt med att naturlig samhällsutveckling sker måste kommunerna, i överrensstämmelse med planmonopolet, ha möjlighet att ändra en tillåten markanvändning så att den bättre överensstämmer med de faktiska förhållandena på platsen. Detta måste kunna ske även om enskilda intressen påverkas negativt. En annan ordning skulle hindra en naturlig samhällsbyggnad. Om kommunerna, trots ovan nämnda lagstadgade kompensation, inte tillåts ändra tillåten markanvändning från bostadsändamål på en fastighet med befintlig bebyggelse när starka skäl för detta föreligger, urholkas det kommunala planmonopolet vilket skulle vara mycket olyckligt ur ett samhällsbyggnadsperspektiv.

#### **4. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND**

##### **4.1. Det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen har dömt rätt eftersom domstolen vid intresseavvägningen inte utgått från relevanta och samtliga fakta**

Den upphävda detaljplanen tillgodoser starka allmänna intressen både vad gäller intresset av att utveckla området i förenlighet med den omgivande bebyggelsens karaktär och vad gäller intresset av att motverka att bostäder uppförs på olämpliga platser. Även mark- och miljödomstolen har ansett att detaljplanen tillgodoser starka allmänna intressen. Däremot har domstolen gjort en felaktig bedömning vad gäller fastighetsägarens intresse av att kunna nyttja samt vidareutveckla sin fastighet för bostadsändamål. Mark- och miljödomstolen har i det hänseendet underlåtit att i tillräcklig grad beakta de faktiska förhållandena för Runö 7:91 och likaså underlåtit att analysera de faktiska möjligheterna enligt den gällande detaljplanen beträffande bostadsutveckling. Om nämnda domstolen hade vidtagit sådana överväganden skulle domstolen funnit att sådan bostadsutvecklingsmöjlighet uppgår till tillkommande 27 kvm, att sådan utvecklingsmöjlighet de facto saknas och att det enskilda intresset därför inte är starkare än de allmänna intressena. (Bygglov för att maximalutnyttja planenlig bruksarea – tillkommande 27 kvm – kan inte påräknas utifrån de krav på lämplighet som framgår i 6 § 1 mom nu gällande planbestämmelser). Till detta kommer att något bygglov för vidareutveckling av fastigheten inte har sökts under gällande detaljplan som antogs 1987, vilket också bör tillmätas vikt vid intresseavvägningen. Domstolen har inte heller beaktat att det absolut tyngst vägande intresset för denna fastighetsägare, att fortsättningsvis kunna nyttja sin bostadsfastighet, är opåverkat av detaljplanen. Vidare har mark- och miljödomstolen helt underlåtit

att beakta den ökade möjligheten i den nya detaljplanen för Runö 7:91 att utveckla fastigheten för kontorsändamål (från 25 % till 40 % av fastighetens storlek).

Vidare tycks domstolen inte ha beaktat, eller åtminstone inte tillmätt tillräcklig vikt, möjligheten för fastighetsägaren att utföra vissa planstridiga åtgärder på fastigheten enligt 9 kap. 30 § PBL.

Vid bedömningen av om befintliga äganderättsförhållanden beaktas i tillräcklig utsträckning, bör rimligen också beaktas om rätt till ersättning föreligger enligt 14 kap. PBL (Blomberg m fl, Lexino lagkommentar till 4 kap. 36 § PBL). Mark- och miljödomstolen tycks inte ha beaktat fastighetsägarens rätt till ersättning enligt 14 kap. 5 § PBL för nekat bygglov vid intresseavvägningen. På sid. 9, näst sista stycket, i den överklagade domen framhåller domstolen att om en detaljplan ändras och lov inte har sökts under genomförandetiden måste fastighetsägaren finna sig i ändringen utan ersättning. Detta stämmer givetvis, men det har inte något att göra med rätten till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad, vilket mark- och miljödomstolen tycks mena. Sammantaget har mark- och miljödomstolen inte i tillräckligt hög grad beaktat de skyddsmekanismer som finns i PBL vid intresseavvägningen.

#### **4.2. Målet bör tas upp för att ge vägledning i rättstillämpningen**

Det finns en stor mängd rättsliga avgöranden som gäller avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i planärenden. Domstolspraxis på området är emellertid något spretig och utgången av prövningen varierar med hänsyn till de skiftande omständigheterna i varje enskilt fall (jfr Didón m fl, Karnov lagkommentar till 2 kap. 1 § PBL). Som exempel där det allmänna intresset ansågs väga tyngre kan nämnas regeringens beslut den 30 januari 1997 (In 96/1182/PL) som gällde ändrad markanvändning med konsekvens att en pågående affärsverksamhet fick upphöra, ovan nämnda dom från Nacka tingsrätt den 3 november 2020 i mål nr P 3299–20 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 september 2014 i mål nr P 11104–13.

En generell slutsats som kan dras av domstolspraxis är att det som genomgående tillmäts mycket stor betydelse för den enskilde är möjligheten att kunna fortsätta använda marken på

samma sätt som tidigare, t.ex. genom att kunna fortsätta bedriva pågående verksamhet. I förevarande mål påverkas dock inte detta intresse av den nya detaljplanen, vilket framgår av redovisningen ovan. Mark- och miljödomstolen synes dock inte ha dragit nyssnämnda slutsats, vilket tyder på behov av rättsligt klargörande av högre instans.

Vägledande avgörande från högre instans saknas emellertid vad gäller intresseavvägningen av sådana specifika omständigheter som föreligger i det aktuella fallet:

- Möjligheten att ändra tillåten markanvändning för en fastighet som är bebyggd med bostadshus, men som är uppenbart olämplig för bostadsändamål, till ett ändamål som är mer förenligt med den omgivande bebyggelsen och som innebär en naturlig vidareutveckling av området till nytta för kommunen och dess invånare.

Det är av stort principiellt intresse för både Österåkers kommun och andra kommuner att få vägledning om detta då det har stor betydelse för kommunernas detaljplanearbete och den samhällsutveckling som en kommun ansvarar för.

## 5. ÖVRIGT

Behörighetshandlingar bifogas.

Som ovan



Karin Hernvall

Advokat



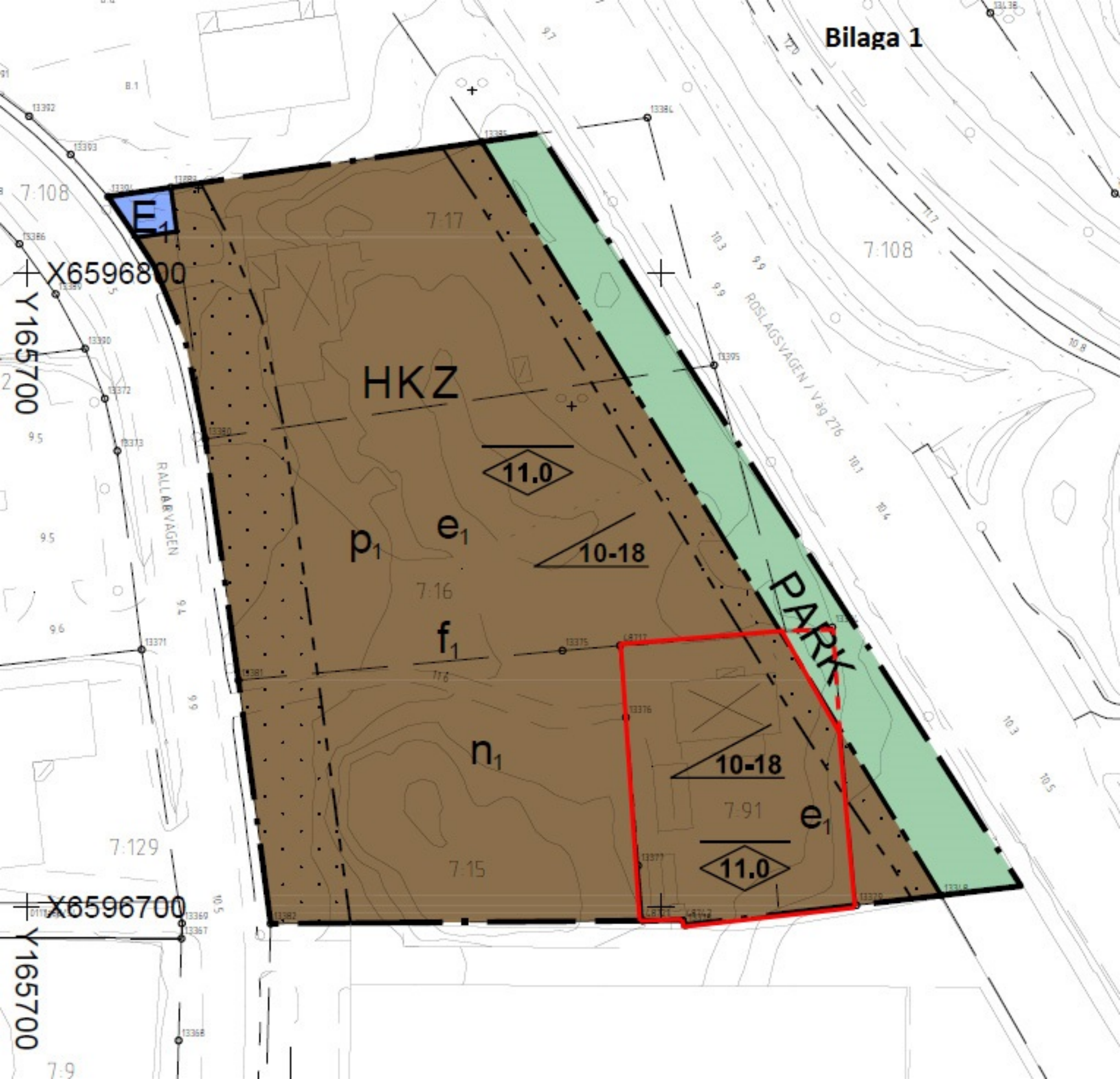
Nils Karlsson Green

biträdande jurist

**Bilagor:**

- Bilaga 1** Illustration över andrahandsyrkandet.
- Bilaga 2** Plankarta och planhandlingar avseende stadsplan för Runö-Husby verksamhetsområde etapp III (dpl 329).
- Bilaga 3** Bullerkartering.
- Bilaga 4-7** Flygfoton över fastigheten.
- Bilaga 8** Ortofoto med omgivande verksamheter utmarkerade.
- Bilaga 9** Ortofoto.





7:108  
X6596800  
Y165700

HKZ

11.0

p<sub>1</sub> e<sub>1</sub>

10-18

f<sub>1</sub>

n<sub>1</sub>

10-18

PARK

7.91

11.0

X6596700  
Y165700



**BILAGA 2**

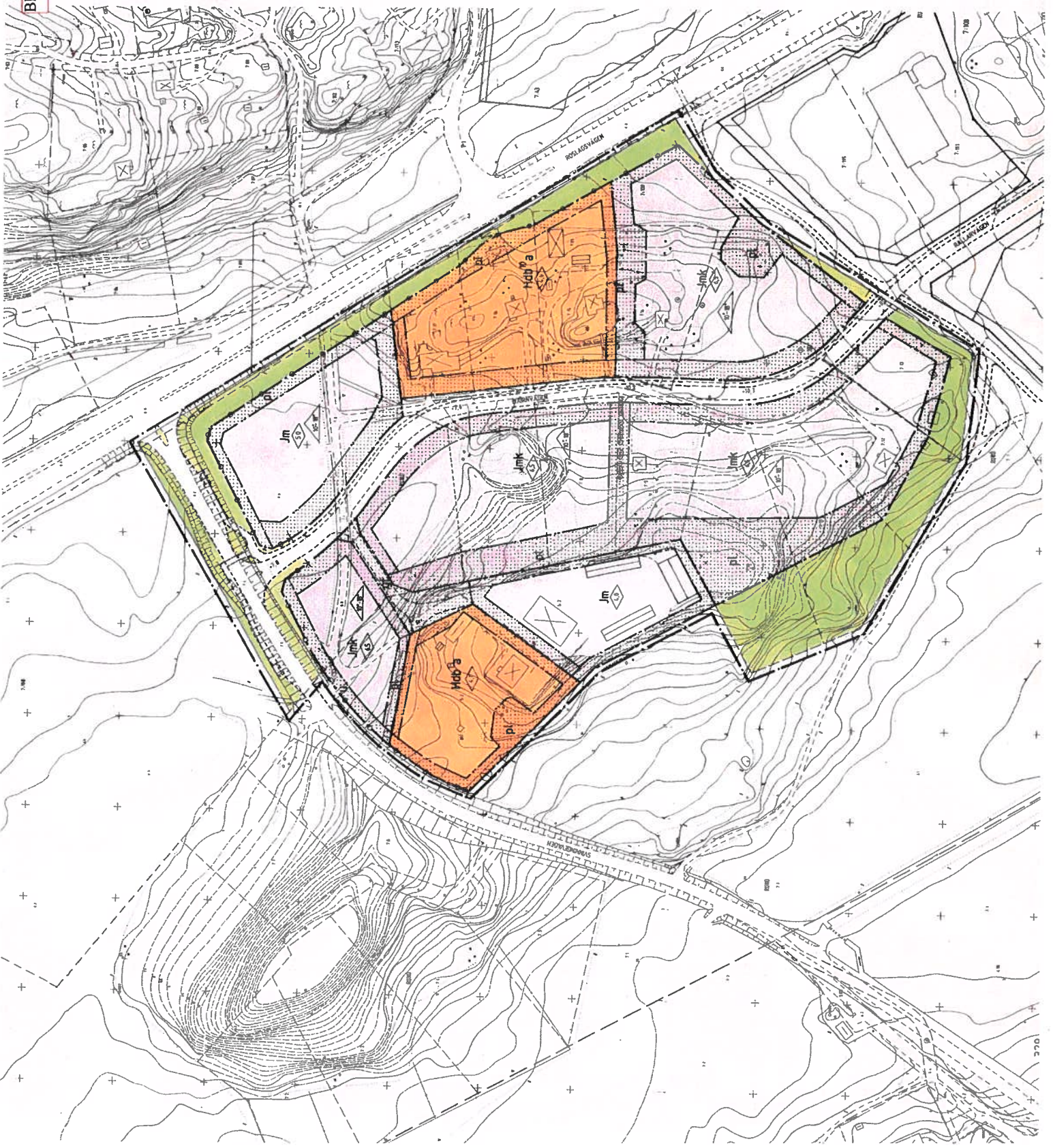
**FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR  
RUNÖ-HUSBY  
VERKSAMHETSOMRÅDE  
ETAPP III  
ÖSTERÅKERS KOMMUN STOCKHOLMS LÄN**

UPPRÄTTAT DEN 7 APRIL 1987. REV DEN 2 JUNI 1987.  
PÅ STADSBYGGNADSKONTORET I ÅKERBERGA

*O. J. Järn*  
DIREKTÖR  
PLANNING

*Joh. Olsson*  
LEDD URBAN  
PLANNINGSTYCKE

TRÄSKOGS-UTVECKLINGSPROJEKT  
1977-00-2.4  
11 07 23.67  
LÄNDESKODSSTYRELSEN  
1987-00-2.4



- BETECKNINGAR**  
**GRUNDKARTAN**
- FASTOMTESGRÄNS
  - FASTOMTEBETECKNING
  - BYGGNADSGRÄNS RESP. UTUS
  - VÄG
  - STRECK
  - HÄCK
  - BYGGNADSVÄGG
  - GRÄNSPUNKT
  - PUNKT I BEHÅLL

- STADSPLANKARTAN**  
**GRÄNSBETECKNINGAR**
- STADSPLANSGRÄNS BELÄGG 3 P. UTANFÖR FASTSTÄLLEFÖRBJÖD
  - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
  - GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS
  - OMRÅDESGRÄNS
  - BESTÄMMELSGRÄNS
  - UTFARTSOMRÅDE
  - GRÄNSLÖSERI ELLER ÅRESDRÅG ATT FASTSTÄLLAS

- OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS
  - DATA
  - PARK

- BYGGNADSKVARTER**
- OMRÅDE FÖR SJUVEDSTRÄ
  - OMRÅDE FÖR SKÅNEDSTRÄ OCH KORTINGSKIVAN
  - OMRÅDE FÖR KORTINGS- OCH BOSTÄNSKIVAN

- ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- MARK SOM IKKE ÄR BETYGAT
  - PLANTERAD SKYDDSSÖN
  - MARK TILLÄMPLIG FÖR UNDERDRÖSKA ALLHÄMMA LEDNINGAR
  - GRÖNSAM FÖRBEHÅLLE
  - TÅGLUTNING
  - UTPÄNNING MED HÅRSTYLL TILL TRAPPOR
  - TOMTIS STORLEK
  - GATHÖJD
  - BYGGNADSHÖJD

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD ÅR 1979 AV FOTOGRAFMETRISKA AB  
KOPPLERAD AV STADSBYGGNADSKONTORET I NOVEMBER 1986  
KARTANS SYSTEM I PLAN 31-74  
KARTANS SYSTEM I HÖJD 81000  
*Sören Hjalmarsson*  
SÖREN HJALMARSSON  
MÄTNINGSLEDARE  
SKALA 1:1000

*Original  
Dokument, arkiv*







LÄNSSTYRELSEN

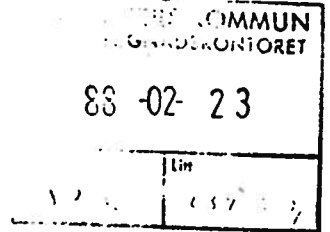
Stockholms län  
Planenheten  
Handläggare  
arkitekt  
Carin Ancker  
Tel 08 - 785 54 29

FASTSTÄLLELSEBESLUT

1 (2)

Datum	Beteckning
1988-02-22	11.1099 A-73-87

Österåkers kommun  
Box 501  
184 00 ÅKERSBERGA



Förslag till stadsplan för Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III i Österåkers kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 9 juni 1987.

Stadsplanen visas på en den 7 april 1987 upprättad och den 2 juni 1987 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Efter utställningen har planförslaget reviderats bl a med avseende på läge för tillfartsväg till fastigheterna Runö 5:2 och 5:3. Ägarna till fastigheten Runö 5:2 har i två skrivelser till länsstyrelsen erinrat bl a mot det intrång som tillfartsvägen skulle göra och föreslagit alternativt läge eller återgång till utformningen före revideringen. Man önskar utnyttja marken ifråga för tillbyggnad av befintligt garage. Man ifrågasätter också att tillfarten utläggs som gemensamhetsanläggning som innebär skötselkostnader för fastighetsägaren. Man erinrar vidare mot förfarandet vid revideringen.

Skrivelserna har remitterats till byggnadsnämnden som bl-a anført följande: "De nackdelar som alternativ 1 (fastighetsägarens förslag) medför i jämförelse med kommunens slutliga förslag är: innebär en något brantare tillfartsväg genom kortare väglängd - ger ett större släntintrång på föreslagen fastighet i öster och medför en mindre lämplig fastighetsindelning och sämre markutnyttjande i omgivande kvarter - avviker i större utsträckning från befintligt servitutsområde för befintlig tillfartsväg. De nackdelar som alternativ 2 (före revideringen) medför i jämförelse med kommunens slutliga förslag är: innebär en tvär kurva och därmed sämre möjligheter för biltransporter att vid halt väglag ta sig fram till fastigheten Runö 5:3. Redan idag förekommer problem då ett lutande markparti som ej framgår av grundkartan finns inom fastigheten Runö 5:3. - För att kunna passera detta behövs en viss hastighet vilket inte är möjligt att åstadkomma i alternativet p g a tvär kurva. Fastighetsägaren har också under utställningstiden framfört dessa synpunkter mot det då presenterade förslaget. - Längre tomtanslutningar till i framtiden möjliga nya fastigheter bildade genom avstyckning av Runö 5:2. - Fastighetsägaren till Runö 7:17 har under utställningstiden yttrat sig negativt om förslaget då tillfartsvägens anslutning till Björnvägen kommer i direkt anslutning till befintligt bostadshus med åtföljande ljusstörningar m m."

Länsstyrelsen Sthlms län

19 a 1982-06 15.000 80 gr arkiv



11.1099 A-73-87

Länsstyrelsen finner att det intrång på fastigheten och nackdelar i övrigt som förslaget innebär inte är större än att det får tålas, sett mot befintliga tillfartsförhållanden, den byggnadsrätt planen ger och vad kommunen anfört enligt ovan. Beträffande övriga av fastighetsägarna anförda frågor vill länsstyrelsen upplysningsvis anföra att hushöjden vid vanligt sadeltak räknas till takfot. Be- träffande antal tomter omfattas bestämmelsen om minsta tomtstorlek av fastställelsen och blir därmed bindande, däremot inte vad som anförs i planbeskrivningen.

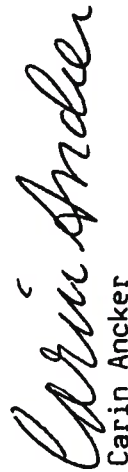
De anmärkningar som i övrigt framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 2 juni 1987. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skäligen avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Den skrivelse från ägaren till fastigheten Runö 7:14 som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga hand- läggningen har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert, bitr överlantmätare Olof Andersson och arkitekt Carin Ancker, föredragande.

  
Bo Näswall

  
Carin Ancker



Tillhör Österakers kommunfullmäktiges beslut  
19870609 § 78  
betygar: *Borghild Bolmer*

(329)

ÖSTERAKERS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Lech Urban/Gu

BESKRIVNING  
1987-04-07 1 (9)  
Reviderad 1987-06-02

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR RUNÖ-HUSBY VERKSAMHETSOMRADE  
ETAPP III, ÖSTERAKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

Till planförslaget hör:

Stadsplanekarta (1:1000)  
Illustrationsplan (1:1000)  
Bestämmelser  
Beskrivning  
Fastighetsförteckning

MOTIV FÖR PLANEN

Runö-Husby verksamhetsområde ligger som en del av det område som i kommunöversikten redovisades för tätortsutveckling. Vid flera tillfällen har planläggning diskuterats dels för bostäder och dels för verksamhetsetablering. I kommunens förslag till markdispositionsplan, antagen av kommunfullmäktige år 1977, redovisas marken som verksamhetsområde.

Planområde ingår i områdesplanen för Runö-Husby, antagen av kommunfullmäktige 1984-08-27, vari området redovisas som verksamhetsområde.

I samband med pågående områdesplanering av Åkersberga centrum har frågan om utflyttning från Åkersberga centrala delar av befintliga verksamheter blivit aktuell.

Det är helt nödvändigt för den pågående saneringen av centrumområdet att den föreslagna tätortsutbyggnaden med sitt starka krav på lägesorientering mot Stockholm kan genomföras.

Med hänsyn både till tätortens framtida utveckling och de uppställda lokaliseringskriterierna är alternativet Runö-Husby det enda tänkbara. Detta blir ännu mer markerat när man ser till tidsaspekten. De första etableringarna ska ske redan under hösten 1987.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet är beläget vid infarten till Åkersberga i attraktivt läge vid korsningen Roslagsvägen, väg 1004.

Området avgränsas i norr av Svinningevägen, i öster av Roslagsvägen och i söder av stadsplanen för Runö-Husby verksamhetsområde Etapp II. I väster gränsar området till åkermarken.

Planområdet omfattar en areal av ca 8,5 ha.

#### Grundkarta

Grundkartan är upprättad år 1978 av Fotogrammetribyrån AB och kompletterad av stadsbyggnadskontoret 1986.

Fastighetsförteckning upprättas i samband med utställning av planförslaget. Av fastighetsförteckningen framgår gällande ägoförhållande.

#### Översiktsplaner

I den av kommunfullmäktige år 1977 antagna kommunöversikten och i områdesplanen Runö-Husby, antagen av kommunfullmäktige 1984-08-27, redovisas område som verksamhetsområde.

Området är ej detaljplanelagt, och gränisar i söder till nyligen upprättad stadsplan för Runö-Husby Verksamhetsområde.

#### Terrängförhållanden, vegetation

Områdets västra del utgörs av en bergplatå vars centrala delar nyttjas för handelsändamål. Bergssluttningar mot åkermarken är bevuxna med skog och utgör ett markant inslag i landskapsbilden. Mellan Björnvägen och Roslagsvägen i centrala delen av planområdet återfinns tre villatomter med fruktträd och häckar. I södra delen, som har mer öppen karaktär finns vackra tall- och björkdungar som avses bevaras. Norra delen består av en plan låglänt åkermark.

#### Fornlämningar:

Inom syd-västra kvarteret (Runö 7:10 och 7:12) har nyligen några amatörarkeologer hittat fynd från vikingatiden, enligt uppgift en märklig stenvall vars funktion man ännu ej känner till. Ute på udden finns det också en anläggning av stenar, som kan vara från vikingatiden. Själva depåfyndet - årderbillar - är järnskoningar till en plog eller årder, som den tidens enkla plog kallas.

Platsen kan ha haft ett strategiskt läge under forntiden och var vid yngre järnålderns slut en liten ö mitt i sjöleden mellan Husby och Runö gårdar.

Riksantikvarieämbetet gör en kostnadsberäkning för en fosfatkartering och en eventuell förundersökning. Undersökningen kan ej göras under vintersäsongen. Undersökningsresultatet får visa om planerad bebyggelse är möjlig att genomföra.

På illustrationskartan har angivits preliminärt läge för fynden.

#### Grundförhållanden

På uppdrag av Österåkers kommun har AIB utfört 1986 översiktlig geoteknisk undersökning för ett planområde.

Områdets norra hälft utgörs till största delen av åkermark. Jorden består här av ca 1 m torrskorpelera på 3-5 m lös lera på friktionsjord på berg. Lermäktighet och djup till fast botten avtar mot väster.

Den södra delen av området består av barr- och lövskogsbevuxen mark som stiger mot väster. Jorden består av 1-4 m fast lera som underlagras av friktionsjord. Berg i dagen har påträffats i södra delen av område. I områdets mellersta kuperade del består jorden delvis av rikblockig morän, delvis av morän överlagrad av fasta sediment.

Grundvattenytan bedöms ligga ca 1 m under befintlig markyta inom lerområdet.

Inom nordöstra delen av området måste all bebyggelse grundläggas på stödpålar. I området i övrigt synes grundläggning kunna ske med plattor i fast lera och/eller i friktionsjord.

#### Ägoförhållanden och bebyggelse

Marken inom planområde ägs till större delen av Österåkers kommun. Fastigheterna Runö 7:10, 7:11, 7:13 ägs av exploaterer.

Inom området finns fem permanentbebodda fastigheter, tre med fritidshus samt åtta obebyggda fastigheter. På fastigheten Runö 5:3 finns fyra byggnader vilka nyttjas för byggvarors försäljning.

### Tekniska anläggningar

Område saknar kommunalt vatten och avlopp. Utmed Björnvägen ligger öppna diken som avvattnar markområdet mot norr och söder.

Området genomkorsas av en 10 kV-kraftledning på stolpar i väst-östlig riktning.

Kommunala va-ledningar finns utbyggda till Rallarvägens vändplats söder om planområdet.

### Vägar

Området nås från Svinningevägen via Björnvägen. Björnvägens nuvarande anslutning vid kurvan är med hänsyn till den begränsade sikten farlig, och föreslås flyttas 75 meter åt öster.

### PLANFÖRSLAGET Markanvändning Småindustri och kontor

Huvuddelen av planområdet föreslås nyttjas för icke störande industri- och kontorsändamål, samt där så prövas lämpligt för handelsändamål.

Planförslaget redovisar tre delområden för detta ändamål, två väster om den förlängda Rallarvägen och en på östra sidan av vägen.

Hänsyn till landskapet samt närheten till den låga villabebyggelsen inom området och tvåvåningsbebyggelsen öster om Roslagsvägen motiverar en måttlig hushöjd. I överensstämmelse med de nyligen uppförda byggnaderna inom angränsande industrikvarter föreslås en byggnadshöjd till takfot av 6,5 meter, vilket medger två våningar.

Högst en fjärdedel av tomten föreslås få bebyggas med hänsyn till erforderligt markutrymme för lastning, parkering och friytor mot tomträns.

Planförslaget medger viss valfrihet beträffande tomtformer och tomtarealer. En önskvärd tomtindelning och organisation av marken illustreras i stadsplaneförslaget. Byggnader bör i möjligaste mån förläggas i enlighet med illustrationsplanen.

Erforderliga vägar inom industrikvarteret föreslås utläggas som trafiktomter eller säkerställas på annat lämpligt sätt.

Bestämmelsegränser inom kvarteren har förlagts så att den mest värdefulla vegetationen kan bevaras. Genom en hänsynsfull tomtexploatering kan ytterligare vegetation sparas.

#### Småindustri

Det nord-östra och västra kvarteret föreslås i planförslaget nyttjas för småindustriändamål, och efter lämplighetsprövning för handelsändamål.

I båda kvarteren föreslås att högst en tredjedel av tomten får bebyggas.

Tillåten byggnadshöjd för västra kvarteret föreslås vara 4,0 meter, vilket överensstämmer med befintliga byggnader.

Nord-östra kvarteret avses bebyggas med ett enplansbyggnad. Tillåten byggnadshöjden på 5 meter har anpassats där-  
efter!

#### Kontor och bostäder

Den del av planområde som är bebyggt med friliggande villor föreslås i stadsplanen ges markanvändning för kontor som huvudändamål. Nuvarande användning för bostadsändamål kan dock tillåtas efter lämplighetsprövning, där framför allt tillfredsställande bullernivåer i så fall måste åstadkommas. En successiv omvandling av markanvändningen till kontor i befintliga eller nya byggnader på tomterna bör i första hand eftersträvas i genomförandet.

Inom kvarteret föreslås att byggnaderna får uppföras med max höjd 4,0 meter. Inredningen av vind föreslås tillåtas inom kvarteret.

På detta sätt säkerställs intentionen att den nya bebyggelsen överensstämmer i höjd med de befintliga villorna inom kvarteret och att de ej höjer sig väsentligt över den föreslagna bebyggelse i lägre liggande delar av planområdet.

Östra kvarteret innehåller tre stora villatomter som kan delas på sammanlagt fem. Minsta tomtstorlek av 1 000 kvadratmeter har valts för att erhålla en lämplig exploateringsgrad m h t verksamhetens art och möjligheten att bevara befintlig vegetation.

Det nord-västra kvarteret omfattar en stor tomt (Runö 5:2). Den kan delas på fyra mindre tomter. Tomtstorleken föreslås begränsas till 1 300 kvadratmeter inom detta kvarter.

#### Miljö

Eftersom området ligger i direkt anslutning till infarten till Åkersberga ställs krav på utformning och materialval av de planerade byggnaderna.

För att säkerställa viss helhetsverkan av den planerade byggelsen, innehåller planförslaget bestämmelser rörande taklutning, takmaterial och fasadfärg. Sålunda föreslås, med hänsyn till de redan uppförda byggnaderna i angränsande kvarter, att taken utformas som sadel- eller valmat tak med lutning mellan 10 och 18 grader. Som takmaterial föreslås röda takpannor eller röd plåt. Beträffande fasadfärg föreslås ljusa kulörer.

#### Markplanering

Kommunens ambition är att planområdet skall utgöra ett välplanerat och tilltalande verksamhetsområde utmed en av Åkersbergas tillfartsvägar. Detta ställer krav på både byggnadernas utformning och markplanering.

Kommunens avsikt är att fastighetsägarna i samband med byggnation skall genomföra lämplig träd- och buskplantering bl a i planområdets gräns i norr och öster.

#### Parkmark

Parkmarken inom området består av den skogsbevuxna slutningen i syd-västra delen av planområde, vilken utgör värdefullt inslag i landskapet.



Ud 1.

### Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsort. Enligt kommunens skyddsrumspan bör områdets brist på skyddsrumspatser täckas genom skyddsrummbyggnad.

### Trafik

Område trafikmatas från Roslagsvägen via Svinningevägen och en ny anslutning av den förlängda Rallarvägen-Björnvägen.

Med hänsyn till den begränsade sikten vid Svinningevägens kurva föreslås anslutning av Björnvägen flyttas 75 meter mot öster. Detta föranleder ändring av infarten till fastigheten Runö 5:3 och 5:2, vilken föreslås utformas vinkelrät mot Rallarvägen-Björnvägen, som 90 meter långt skaft.

Rallarvägen föreslås förlängas och anslutas i norr till väg 1004. I centrala delen av planområdet följer vägen det befintliga vägreservatet.

Eventuella framtida busslinjer som betjänar området kommer att trafikera väg 1004 (Svinningevägen) och Roslagsvägen. Plats för ny hållplats redovisas på Svinningevägen vid korsningen med Roslagsvägen. Järnvägsstation Akers Runö ligger ca 500 meter sydväst om planområdet.

### Trafikbuller

Östra delen av planområde är utsatt för trafikbuller från Roslagsvägen. I stadsplanen har intagits bestämmelser att byggnader skall utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till buller vilket innebär att inomhusnivå för tillkommande arbetsplatser blir högst 40 dBA och för tillkommande bostäder riktvärdena 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus.

### Teknisk försörjning

Va-ledningar föreslås utläggas i Rallarvägens förlängning. En pumpstation som skall betjäna norra delen av planområdet avses anläggas norr om väg 1004.

### Dagvatten

En översiktlig bedömning av möjligheterna att infiltrera dagvatten har gjorts.

Mot bakgrund av topografi, geologi och geohydrologi bedöms förutsättningarna för LOD vara små.

En mindre del av det centrala området består av berg med en liten övergångszon av friktionsjord.

I huvudsak består grunden av lermassa, till delar bestående av lös lera under torr skorpa.

Dagvattnet avses inom södra delen av området föras via ledningar till befintligt dagvattensystem i Rallarvägen.

Norr om vattendelaren kommer dagvattnet att föras via öppet dike till huvuddike väster om planområde, tillhörande Runö-Husby Torrlägningsföretag 1947.

#### El-ledningar, uppvärmning

För området gäller energiplan upprättad av Österåkers kommun och RoslagsEnergi AB. Värmeanläggningarna i de byggnader som uppförs bör vara så utformade att anslutning kan ske till ett framtida fjärrvärmesystem.

El-distribution avses ske via befintlig transformatorstation vid Rallarvägen. Om effektbehovet skulle bli mycket stort, bör dock inplacering av transformatorstation inom byggnadskvarteret medges i läge osm prövas lämpligt vid områdets projektering.

#### SAMRÅD

Planförslaget har utarbetats i samråd med kommunala och statliga myndigheter. Planförslaget har under förhandsremsistiden utsänts till berörda fastighetsägare.

Offentligt samråd över förslaget avhölls 1987-02-10.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Ove Barrén  
planchef



Lech Urban  
planarkitekt

ÖSTERAKERS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Lech Urban/Gu

BESKRIVNING  
1987-04-07 9 (9)  
Reviderad 1987-06-02

Revidering:

Revidering av planförslaget har utförts genom byggnadsnämndens beslut 1987-06-02:

Plankartan har ändrats så att pl-beteckningen vid Svinningevägen har utgått, busshållplatserna vid samma väg justerats liksom tillfarten till fastigheterna Runö 5:2 och 5:3.

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående bullerskydd.

Planbestämmelserna har ej ändrats.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN

*Ove Barrén*

Ove Barrén  
planchef

*Lech Urban*

Lech Urban  
planarkitekt

Tillhör Österåkers kommunfullmäktiges beslut

1987 06 09

§ 78

betygar:

Bing-Ha Borne

(27)

ÖSTERÅKERS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Lech Urban/Gu

BESTÄMMELSER  
1987-04-07

1 (3)

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR RUNÖ-HUSBY VERKSAMHETSOMRADE,  
ETAPP III, I ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter

- a) Med Hdb betecknat område får användas endast för kontorsändamål och undantagsvis där så prövas lämpligt, även för bostadsändamål.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Där så prövas lämpligt får även lokaler för handelsändamål medges.

- c) Med Jmk betecknat område får användas endast för småindustri- och kontorsändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Där så prövas lämpligt får även lokaler för handelsändamål medges.

Uppförande av transformatorstationer må även medgivas.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av byggnadskvarter skall vidmakthållas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag eller parkering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR VISSA  
GEMENSAMMA ANORDNINGAR.

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som  
hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med a betecknat område skall byggnad och uteplats ges  
utformning och orientering med hänsyn till trafikbuller på  
sätt som i varje särskilt fall prövas lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med Hdb betecknat område får högst en  
fjärdedel bebyggas. Om bostadsändamål prövats lämpligt får  
huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet om  
högst 160 m<sup>2</sup> primär bruksarea.

2 mom På med Hdb jämte index 10 respektive 13 betecknat område  
får tomt icke ges mindre storlek än 1000 respektive 1300  
kvadratmeter.

3 mom På tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en  
tredjedel bebyggas.

4 mom På tomt som omfattar med Jmk betecknat område får högst en  
fjärdedel bebyggas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING.

1 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras  
till högst den höjd i meter som siffran anger.

2 mom På med siffror i triangel betecknat område får tak endast  
utformas som sadel - eller valmat tak och ges en lutning  
mot horisontalplanet av lägst 10 och högst 18 grader.

3 mom Fasader skall utföras med ljus kulör.

(321)

ÖSTERAKERS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Lech Urban/Gu

BESTÄMMELSER  
1987-04-07 3 (3)

4 mom Takbeläggning skall utföras med takpannor eller plåt  
av röd kulör.

8 § UTFARTSFÖRBUD.

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även  
betecknats med ofyllda cirklar.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Ove Barrén  
planchef



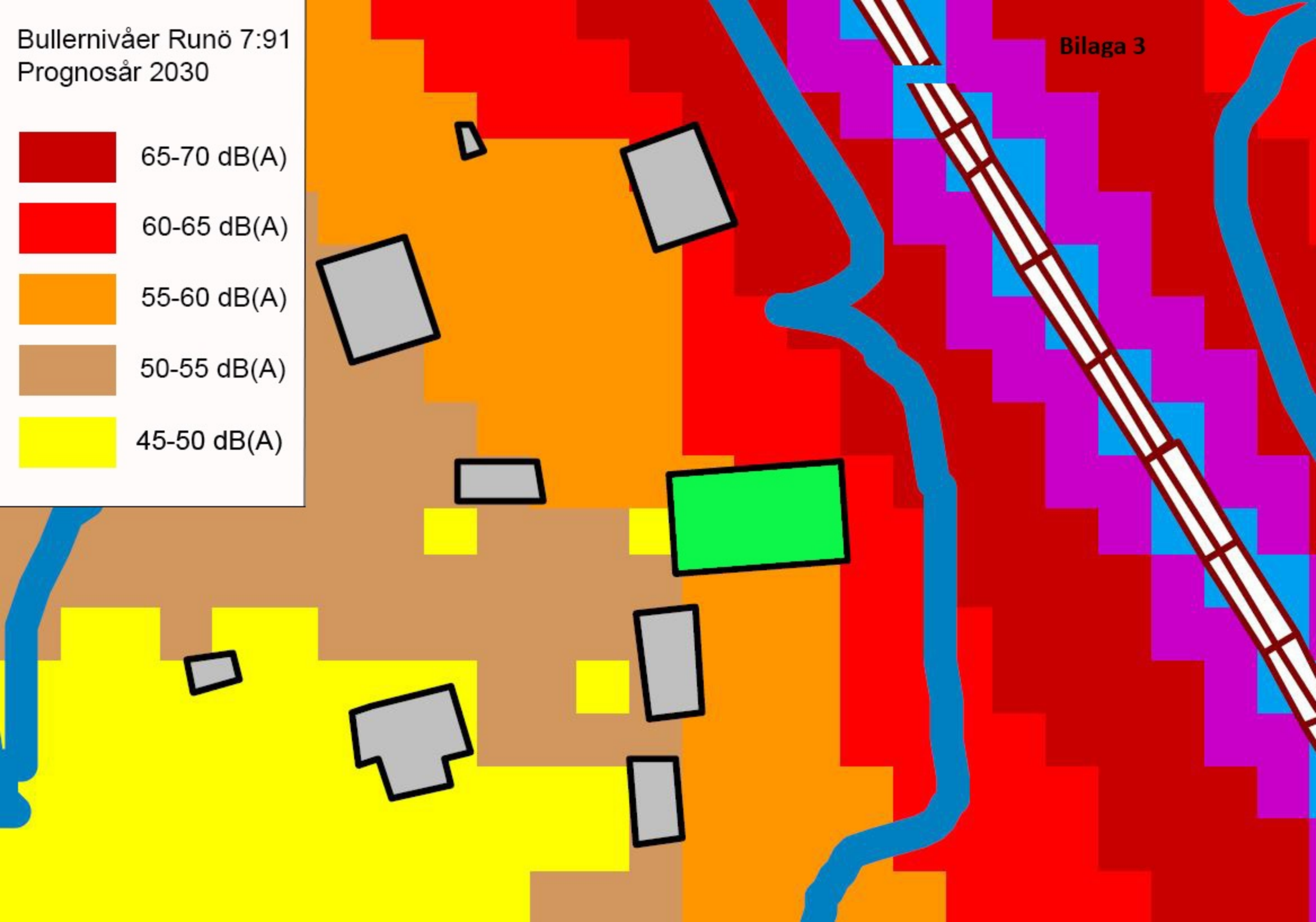
Lech Urban  
planarkitekt



Bullernivåer Runö 7:91  
Prognosår 2030



Bilaga 3













Bilaga 6





Bilaga 7





# Bilaga 8



Pågående  
planläggning  
LIDL

Jaktia

Rallarbacken

Restauranger  
blomsterhandel

Kontor

Ryds  
bilglas

HKZ

p<sub>1</sub>

e<sub>1</sub>

f<sub>1</sub>

n<sub>1</sub>

PARK

Strömfallsvägen

Roslagsglas

Shurgard  
self storage

Roslagsvägen

Autocar

Bilbesiktning

Nissan

Toyota

Tio-tak

Festlokal

Aftén bil

Näsvägen

Skärgårdsgymnasiet

Börje Johansson  
bil

Meca

Handelsplats  
Rallaren

BNA  
Bilcenter

Däckteam

Rallarvägen

Tanka

Företagsallén

Citroen

Färghuset



# Bilaga 9

