

Mål P 1316-20 Detaljplan för Runö 7:15 m.fl. Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Runö 7:15 m.fl. var på samråd under tiden 29 maj 26 juni 2017 och ställdes ut för granskning under tiden 28 maj – 25 juni 2018.

Efter att Kommunfullmäktige 2020-01-27 KF § 1:7 har antagit detaljplanen har ärendet överklagats. Österåkers kommun har förelagts att yttra sig över överklagandena.

Yttrande ska ha inkommit till mark- och miljödomstolen senaste 2020-10-01.

Fastighetsägaren till fastigheten Runö 7:91 har inkommit med två överklaganden, varav det ena tillsammans med fastighetsägaren för Runö 7:17. Mark- och miljödomstolen har avvisat yttrandet från Runö 7:17. Österåkers kommun kommenterar nedan båda överklagandena från Runö 7:91 gemensamt.

Inkommen överklagan

Sakägare:

Swedeport i Täby AB, Box 7195, 1812 Täby

Som det får förstås har klaganden yrkat på följande:

1. Den nya detaljplanen ska fastställa att placering av befintlig infartsväg till Runö 7:91 inte får flyttas så att den inte längre har sin funktion

Runö 7:91 har idag tillfartsväg över fastigheten Runö 7:15 i form av ett avtalsservitut. Vägen går på en naturlig plats mellan villa och garage. Vägen kan i och med detaljplaneändringen placeras på ett ställe där den inte längre fyller sin funktion. Lantmäteriet har i yttrande på pekat att avtalsservitutet som avses upphävas eller ändras kan aktualisera frågan om ersättning, vilket inte nämns i plan- och genomförande-beskrivningen. Sakägaren kräver att den nya detaljplanen fastställer att placeringen av befintlig utfartsväg inte får flyttas så att den inte längre fyller sin funktion.

2. Den nya detaljplanen ska medge utbyggnad av villan i enlighet med nuvarande detaljplan

Den befintliga byggrätten enligt gällande detaljplan medger en utbyggnad av befintlig villa. Att den nya detaljplanen inte medger de verkar direkt negativ på nuvarande och kommande användningssätt för Runö 7:91. Sakägaren vill att den nya detaljplanen medger utbyggnad av villan i enlighet med gällande detaljplan.

3. Detaljplanen ska medge återuppbyggnad av befintliga bostadshus vid eventuell brand till samma utformning och förutvarande skick

Lantmäteriet har påpekat att det saknas konsekvenser för fastighetens nuvarande ändamål i frågan hur den nya användningen ska ske och vad som händer om befintligt bostadshus brinner ner. Sakägaren kräver att detaljplanen medger återuppbyggnad av befintligt bostadshus till samma utformning och förutvarande skick.

4. Motsäger sig ansvar för att betala förrättningskostnader för eventuell tvångsoverlåtelse av mark i och med detaljplaneändringen

I detaljplanen framgår det att det för fastigheten Runö 7:91 kommer att ske en fastighetsreglering där fastigheten under tvång kommer behöva överlåta del av mark till kommunal parkmark. I exploateringsavtalet mellan Wolfran Runö sjusexton AB och Österåkers kommun framgår att exploatören ska upplåta del av sin mark till kommunal parkmark vederlagsfritt och betala förrättningskostnader till kommunen. Ingenstans i avtalet framgår vem som ska betala förrättningskostnader för Runö 7:17. Sakägaren motsätter sig ansvar för att betala förrättningskostnader för eventuell tvångsoverlåtelse av mark i och med detaljplaneändringen.

Kommunens yttrande

1. Den nya detaljplanen ska fastställa att placering av befintlig infartsväg till Runö 7:91 inte får flyttas så att den inte längre har sin funktion

Kommunens kommentar:

Efter Lantmäteriets granskningsyttrande har plan- och genomförandebeskrivningen kompletterats med information om att en eventuell ändring av avtalsservitutet kan aktualisera frågan om ersättning.

Tillfartsvägen regleras idag i ett avtalsservitut mellan fastigheterna Runö 7:15 och Runö 7:91. Gällande detaljplan (*dpl nr 329, Runö-Husby verksamhetsområde*) reglerar inte var in- och utfart för Runö 7:91 är lokaliserad. Den nya detaljplanen innebär ingen ändring av detta. En eventuell ändring av avtalsservitutet är en fråga för parterna, och vid eventuell tvist, för Lantmäteriet. Att Runö 7:91 har en tillfartsväg som fyller sin funktion säkerställs av servitutet.

Kommun anser att det vore lämpligt att in- och utfart till Runö 7:91 anordnas med stöd av en gemensamhetsanläggning istället för servitut, vilket framgår av genomförandebeskrivningen. Kommunen har dock bedömt att det inte är lämpligt att i detaljplanen lägga fast exakt lokalisering av in- och utfarten. Detta då det bedöms försvåra genomförandet av detaljplanen eftersom utbyggnad av området med största sannolikhet kommer att ske etappvis.

2. Den nya detaljplanen ska medge utbyggnad av villan i enlighet med nuvarande detaljplan

Kommunens kommentar:

Fastigheterna inom detaljplanen Runö 7:15 m.fl. ingår i ett större sammanhängande område med handel, kontor och verksamheter på båda sidorna om Rallarvägen. Runö 7:91 är tillsammans med Runö 7:17 de enda kvarvarande fastigheterna i området som är bebyggda med bostadshus. Bostadshuset på Runö 7:91 fick bygglov 1982, då ingen detaljplan fanns för fastigheten. Fastigheten ägs idag av ett företag skrivet i Täby kommun.

Gällande detaljplan, (*dpl nr 329, Runö-Husby verksamhetsområde*), antagen 1987-06-09, anger användning Hdb för fastigheten Runö 7:91. Detaljplanebestämmelserna anger enligt gällande detaljplan:

”Med Hdb betecknat område får användas endast för kontorsändamål och undantagsvis där så prövas lämpligt, även för bostadsändamål.

I planbeskrivningen beskrivs områdets användning enligt följande:

”Den del av planområdet som (idag) är bebyggt med friliggande villor föreslås i stadsplanen ges markanvändning för kontor som huvudändamål. Nuvarande markanvändning 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”.

Gällande detaljplan är alltså tydlig med att bostadsändamål endast undantagsvis kan tillåtas och då efter särskild lämplighetsprövning. Det är också tydligt att syftet med gällande detaljplan är att omvandla området till verksamheter och kontor, vilket inkluderar även befintliga bostadsfastigheter.

Framtida markanvändning för nuvarande bostadsfastigheter har varit en central fråga i planläggningen av detaljplanen för Runö 7:15 m.fl. En lämplighetsprövning för bostadsändamål som uttrycks i gällande detaljplan (*dpl nr 329, Runö-Husby verksamhetsområde*) har genomförts i och med detaljplaneprocessen för den nya detaljplanen. Att i den nya detaljplanen medge bostadsändamål för fastigheterna har inte bedömts vara lämpligt. Detta dels på grund av den omgivande bebyggelsens innehåll och karaktär och dels på grund av närheten till väg 276 och vad det innebär i och med buller och risksituationen då väg 276 sedan 2004 är sekundär transportled för farligt gods. Det har hänt mycket i utvecklingen av området sedan 1987 då bostadsbebyggelse undantagsvis medgavs. Då var området till stora delar obebyggt, idag har området en karaktär av tätbebyggt handels- och verksamhetsområde. Störningarna från väg 276 i form av buller är också högre idag.

3. Detaljplanen ska medge återuppbyggnad av befintliga bostadshus vid eventuell brand till samma utformning och förutvarande skick

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna är tydliga med att de fastighetsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Runö 7:91 innebär att den tillåtna användningen ändras från kontors- och

Bilaga 1

bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Detta motiveras även i granskningsutlåtandet. Kommunen har i möte med fastighetsägaren varit tydlig med att detta innebär att nuvarande användning kan fortsätta. Kommunen har även varit tydlig med att om nuvarande byggnad skulle rivas eller brinna ner innebär den nya detaljplanen att det inte finns någon byggrätt för nytt bostadshus. Rätt till eventuell ersättning regleras i PBL 14 kap 5§.

4. Motsäger sig ansvar för att betala förrättningskostnader för eventuell tvångsoverlåtelse av mark i och med detaljplaneändringen

Kommunens kommentar:

Förslaget till detaljplanen för Runö 7:15 m.fl innebär ingen skillnad jämfört med nuvarande förhållanden vad gäller fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats som berör fastigheten Runö 7:91. Gällande detaljplan, Runö-Husby verksamhetsområde, från 1987 anger att del av fastigheten Runö 7:91 (67 kvm i fastighetens nordöstra hörn) utgörs av allmän plats park. Detaljplanen har dock aldrig genomförts. Dessa 67 kvm har även i förslaget till ny detaljplan planlagts som allmän plats park. Att stråket med parkmark finns kvar även i förslag till ny detaljplan har bedöms vara lämpligt med tanke på bland annat avståndet till väg 276.

Detaljplanen för Runö 7:15 m.fl. innebär även att 186 kvm av kommunens fastighet 7:108 planläggs som kvartersmark. Även detta är samma förhållanden som i gällande detaljplan, som inte heller denna i del har genomförts. Möjlighet kommer fortsatt att finnas för sakägaren att köpa denna mark av kommunen. Fastighetsägaren har i yttrande under planprocessen motsatt sig att kommunen löser in mark enligt gällande detaljplan och förslag till ny detaljplan, men har föreslagit ett byte av samma mark mellan Runö 7:91 och 7:108, utan ersättning mellan parterna. Kommunen har i granskningsutlåtande samt möte med fastighetsägaren redogjort för att kommunen vid en försäljning av mark måste ta hänsyn till EU:s statsstödsregler samt kommunallagens förbud mot att gynna enskild näringsidkare, vilket innebär att försäljning sker till marknadsmässigt pris. Ett byte utan ersättning är därmed ej möjlig.

Exploateringsavtalet reglerar endast överenskommelser mellan exploatören och kommunen. Detaljplanen reglerar inte hur kostnaderna för eventuell förrättning av Runö 7:91 ska fördelas. Slutligt avgörande av förrättningskostnader är att avgöra för Lantmäteriet i ett senare skede. Det vill säga exakt samma förutsättningar som gäller idag med gällande detaljplan.

Sammanfattningsvis anser kommunen att överklagandet i sin helhet bör avslås.