

SVEA HOVRÄTT

Rotel 0603

Mark- och miljööverdomstolen

FÖRELÄGGANDE

2021-06-28

Mål P 12635-20

Anges vid kontakt med domstolen

060302

Aktbilaga 33



Österåkers kommun

**Parter:** Wolfram Runö sjufemton AB m.fl. ./ Swedeport i Täby AB

**Målet gäller:** detaljplan för Runö 7:15 m.fl. i Österåkers kommun

Du får tillfälle att lämna ett skriftligt yttrande till Mark- och miljööverdomstolen över bifogad handling, aktbilaga 30-32.

#### Skicka in yttrandet

Yttrandet ska vara skriftligt och ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen **senast den 16 juli 2021**.

Gör Ni inte detta inom den tid som anges nedan kan Mark- och miljööverdomstolen komma att avgöra målet i befintligt skick.

Uppge ert namn och målnummer P 12635-20 i yttrandet. Ange också e-postadress och mobilnummer om ni i fortsättningen vill ta emot handlingar via e-post. Skicka gärna handlingar med e-post [svea.avd6@dom.se](mailto:svea.avd6@dom.se) – då behöver de inte skickas på annat sätt. Observera att fullmakter ska vara i original och därför inte kan skickas med e-post. Känsliga handlingar kan ni skicka till Mark- och miljööverdomstolen via [www.domstol.se/kontaktformular](http://www.domstol.se/kontaktformular)

#### Har ni frågor?

Allmän information finns på Mark- och miljööverdomstolens webbplats. Kontakta oss vid frågor.

Jill Cato  
08 561 675 50

Bifogade handlingar: aktbilaga 30-32

Sida 1 (av 1)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se [www.domstol.se/personuppgifter](http://www.domstol.se/personuppgifter). Kontakta oss för information på annat sätt.

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16  
**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**Öppettider**  
måndag–fredag  
09:00–16:30

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**E-post**  
[svea.hovratt@dom.se](mailto:svea.hovratt@dom.se)  
**Webbplats**  
[www.svea.se](http://www.svea.se)

Swedeport i Täby AB  
Götavägen 154  
187 63 Täby

Till:

Svea hovrätt  
Mark- och miljööverdomstolen

SVEA HOVRÄTT  
060302

INKOM: 2021-06-21  
MÅLNR: P 12635-20  
AKTBIL: 30

Täby den 21 juni 2021

Mål nr P 12635-20

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

---

I egenskap av ägare till fastigheten Runö 7:91 vill jag anföra följande:

Swedeport i Täby AB yrkar att Mark- och miljödomstolens domslut kvarstår utan förändring.

#### Bakgrund

Peter Bollman, har genom olika bolag köpt stora delar av mark i Österåkers kommun, som han exploaterar och tjänar pengar på.

De aktuella fastigheterna i denna detaljplaneändring, Runö 7:15 och Runö 7:16 inhandlade Bollman relativt billigt, i vart fall under dåvarande marknadspris pga att den ena ägaren körde ihjäl sig på mc och den andra (systemen) hamnade på psykiatrisk klinik och föräldrarna valde att sälja snabbt och billigt.

Bollman har innan han initierade en detaljplaneändring varit i kontakt med mig för att köpa även min fastighet.

Han har inkommit med skambud på fastigheten och har velat komma över min fastighet Runö 7:91 långt under marknadspris.

Dessa förhandlingar strandade och han initierade tillsammans med Österåkers kommun ett arbete med att ändra den nuvarande detaljplanen. Han såg miljonerna rulla in när detaljplanen väl antagits.

Jag har under alla de åren planarbetet pågått varit aktivt deltagande i kommunens och Bollmans arbete. Jag har deltagit på möten med kommunen och varje gång på ett respektfullt sätt försökt göra gällande mina intressen att få ha kvar villan, förvalta men även kunna bygga ut den.

Kommunen har på ett för mig obegripligt sätt verkat med stor nonchalans över mina krav och använt en härskarmetod som fått mig att stå i skamvrån med mina önskemål om att få hållas skadeslös.

Som liten enskild fastighetsägare har jag ställts mot en jätte som investerar miljoner i olika projekt inom och tillsammans med kommunen. Min talan har inte fått vara hörd och mina ord har inte vägt någonting. Jag har fått finna mig i situationen och blivit överkörd på punkt efter punkt.

Jag har legat sömnlös många nätter och funderat på ifall detta verkligen får gå till på detta sätt, att en kommun med sin kapacitet och sina muskler verkligen kan köra över mig totalt och hänsynslöst ?!

### Utveckling av talan

På min fastighet Runö 7:91 finns en relativt nybyggd villa, med tillhörande garage och en tomt på ca 1493 m<sup>2</sup>. Villan är modern och fräsch, likaså garaget.

På tomten finns också ett attefallshus som vi har sökt bygglov för och som ligger under handläggning och bör vara klart när som helst.

Min vilja, min ambition och för den delen min ekonomi tillåter inte investeringar på tiotals miljoner kronor i industrifastigheter och handelsbyggnader, affärer och liknande. Jag har inte de pengarna helt enkelt.

Min ambition är inte att riva bostadshuset för att bygga en stormarknad.

Pratar man intresseavvägning så kan man inte väga å ena sidan en investerare som kommer utifrån med närmast obegränsad ekonomi med mig som enskild fastighetsägare. Att göra det är direkt fel.

Jag anser att mark- och miljödomstolen har gjord alldeles rätt genom sin bedömning.

Mina intressen kan inte vägas kommersiellt såsom min motpart vill göra gällande då jag inte har ekonomi för den sortens exploatering, oavsett hur fina uträkningar han än gör.

Jag ifrågasätter inte att hyresinkomsten skulle vara avsevärt högre än vad den nu är för mig, men detta är hel irrelevant, då jag varken har för avsikt eller ekonomi att riva befintlig villa och bygga lokaler istället.

Hur stort man får eller inte får bygga enligt den nya föreslagna detaljplanen är för mig och mina intressen också irrelevant.

Jag har inte för avsikt att bygga någon industrifastighet. Jag har inte den ekonomin.

Bollman har haft sin chans att förvärva min villa till marknadspris men har konsekvent vägrat och istället inkommit med skambud. Nu struntar han i om jag blir klämd i och med den detaljplan som utarbetats tillsammans med kommunen. Han skall exploatera till varje pris !

Mina enskilda intressen har kommunen inte tagit i beaktning.

Den huvudsakliga frågan som Mark- och miljööverdomstolen nu får ta ställning till är:

Väger Bollmans miljoner tyngre än mitt intresse att få ha kvar och förvalta villan på samma sätt som tidigare ?

Motparten pratar mycket om allmänna intressen. Vad är ett allmänt intresse ?



Enligt Wikipedia definieras allmänt intresse som:

” Allmänintresse avser något som är viktigt ur ett samhällsperspektiv. Ett allmänintresse specifikt relaterat till medborgare i ett samhälle benämns som samhällsintresse. ”

Allmänt intresse kan på intet sätt enbart vara Bollmans intresse att tjäna en massa pengar på exploatering. Det är hans intresse inte allmänhetens !

Allmänt intresse är intresse för allmänheten som bor och verkar i Åkersberga.

Motparten tycker att infarten skall ha en välkomnande miljö och att detta är av allmänt intresse. Det kan jag hålla med om.

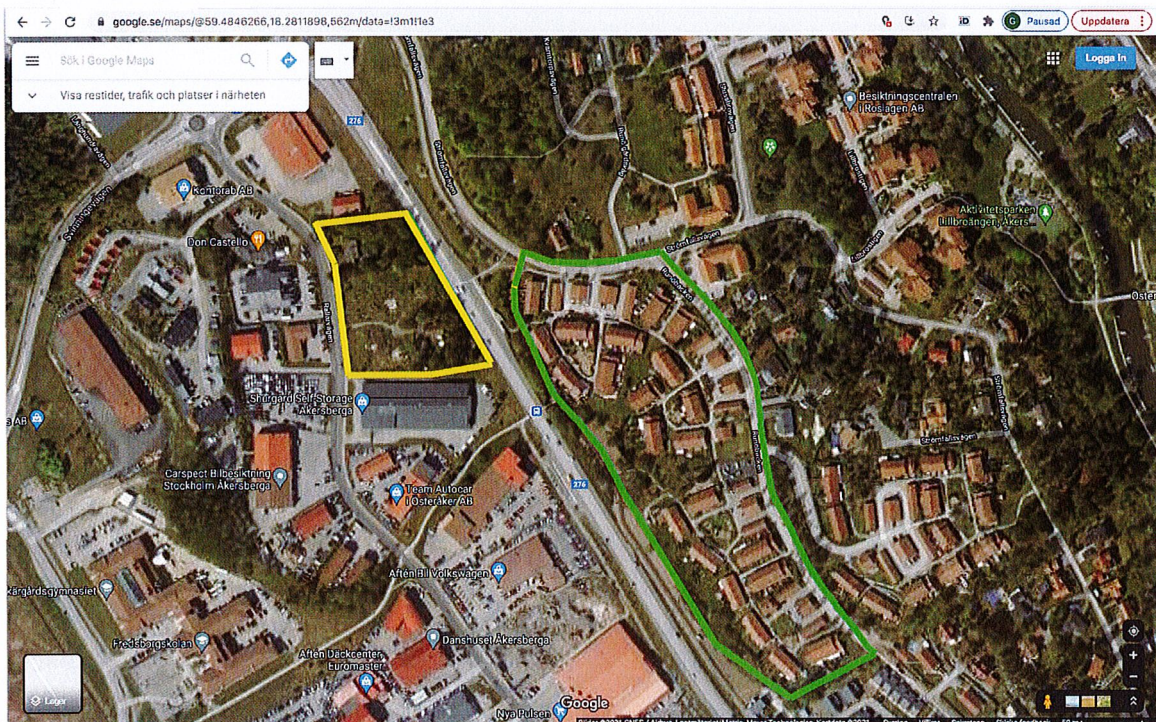
Frågan som Mark- och miljö överdomstolen skall ställa sig är:

Är en handelsplats, ett shopping centrum, stora plåtlådor på flera tusen kvadrat som ger intryck av ett handels- och industri område en välkomnande entré ?

Eller är en välkomnande miljö, småhus, villor, radhus eller parhus som associerar till mänskligt liv ?

Motparten har i all sin argumentation ”glömt” bort att påpeka att det direkt på andra sidan vägen, 276:an redan finns ett område med privatbostadshus med tillhörande garage mm, fastigheterna Runö 7:43, 7:44 mfl. Detaljplanen heter Runö Backe och är upprättad för inte så länge sedan, nämligen i November 2008., se bilaga.

Detta är en i högsta grad välkomnande miljö om man nu ska prata i de termerna !



*Gulmarkerat område är aktuell detaljplan. Grönmarkerat område visar Runö Backe på andra sidan vägen.*





*Gulmarkerat område är aktuell detaljplan. Grönmarkerat område visar Runö Backe på andra sidan vägen.*



*Runö Backe på andra sidan vägen mitt emot min fastighet.*

Motparten argumenterar mycket för att det inte skall byggas bostadshus p.g.a. buller.

Det finns idag moderna byggmaterial som motverkar buller på ett sätt som inte stör de boende och som uppfyller boverkets krav på buller.



Det skall tilläggas att Vägverket redan 2008 har kostat på bullerdämpande åtgärder på min fastighet genom installation av ljuddämpande isolerglas kassetter. (Bifogar avtalet som bilaga till styrkande av vad som har skett)

Vidare påstår motparten att bullerplank inte får byggas på prickad mark. Om nu kommunen skulle fortsätta med sin härskarteknik och vilja sätta käppar i hjulet så kan jag alltid bygga ett bullerplank utanför prickad mark.

Avvikelser från detaljplan, t.ex. att bygga plank på prickmark, får dessutom göras om det är nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31b § plan och bygglagen)

Därmed är detta argument undanröjt.

Mitt intresse att få förvalta bostadshuset men även rätten att få bygga upp den igen efter en eventuell brand måste väga tyngre än morpartens intresse att få en god avkastning på sin investering.

Jag har en tid sedan lämnat in bygglovsansökan för tillbyggnad vilket undanröjer motpartens argument att inget är gjort på 33 år !?!

Mark- och miljööverdomstolens skall inte göra en avvägning på hur mycket pengar Bollman har lagt i projektet. Detta är irrelevant i frågan. Likaså är kommande möjliga avkastningskrav irrelevanta. Jag har varken samma ekonomi eller ambitioner som Bollman har.

Pratar man om allmänna intressen så är ett bostadsområde mer välkomnande än tråkiga plåtlådor som associerar till ett industriområde.

Jag vill bemöta motpartens argument och påstående som lyder:

” 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 skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Hur kommer min fastighet att se ut om den omringas av 10 meter höga plåtklädda industribyggnader och handelshus ?

Vilket privatliv och vilket liv över huvud taget kan levas om det kryllar av människor runtomkring i sin iver att hitta en parkeringsplats till lågprisvaruhuset vägg i vägg som lockar sina kunder med oslagbara erbjudanden ?

Ett sådant scenario skulle få ödesdigra konsekvenser för mig som ägare till villan och för de människor och barn som bor där. Det skulle vara helt omöjligt att leva ett normalt liv på fastigheten. Detta kan knappast kallas för ringa påverkan !

Sätt detta i jämförelse med om det istället skulle byggas ett nytt bostadskvarter med låga rad- och eller parhus likt det på andra sidan vägen (se kartan ovanför) !

Vilken skillnad !!!

En annan aspekt att tänka på är min möjlighet till infart till garaget på Runö 7:91

Skulle en Mark- och miljö överdomstolen bifalla motpartens yrkande så skulle Bollman kunna placera om infartsvägen som går över hans fastighet någon annan stans på hans tomt så att infarten inte längre fyller någon funktion för mig. Han skulle rent krasst kunna placera denna på baksidan av garaget eller någonstans där den inte fyller sin funktion längre.

Sammanfattningsvis innebär ett bifall inte ett möjliggörande att flera viktiga allmänna intressen bevakas. Den enda som skulle gagnas är Bollmans intresse och ingen annan. Den nya detaljplanen negativa påverkan på mitt enskilda intresse är stort, ingen skulle kunna bo kvar i huset om detaljplanen ändrades.

Domstolen får inte beakta Bollmans intresse såsom allmänt ! Det skulle vara fel.

Med anledning av vad som ovan har sagts skall domstolen inte heller ta i beaktning motpartens andrahandsyrkande.

Genom sitt andrahandsyrkande att Runö 7:91 skall undantas från detaljplanen är ett bevis på att ekonomiska intressen hos motparten väger tyngre än de allmänna intressena som de vill göra gällande och som de argumenterar för.

Ett bifall enligt andrahandsyrkandet och därmed måla in mig i ett hörn vore inte rimligt och korrekt.

### Prövningstillståndet

Mark- och miljödomstolen har vidtagit en korrekt intresseavvägning i sin dom. Påstådda större utvecklingsmöjligheter med den nya detaljplanen är irrelevanta då jag inte har för avsikt att utveckla fastigheten i den riktningen.

Jag välkomnar Mark- och miljööverdomstolens klagande huruvida Bollmans miljon investeringar väger tyngre än mitt intresse av att få ha kvar huset i nuvarande omfattning och fortsättningsvis kunna förvalta och bygga ut villan.

### Nu gällande detaljplan

Nuvarande detaljplan medger användning för bostadsändamål efter lämplighetsprövning, bla bullernivåer.

Jag har svårt att finna skäl till varför bostäder inte skulle kunna få byggas inom området när ett bostadsområde nyligen uppförts på andra sidan vägen.

Dessutom finns det moderna bullerdämpande byggmaterial att tillgå att detta inte torde vara ett problem.

### Fastighetsägarens möjlighet att nyttja och utveckla sin fastighet

Ett antagande av detaljplanen skulle ge katastrofala konsekvenser för mig som fastighetsägare.

Bostadshuset skulle omringas av industribyggnader och affärer runt om. Pratar man om buller såsom motparten gör så skulle buller nivåerna stiga avsevärt i och med att kommersiell trafik till och från industrifastigheter är avsevärt högre än till privatbostäder. Den skulle inte avta, tvärtom öka.

En störande miljö skulle uppstå och på sikt skulle man inte kunna bo kvar där.

Detta är inte att ta hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande enligt 4 kap. 36 § plan- och bygglagen.

Vidare så skulle en utveckling och tillbyggnad av fastigheten inte vara möjlig. Den nya detaljplanen är förvisso generösare än nuvarande men BARA om man har som intresse att investera i industri/handel.

För mig som ägare av bostadshuset och för de boende som inte har dessa ambitioner skulle en detaljplaneändring få katastrofala konsekvenser utan dess like.

Tillbyggnader skulle inte kunna ske. Ett återuppförande av ett nerbrunnet hus skulle inte vara möjligt. En utveckling av bostadshuset skulle stoppas. Detta är inte ringa påverkan !

Ett eventuellt skadeståndspråk för att man omöjliggjort återuppbyggnaden av villan skulle säkerligen behöva drivas till rätten för att kommunen inte vill betala yrkat belopp.

Jag har varken ekonomi eller ork att driva en sådan process i rätten.

Vad skulle jag slutligen göra med ett skadestånd i näven när jag inte får återuppföra ett förstört hus ? Att ändra inriktning och börja bygga shopping center har jag som jag nämnt tidigare inte ekonomi till.

Mycket står på spel och jag vill inte riskera att förlora något jag äger. Ett starkt enskilt intresse att kunna nyttja min bostadsfastighet måste väga tyngre än en investerares intresse av att tjäna en massa pengar.

En annan inte helt oviktig aspekt att ta hänsyn till är att den gamla detaljplanen medgav en bygghöjd på maximalt 4 meter. Den nya detaljplanen medger en byggnadshöjd på hela 11 meter och därtill en utökad byggnadsarea till hela 40% (mot nuvarande 25%)

Kan ni föreställa Er hur detta skulle se ut från min synvinkel och min fastighet ?

Soliga plättar skulle man få leta efter med lupp. Buller och trafik, avgaser från bilar och lastbilar som ständigt kommer och går skulle göra att man inte kan bo kvar i huset.

Barnen skulle inte längre kunna plaska runt i poolen och söndagsmiddagar med familj och vänner skulle helt utebli. Vem kan bo mitt i ett handelsområde omringad av en massa butiker / affärer ? Ingen !

Motparten argumenterar för att jag endast skulle förlora 27 m<sup>2</sup> i byggrätt i och med den nya detaljplanen. Detta är direkt fel !

Den gamla detaljplanen medger byggrätt på 25% av tomtytan (1493 m<sup>2</sup>) vilket motsvarar 373 m<sup>2</sup>.

Nuvarande bostadshus uppgår måhända till av motparten uppgivna 127 m<sup>2</sup> (vilka egentligen inte är mer än 115 m<sup>2</sup> enligt min beräkning) . Nåväl.

En byggrätt på 373 m<sup>2</sup> - 127 m<sup>2</sup> = 246 m<sup>2</sup> återstår, dvs avsevärt mycket mer än de 27 m<sup>2</sup> som motparten vill göra gällande.

En utveckling av fastigheten behöver inte bestå i utbyggnad av enbart bostadshuset.



## **Dessa 246 m2 skulle bortfalla direkt i och med antagandet av den nya detaljplanen !**

Om detaljplanen nu ändras och lov inte har sökts för alla dessa 246 m2 så måste jag finna mig i att byggrätten skulle försvinna utan möjlighet till ersättning.

Detta skulle direkt inskränka på mina möjligheter i att i framtiden kunna utveckla min fastighet.

Man kan inte trots att genomförandetiden för den gällande detaljplanen löpt ut, bortse från den mark användning som faktiskt pågår och som påbörjats innan ursprunglig planläggning av marken.

Bygglov för bostadsbebyggelse på platsen har medgivits innan området var detaljplanelagt. Att platsen, Rallarvägen har utvecklats i en annan riktning än bostäder är inget som jag som fastighetsägare har kunnat påverka.

Den kvarvarande ytan på platsen runt min fastighet skulle kunna rymmas inom en bostadsidyll om Mark- och miljö överdomstolen fastställde domen i Mark- och miljödomstolen.

Det är ett starkt allmänt intresse för kommunen att förhindra olämpliga bostadsmiljöer !

Får motparten bifall i sitt yrkande har kommunen just bidragit till motsatsen – en högst olämplig bostadsmiljö för de boende i villan.

De störningar som orsakas av buller och de andra olägenheter från omgivande bebyggelse som kommunen velat avhjälpa genom planen kan avhjälpas på andra sätt än genom ändring av tillåten markanvändning.

Kommunens detaljplanebeslut innebär att en naturlig utveckling av bostadsfastigheten omöjliggörs.

De allmänna intressena väger inte upp det ingrepp i mitt enskilda intresse som planen innebär. Mitt enskilda intresse av att även fortsättningsvis kunna använda och utveckla fastigheten för bostadsändamål väger tyngre än det allmänna intresset av planens genomförande.

Jag vädjar till Mark- och miljööverdomstolen att fastställa den tidigare domen i mark- och miljödomstolen.

Tack för ordet.

Hälsningar

Göran Mirkovic





Mellan ägaren till fastigheten RUNÖ 7:91 utmed väg nr 276 med adress Djupdalsvägen 29  
192 51 SOLLENTUNA, nedan kallad fastighetsägaren och Nordic House Construction AB  
har i fråga om bullerdämpande åtgärder utmed statliga vägar inom region Stockholm följande  
överenskommits

SVLA HOVRÄTT  
INKOM: 2021-06-21  
MÅLNR: P 12635-20  
AKTBIL: 32

### § 1 Bakgrund

Som väghållare för de statliga vägarna har Vägverket ansvar för bullerskyddsåtgärder som kan uppkomma till följd av väg och vägtrafik. Vägverket åtgärdar i dag innemiljön i bostadsrum för fastigheter som har 65 dB(A) ekvivalentvärde eller mer vid fasad utomhus.

### § 2 Erforderliga åtgärder

För fastigheten har avtalats att åtgärder sker i fasad mot och i sidofasader mot väg genom tilläggsisolering av ~~Nordic Rutan~~. Undantaget är hall, toalett etc.

I varje berört rum förutom kök skall ljudisolerad tilluftsventil finnas efter åtgärd. Fasader skall ses med betraktarens rygg mot vägen och vägfasad rakt framför sig.

Fasad mot väg \_\_\_\_\_ st fönster \_\_\_\_\_ glas \_\_\_\_\_ st \_\_\_\_\_ ventiler.

Vänster fasad 6 st fönster 7 glas \_\_\_\_\_ st \_\_\_\_\_ ventiler.

Höger fasad 4 st fönster 7 glas \_\_\_\_\_ st \_\_\_\_\_ ventiler.

Övrigt Isolerat glas kassetter utbytas

### § 3 Garantier

Då arbetet är utfört och fastighetsägaren är nöjd tecknar vi gemensamt en nöjdförklaring i två exemplar som samtidigt utgör garantibevis, Nordic House Construction AB lämnar 2 års garanti.

Garantin följer fastigheten och är fullt överlåtelsebar till ny ägare inom garantitiden.

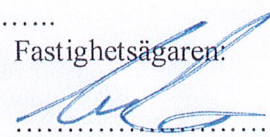
### § 4 Ekonomi

Vägverket har handlat upp detta arbete från Nordic House Construction AB. Någon kostnad för fastighetsägaren för ljudisolering av berörda fasader uppstår ej.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholms län 20080902 .....

Nordic House Construction AB: 

Fastighetsägaren: 

Nordic House Construction AB Box 12037 102 21 Stockholm tel: 08-736 60 70