

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 juli 2023

Mål nr

P 2513-22

PARTER

Klagande

Swedeport i Täby AB, 556545-1415

Götvägen 154

187 63 Täby

Motparter

1. Österåkers kommun

184 86 Åkersberga

Ombud: Advokaten KH och juristen NKG

2. Wolfram Runö sjufemton AB, 556977-7906

c/o Hillcrest Management

Sågvägen 19

184 40 Åkersberga

3. Wolfram Runö sjusexton AB, 556977-8029

Samma adress som 2

SAKEN

Detaljplan för X 7:15 m.fl. i Österåkers kommun

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2022-03-24 i mål

P 12635-20

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Swedeport i Täby AB har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Österåkers kommuns beslut att anta detaljplanen.

Österåkers kommun har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras. I andra hand har kommunen godtagit att detaljplanen ändras men endast så att den del av fastigheten X 7:91 som är planlagd som kvartersmark med beteckningen HKZ undantas från planen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Österåkers kommun beslutade att anta en detaljplan som omfattar ett område med ett antal fastigheter belägna i Åkers Runö mellan Rallarvägen och väg 276, Roslagsvägen. Syftet med den nya detaljplanen, som ersätter en detaljplan från 1987, är att möjliggöra lokaler för handel, kontor och andra verksamheter. Detaljplanen ska också ge en enhetlig karaktär åt området längs

Rallarvägen och skapa en välkomnande entré vid infarten till de centrala delarna av Åkersberga.

2. En av fastigheterna, X 7:91, ägs av Swedeport i Täby AB. På den fastigheten ligger i dag en villa som används som bostad. Enligt detaljplanen från 1987 ska marken visserligen användas huvudsakligen för kontor men användning för bostadsändamål kan tillåtas efter en lämplighetsprövning. Med den nya detaljplanen blir Swedeports hus planstridigt och någon byggrätt för bostadsändamål kommer inte längre att finnas.

3. Swedeport överklagade detaljplanen och framhöll särskilt att en betydande byggrätt går förlorad, att höga industribyggnader och shoppingcenter kommer att omgärda villan och att bolaget inte får bygga upp villan om den skulle förstöras. Mark- och miljödomstolen gjorde bedömningen att Swedeports intresse att även i fortsättningen kunna använda och utveckla fastigheten för bostadsändamål väger tyngre än det allmänna intresset av planens genomförande. Domstolen upphävde därför kommunens beslut att anta detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen har däremot kommit fram till att de allmänna intressena väger tyngre än Swedeports intresse att behålla den nuvarande markanvändningen. Kommunens beslut om antagande av detaljplanen har därmed fastställts.

Allmänt om detaljplan

4. Plan- och bygglagen (2010:900) innehåller utförliga regler i fråga om förfarandet vid antagande av en detaljplan och anvisningar om hur olika intressen ska beaktas. Bland annat ska vid detaljplaneläggning de berörda markområdena användas för de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 §). Planläggningen får inte ske så att den avsedda markanvändningen eller byggnaderna kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 §). Vidare ska

detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 §). För en detaljplan gäller en genomförandetid på mellan fem och femton år, en tid som dock kan förlängas (4 kap. 21–25 §§).

5. Den antagna detaljplanen gäller till dess den ändras eller upphävs (4 kap. 38 §). Planen får i princip inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det (4 kap. 39 §). En fastighetsägare har normalt rätt att få bygglov till de åtgärder som detaljplanen medger. Denna s.k. byggrätt är dock garanterad endast till genomförandetidens utgång, eftersom de rättigheter som har uppkommit genom planen inte hindrar att denna ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång (4 kap. 40 §).

6. Antagande av en ny detaljplan som anger ett förändrat ändamål för markanvändningen kan innebära att befintlig bebyggelse blir planstridig. Det förhållandet att ett bostadshus blir planstridigt hindrar inte att fastigheten används för bostadsändamål. Bostaden kan också fortsatt underhållas och i viss utsträckning kan bygglov beviljas även för planstridiga åtgärder (9 kap. 30 §). Skulle ett bostadshus rivras eller förstöras genom en olyckshändelse kan bygglov vägras för återuppbyggnad, men då har ägaren normalt rätt till ersättning (14 kap. 5 §).

7. Det är en kommunal angelägenhet att besluta om detaljplanen. Om ett beslut om antagande av en detaljplan överklagas, ska domstolen därför endast pröva om beslutet strider mot någon rättsregel (13 kap. 17 §). Domstolens prövning är alltså väsentligen begränsad till frågan om kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som lagen ger. Vid den prövningen har det – inte minst i fråga om lagligt grundade skälighetsbedömningar – betydelse vad som redovisas i den planbeskrivning som kommunen är skyldig att upprätta och om beskrivningen tillräckligt tydligt återspeglar de överväganden som

gjorts. Finner domstolen att detaljplanen strider mot någon rättsregel, är utgångspunkten att planen helt ska upphävas.

En proportionalitetsbedömning

8. Vid en planläggning ska kommunen enligt 2 kap. 1 § ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

9. Genom bestämmelsen ger lagen uttryck för att det, som det framhålls i förarbetena, alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen (jfr prop. 2009/10:170 s. 160). Detta kan sägas innebära att kommunen måste avstå från att besluta på ett visst sätt, där det i och för sig föreligger författningsstöd, om de negativa följderna för den enskilde inte står i rimlig proportion till de motstående allmänna eller enskilda intressen som kommunen vill tillgodose.

10. Vid detaljplaneläggningen är den enskildes intressen visserligen i stor utsträckning redan bevakade genom de utförliga regler som gäller i fråga om förfarandet vid antagandet av planen och lagens anvisningar för hur olika intressen ska beaktas. Den allmänna bestämmelsen i 2 kap. 1 § utgör dock en egen rättsregel och kan alltså i förekommande fall komplettera dessa mer konkreta bestämmelser.

Hänsynstagande till byggrätt

11. Målet väcker frågan i vilken utsträckning hänsyn ska tas till en byggrätt som gäller enligt en äldre detaljplan när denna ska ersättas med en ny plan.

12. Bestämmelsen om hänsynstagande i 4 kap. 36 § handlar enligt lagtexten om befintliga, dvs. redan existerande, förhållanden. Det intresse som ska beaktas enligt den paragrafen är alltså i första hand den pågående markanvändningen, i princip inte ett intresse att i framtiden kunna utnyttja en byggrätt. Vidare utgår lagen tydligt från att en byggrätt bara är skyddad under

detaljplanens genomförandetid. En byggrätt som har uppkommit genom en viss detaljplan hindrar enligt 4 kap. 40 § inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång. Den enskilde har alltså anledning att räkna med risken att en outnyttjad byggrätt kan förloras efter det att detaljplanens tid för genomförande gått ut, eftersom det inte är säkert att motsvarande byggrätt ges i en ny detaljplan.

13. Likväl kan det inte uteslutas att det kan förekomma en situation där den enskilde i realiteten har en befogad förväntan och ett så skyddsvärt intresse av att en byggrätt inte förloras vid en ny detaljplan att detta förhållande ändå bör ges betydelse och därför ska påverka domstolens bedömning av om kommunen har tagit vederbörlig hänsyn till den enskildes intresse. Det blir då fråga om en tillämpning av den allmänna bestämmelsen i 2 kap. 1 §. Mot bakgrund av den klara och generella innebörden av 4 kap. 40 § – att en byggrätt kan falla när genomförandetiden gått ut – torde det dock i så fall behöva röra sig om tämligen särpräglade omständigheter.

Bedömningen i detta fall

14. Det kan först konstateras att kommunen tydligt har angett de samhälleliga skälen för den nya detaljplanen. Kommunen har också i erforderlig grad utrett och redovisat hur berörda intressen kommer att påverkas av planen. De anförda allmänna och enskilda intressena framstår som starka och bör väga tungt vid en proportionalitetsbedömning.

15. Utredningen ger inte stöd för att Swedeport haft anledning att utgå från att den aktuella byggrätten för bostadsändamål skulle bestå även efter genomförandetiden för 1987 års detaljplan, särskilt som tiden gick ut för ganska länge sedan. Dessutom skulle området redan enligt den planen användas huvudsakligen för kontor. Omständigheterna i detta fall är inte sådana att någon vidare hänsyn ska tas till byggrätten.

16. När det sedan gäller frågan om hänsynstagande till den pågående markanvändningen, dvs. Swedeports nuvarande användning av fastigheten för bostadsändamål, framgår av planhandlingarna och övrig utredning att den nya detaljplanen onekligen innebär tydliga nackdelar för bolaget. I viss mån ändrar detaljplanen karaktären på den nära omgivningen och möjliggör förhållandevis hög kommersiell bebyggelse runt villan och fastigheten. Detaljplanen har alltså i och för sig negativa konsekvenser för bolaget, även om den inte hindrar en fortsatt användning av villan som bostad.

17. Samtidigt har markanvändningen under lång tid just styrts från bostäder till verksamheter av olika slag. Området har därför i praktiken redan kommit att präglas av omfattande handelsverksamhet och livlig trafik, och en fastighetsägare i området har haft att räkna med att den samhällsutvecklingen kommer att fortsätta. Enligt vad som framgår av planhandlingarna är hela området numera mindre lämpligt för att planläggas för bostadsändamål även med hänsyn till bullret från Roslagsvägen, som dessutom utgör transportled för farligt gods.

18. Den sammantagna bedömningen är att de negativa följderna för Swedeport inte går över gränsen för vad som kan anses godtagbart, sett i förhållande till intresset av att skapa möjlighet till en ändrad användning av området i dess helhet. Det får, vid den prövning som nu ska göras, anses föreligga en rimlig balans mellan nyttan av detaljplanen och dess konsekvenser för Swedeport.

19. Inte heller i övrigt finns det skäl att upphäva kommunens beslut om ny detaljplan. I detta ligger att detaljplanen inte heller är oförenlig med 2 kap. 9 §.

20. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska alltså fastställas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund, Dag Mattsson (referent), Petter Asp, Jonas Malmberg och Anders Perklev
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors