



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2022-03-24  
Stockholm

Mål nr  
P 12635-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-22 i mål nr P 1316-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Österåkers kommun

Ombud: Advokaten K.H. och biträdande juristen N.K.G.

2. Wolfram Runö sjufemton AB

3. Wolfram Runö sjusexton AB

### Motpart

Swedeport i Täby AB

## SAKEN

Detaljplan för A m.fl. i Österåkers kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Österåkers kommun beslut den 27 januari 2020, dnr KS 2017/0130, att anta detaljplan för A m.fl.

---

Dok.Id 1773563

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Österåkers kommun, Wolfram Runö sjufemton AB och Wolfram Runö sjusexton AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Österåkers kommuns beslut att anta detaljplanen.

**Österåkers kommun** har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet att anta detaljplanen med ändringen att den del av fastigheten B som är planlagd som kvartersmark med beteckningen HKZ undantas från detaljplanen.

**Swedeport i Täby AB** (Swedeport) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Österåkers kommun** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Bakom planen ligger starka allmänna intressen i form av att möjliggöra en naturlig utveckling av området som gynnar kommuninvånarna, samt att motverka att bostäder uppförs på en olämplig plats. Enligt gällande detaljplan får bygglov ges för bostäder endast om ett sådant ändamål bedöms lämpligt. Med hänsyn till den bullersituation som nu råder kan inte bygglov motsvarande den kvarvarande byggrätten för bostadsändamål påräknas. Det saknas alltså utvecklingsmöjlighet för bostadsändamål på fastigheten. Det ska beaktas att fastighetsägaren kan få ersättning om bygglov för en ersättningsbyggnad nekas. 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 bör eftersträvas. Under årens lopp har det aktuella området också ändrat karaktär, i enlighet med vad som beskrivs i nyssnämnda planbeskrivning. Området är ett utpräglat handels- och industriområde och planområdet är inklämt mellan väg 276 och industrilokaler, verkstäder och liknande verksamheter. Vad gäller andrahandsyrkandet svarar planen även med den medgivna ändringen mot kraven i 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

**Wolfram Runö sjufemton AB** och **Wolfram Runö sjusexton AB** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har inte i tillräcklig mån analyserat vilken typ av intresse Swedeport har. Om det antas att Swedeport har ett kommersiellt intresse kan följande konstateras. Det skulle vara mer lönsamt att uppföra kommersiella byggnader än att återuppföra en ny bostadsbyggnad efter exempelvis brand. Det skulle inte vara lönsamt att bygga ut bostaden, bl.a. eftersom bostaden genererar låga hyresintäkter, det skulle krävas investeringar i bullerskydd och det kostar mer att bygga ut än att bygga nytt. Wolframbolagens intresse, i egenskap av ägare av 80 procent av kvartersmarken i planområdet, av att planen vinner laga kraft ska också beaktas.

**Swedeport** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har gjort en riktig intresseavvägning. Swedeports enskilda intresse kan inte vägas mot ett kommersiellt intresse, bolaget har inte ekonomi eller vilja att exploatera fastigheten för kommersiellt ändamål. Av detta skäl gör inte heller ett skadestånd om byggnaden brinner ner någon nytta. Det är mer välkomnande med ett bostadsområde än ett handels- och industriområde. På andra sidan vägen finns idag ett bostadsområde, detaljplanen för det området tillkom 2008. Det är möjligt att vidta åtgärder mot buller, bostaden har redan bullerdämpande isolerglas och ytterligare åtgärder kan vidtas. Detaljplanen skulle göra det omöjligt att leva ett normalt liv på fastigheten med hänsyn till störningar från de omkringliggande verksamheterna som bl.a. buller, trafik och minskat solljus. Wolframbolagens ekonomiska intresse ska inte beaktas. Inte heller kommunens andrahandsyrkande kan godtas eftersom Swedeports enskilda intresse inte beaktas i tillräcklig mån.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid planläggningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL). Planläggning får inte ske så att den avsedda markanvändningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på

omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Vidare gäller att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

Domstolen behandlar först frågan om detaljplanen innebär en betydande olägenhet för Swedeport.

Swedeport har invänt att detaljplanen skulle medföra olägenheter för de boende på fastigheten B sett till den byggrätt som grannfastigheterna får. Detaljplanen medger uppförande av en byggnad med maximalt 65 meter lång fasad och en högsta nockhöjd om 11 meter. Placerad med långsidan direkt längs fastighetsgräns skulle en sådan byggnad kunna medföra betydande olägenhet för de boende på B. Största tillåtna byggnadsarea är dock 40 procent av fastighetsarean. Med detta i beaktande finns det möjlighet att placera och utforma byggnaden vid en maximalt ianspråktagen byggrätt så att betydande olägenhet inte uppkommer. Detta är något som får bedömas i bygglovsprövningen. Sammantaget, sett till områdets karaktär och nuvarande planförhållanden, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att planen inte medför en betydande olägenhet.

I frågan om kommunen tillräckligt beaktat det enskilda intresset vid planläggningen gör domstolen följande överväganden.

Den överklagade detaljplanen tillåter i det relevanta området detaljhandel, kontor och verksamheter. Enligt den gällande stadsplanen får marken användas ”endast för kontorsändamål och undantagsvis där så prövas lämpligt, även för bostadsändamål”. Genomförandetiden för stadsplanen har dock gått ut, varför de rättigheter och skyldigheter planen ger en enskild i fråga om byggande och markanvändning kan ändras genom en ny detaljplan i princip utan någon rätt till ersättning så länge det inte sker något intrång i den pågående markanvändningen. Den nya planen innebär att Swedeports bostadshus blir planstridigt och att kvarvarande byggrätt för bostadsändamål går förlorad. Bostadsbyggnaden får dock användas och underhållas också med den nya planen. Om byggnaden rivs eller förstörs genom en olyckshändelse, kan

bygglov vägras för återuppbyggnad, men i princip med rätt till ersättning för fastighetsägaren. De nu nämnda inskränkningarna i förfogandet av fastigheten är en följd av att det är en kommunal angelägenhet att planlägga markanvändningen genom detaljplaner och att en detaljplan har en begränsad genomförandetid och därmed också begränsade rättigheter för enskilda. I konsekvens med detta är det enligt 4 kap. 36 § PBL de befintliga bebyggelseförhållandena som det ska tas skäligen hänsyn till vid utformandet av en detaljplan, inte de befintliga rättigheterna att bebygga inom planområdet. Inskränkningar av detta slag kan enskilda således få tåla när planmyndigheten har bärande skäl att ändra markanvändningen.

Mot det enskilda intresset ska ställas de fördelar för de allmänna intressena som ett plangenomförande kan innebära. Kommunen har anfört att detaljplanen möjliggör en naturlig och lämplig bebyggelseutveckling. I översiktsplanen från 2018 pekas på områdets strategiska läge invid infarten till Åkersberga längs väg 276 och i nu aktuell detaljplan bedöms att detaljhandel, kontor och verksamheter är en lämplig markanvändning. Planbeskrivningen till den gällande planen visar att det funnits en intention att styra markanvändningen från bostäder till kontorsändamål under en längre tid. Kommunen har vidare hänvisat till att platsen är olämplig för bostäder med hänsyn till bullerpåverkan från närliggande väg och närheten till en sekundär transportled för farligt gods.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att de anförda allmänna intressena – att styra bebyggelseutvecklingen i förhållande till omgivningen och andra förutsättningar på ett lämpligt sätt samt att undvika bostäder på platser där olägenheter för människors hälsa kan uppstå – i detta fall sammantaget är tillräckligt utredda och väger tyngre än det enskilda intresset av att behålla den nuvarande markanvändningen i planen.

Det finns inte heller i övrigt skäl att upphäva detaljplanen. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att frågan om vilka omständigheter som bör beaktas vid en intresseavvägning mellan det enskilda äganderättsintresset och de allmänna intressena som ska beaktas och tillgodoses vid

planläggning prövas av Högsta domstolen. Med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillåter därför Mark- och miljööverdomstolen att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagande senast 2022-04-14

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-10-22  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 1316-20

## **PARTER**

### **Klagande**

Swedeport i Täby AB

### **Motparter**

1. Österåkers kommun
2. Wolfram Runö sjusexton AB
3. Wolfram Runö sjufemton AB

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Österåkers kommuns beslut 2020-01-27 i ärende nr KS 2017/0130, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Detaljplan för A m.fl. i Österåkers kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Österåkers kommuns beslut den 27 januari 2020 i ärende nr KS 2017/0130 (KF § 1:7) att anta detaljplan för A m.fl. i Österåkers kommun.

---

## BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun (kommunen) beslutade den 27 januari 2020 att anta detaljplan för A m.fl. Syftet med detaljplanen är enligt planhandlingarna att möjliggöra lokaler för handel, verksamheter och kontor i ett strategiskt läge vid infarten till Åkersberga samt att skapa en mer enhetlig karaktär längs Rallarvägen.

J.T. och Swedeport i Täby AB (Swedeport) har överklagat kommunens beslut till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har i beslut den 19 augusti 2020 avvisat J.T.s överklagande.

## YRKANDEN

**Swedeport** har yrkat att de synpunkter man har fört fram på planen ska tillgodoses alternativt, som det får förstås, att planen ska upphävas.

**Kommunen** samt **Wolfram Runö sjufemton AB** och **Wolfram Runö sjusexton AB** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN

**Swedeport** har till grund för sin talan framfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet har under detaljplanens genomförande påpekat att det saknas konsekvenser för fastigheternas nuvarande ändamål i fråga om hur den nya användningen ska ske och vad som händer om ett befintligt bostadshus brinner ner. Kommunen har förbisett Lantmäteriets påpekande i ovanstående fråga. Den nya detaljplanen ska medge återuppbyggnad av befintliga bostadshus vid eventuell brand till samma utformning och förutvarande skick.



I detaljplanen framgår att det för fastigheterna C och B kommer att ske en fastighetsreglering där de berörda fastigheterna under tvång kommer behöva överlåta del av mark till kommunal parkmark. I exploateringsavtalet mellan exploatören Wolfram Runö sjusexton AB och Österåkers kommun framgår att Wolfram Runö sjusexton AB ska upplåta en del av sin mark till kommunal parkmark vederlagsfritt men ska betala förrättningskostnader för denna reglering. Ingenstans i detta avtal framgår vem som ska betala motsvarande förrättningskostnader för C och B. Exploatören har initierat detaljplaneändringen hos kommunen. Ett avtal härom är skrivet där det framgår att exploatören ska stå för samtliga kostnader som detaljplanens genomförande innebär. Swedeport motsätter sig ansvar för att betala förrättningskostnader för eventuell tvångsoverlåtelse av mark i och med detaljplaneändringen. Vid alla möten med kommunen i frågan om detaljplanens ändring har Swedeport påpekat sina krav att hållas skadelösa för vad en eventuell ändring av detaljplanen innebär.

Ytterst liten vikt har lagts vid att det ligger ett bostadshus (villa) på fastigheten B. Detaljplaneändringen kan komma att få praktiska konsekvenser för befintlig bostad som kommunen inte har tagit hänsyn till. Bland annat föreligger ett servitut för en tillfartsväg till villan där vägen går till en på fastigheten naturlig plats, mellan garage och villa. Denna väg kan i och med detaljplaneändringen komma att förläggas på ett sådant sätt att infarten till fastigheten placeras på ett ställe där den längre inte fyller sin funktion, exempelvis vid garagets baksida. Yttrande härom har inkommit från Lantmäteriet. Den nya detaljplanen ska fastställa att placering av befintlig infartsväg till B inte får flyttas så att den inte längre uppfyller sin funktion. Enligt befintlig detaljplan föreligger en byggrätt för fastigheten B som medger utbyggnad av villan. Den nya detaljplanen medger inte utbyggnad av befintlig villa vilket verkar direkt negativt på nuvarande och kommande användningssätt för B. Den nya detaljplanen ska medge utbyggnad av villan i enlighet med nuvarande detaljplan.

**Kommunen** har till grund för sitt bestridande anfört följande, baserat på de synpunkter som Swedeport har fört fram.

*Den nya detaljplanen ska fastställa att placering av befintlig infartsväg till B inte får flyttas så att den inte längre har sin funktion*

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 A och B. Gällande detaljplan (*dpl nr 329, Runö-Husby verksamhetsområde*) reglerar inte var in- och utfart för B 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 B har en tillfartsväg som fyller sin funktion säkerställs av servitutet.

Kommunen anser att det vore lämpligt att in- och utfart till B 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.

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

Fastigheterna inom detaljplanen A m.fl. ingår i ett större sammanhängande område med handel, kontor och verksamheter på båda sidorna om Rallarvägen. B är tillsammans med C de enda kvarvarande fastigheterna i området som är bebyggda med bostadshus. Bostadshuset på B 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 B. 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 A 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, 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.

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

Planhandlingarna är tydliga med att de fastighetsrättsliga konsekvenserna för fastigheten B innebär att den tillåtna användningen ändras från kontors- och 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 bygg rätt för nytt bostadshus. Rätt till eventuell ersättning regleras i 14 kap. 5§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

*Ansvar för att betala förrättningskostnader för eventuell tvångsoverlåtelse av mark i och med detaljplaneändringen*

Förslaget till detaljplanen för A m.fl innebär ingen skillnad jämfört med nuvarande förhållanden vad gäller fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats som berör fastigheten B. Gällande detaljplan, Runö-Husby verksamhetsområde, från 1987 anger att del av fastigheten B (67 kvadratmeter i fastighetens nordöstra hörn) utgörs av allmän plats park. Detaljplanen har dock aldrig genomförts. Dessa 67 kvadratmeter 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 bedömts vara lämpligt med tanke på bland annat avståndet till väg 276. Detaljplanen för A m.fl. innebär även att 186 kvadratmeter av kommunens fastighet D 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 B och D, 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 B ska fördelas. Slutligt avgörande av förrättningskostnader görs av 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.

**Wolfram Runö sjufemton AB** och **Wolfram Runö sjusexton AB** har till grund för bestridandet anfört följande.

Det befintliga avtalsservitutet om väg har upprättats 1966, d.v.s. 20 år före att den gällande detaljplanen upprättades. Redan vid upprättandet av den gällande detaljplanen utgick man ifrån att det befintliga vägservitutet ska gälla mellan berörda parter oberoende av detaljplanen. Den nya detaljplanen ändrar därmed ingenting. Vidare kunde även ägaren av B vara intresserad av en t.ex. ändrad infart till sin fastighet om den befintliga villan i framtiden skulle ersättas med kommersiella byggnader i linje med den nya detaljplanen. Om man skulle lägga fast t.ex. läget av infarten till fastigheten B i detaljplanen skulle det inte längre vara möjligt att överenskommas mellan grannarna om en alternativ infart. Att vägen ska uppfylla funktionen enligt servitutet är ju själva innehållet av det.

Angående utbyggnad / återuppbyggnad av villan bör påpekas att enligt Trafikplan Österåker 2010 översteg bullernivån redan 2010 det gällande riktvärdet vid fasad ganska mycket, och enligt av kommunen prognosticerade trafikmängder inklusive planerade hastighetsförändringar blev/blir det bara värre. Det är därmed som skydd för boende att limitera så mycket som möjligt fastighetens användning som bostad.

## DOMSKÄL

### Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse. Möjligheten att göra ändringar utan kommunens medgivande är begränsad till sådana justeringar som snarast innebär att rena förbiseenden rättas till medan däremot ändringar av saklig betydelse inte bör kunna göras (se prop.1985/86:1 s. 827).

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § PBL). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se MÖD 2013:47 och jfr MÖD 2014:12).

### Mark- och miljödomstolens bedömning

#### *Servitut*

Swedeport har bl.a. yrkat att läget på den befintliga infartsvägen till fastigheten B ska fastställas. Domstolen konstaterar att rätt till in- och utfart regleras genom ett olokaliserat avtalsservitut om rätt för B att ta väg över C. Den beslutade detaljplanen innebär inte någon ändring i fråga om

servitutets lokalisering och domstolen kan därför inte pröva frågan om servitutets läge. En eventuell ändring av servitutet får hanteras genom avtal eller efter en lantmäteriförrättning.

#### *Förrättningskostnader*

Swedeport har vidare anfört att B kommer att tvingas överlåta mark till kommunal parkmark. Mark- och miljödomstolen noterar att även enligt den gällande detaljplanen har marken planlagts som allmän plats park och kommunen har rätt att lösa in mark på de aktuella fastigheterna. Situationen i detta avseende förändras inte av den nya detaljplanen. Swedeport har också motsatt sig att betala förrättningskostnader för den planerade fastighetsregleringen. Den frågan kan inte prövas i det här målet utan får avgöras av Lantmäteriet i samband med en kommande fastighetsreglering.

#### *Rätt till återuppförande och utbyggnad*

Swedeport vill att den nya planen ska medge återuppbyggnad av befintliga bostadshus vid eventuell brand och att rätten att bygga ut den befintliga villan på fastigheten B ska kvarstå.

De rättigheter som har uppkommit genom en detaljplan hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång (4 kap. 40 § PBL). Om befintlig bebyggelse står i strid med en ny plan har dock fastighetsägaren rätt att inte bara ha kvar bebyggelsen utan också förbättra den. Om byggnaden rivs eller om den på annat sätt förstörs, ges rätt till ersättning om bygglov vägras för återuppförande av en ersättningsbyggnad (14 kap. 5 § PBL). Om en detaljplan däremot ändras och lov inte har sökts under genomförandetiden måste fastighetsägaren finna sig i ändringen utan ersättning. Ändringen kan innebära t.ex. att byggrätten minskas eller helt försvinner (se Didón m.fl., Kommentar till plan- och bygglagen, 4 kap. 40 §).

Mark- och miljödomstolen finner visserligen att det eftersom genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut, ligger inom kommunens

handlingsutrymme att anta en ny detaljplan. Däremot kan man inte, trots att genomförandetiden för den gällande detaljplanen löpt ut, bortse från den markanvändning som faktiskt pågår och som påbörjats innan ursprunglig planläggning av marken. Av bestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL följer att kommunen vid planläggning ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. En intresseavvägning måste därmed göras mellan de allmänna intressena av planens genomförande och Swedeports intresse av få bygga till eller återuppföra bostadsbyggnaden på fastigheten.

En ändring av tillåten användning av fastigheten till detaljhandel, kontor och verksamheter innebär att ett bygglov för eventuell återuppbyggnad av befintligt bostadshus skulle strida mot detaljplanen och därmed inte kunna beviljas. Vidare medför den nya detaljplanen att den befintliga byggrätten för utbyggnad av bostadshuset försvinner.

Syftet med den överklagade planen är att möjliggöra handel, verksamheter och kontor eftersom befintlig bostadsbebyggelse anses vara olämplig på grund av den omgivande bebyggelsens innehåll och karaktär, samt närheten till väg 276. Syftet är också att skapa fler verksamhetsytor inom Åkersberga och ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär. Kommunen har även angett att planen syftar till att skapa en välkomnande entré till Åkersberga. Domstolen konstaterar att bygglov gavs för bostadsbebyggelse på platsen innan området var detaljplanelagt. Att platsen därefter har blivit mindre lämplig för bostäder är inte en utveckling som Swedeport har kunnat påverka. Det är, enligt domstolens mening, ett starkt allmänt intresse för kommunen att förhindra olämpliga bostadsmiljöer. De störningar som orsakas av buller och de andra olägenheter från omgivande bebyggelse som kommunen velat avhjälpa genom planen kan emellertid, enligt mark- och miljödomstolen, avhjälpas på andra sätt än genom den ändring av tillåten markanvändning som följer av den beslutade detaljplanen. Mot de allmänna intressen som planen syftar till att tillgodose står här den enskildes intresse av att kunna nyttja sin bostadsfastighet. Kommunens detaljplanebeslut innebär att en naturlig utveckling av bostadsfastigheten omöjliggörs. Vid den intresseavvägning som ska göras finner



domstolen att de allmänna intressena inte väger upp det ingrepp i Swedeports enskilda intresse som planen innebär. Mark- och miljödomstolen gör således bedömningen att Swedeports enskilda intresse av att även fortsättningsvis kunna använda och utveckla fastigheten för bostadsändamål väger tyngre än det allmänna intresset av planens genomförande. Inga ändringar av planen har medgetts av kommunen. Swedeports överklagande ska därför bifallas och kommunens antagandebeslut ska upphävas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 12 november 2020.

Åsa Marklund Andersson

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åsa Marklund Andersson, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit tingsnotarien Anna Cederlund.



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)