

Mål P 1316-20

Detaljplan för Runö 7:15 m.fl. Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

Österåkers kommun kommenterar nedan inkommet yttrande från fastighetsägaren till Runö 7:91, i mål P 1316-20.

Allmänna och enskilda intressen

Kommunen ska i och med planläggningen ta hänsyn till både de allmänna och enskilda intressena i området (PBL 2 kap 1§). De allmänna intressena beskrivs i kommunens översiktsplan och i detaljplanens syfte. Dessa ska i planläggningen vägas mot de enskilda intressena som berörs. Swedeport i Täby AB:s intresse att bedriva kommersiell verksamhet i form av uthyrning på fastigheten är ett enskilt intresse. Wolfram Runö 7:15 AB:s och Wolfram Runö 7:16 AB:s intresse av exploatering av sina fastigheter är även det ett enskilt intresse.

Tidigare ställningstaganden

Det är inte en fråga i detta mål att bedöma vad som vore en mest välkomnande entré till Åkersberga. Detaljplaneområdet har sedan 1987, dvs innan nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten, varit planlagt för kontorsändamål där bostad undantagsvis kan medges efter lämplighetsprövning. Gällande detaljplan anger att en successiv omvandling från bostads- till kontorsändamål bör eftersträvas i genomförandet. Området har i tre efterföljande översiktsplaner (Översiktsplan 1990, 2006 samt gällande översiktsplan från 2018) varit utpekade som ett område för handel, kontor och verksamheter. Även tidigare kommunala plandokument, så som områdesplanen för Runö-Husby från 1984 samt markdispositionsplanen från 1977 redovisas området som ett verksamhetsområde.

Aktuell detaljplaneprocess

Swedeport i Täby AB valde att inte yttra sig under detaljplanesamrådet för föreslagen detaljplan. När detaljplanen var utställd för granskning inkom de med synpunkter på byggrätten inom fastigheten Runö 7:91 samt placering av befintlig utfart. Utöver detta angav yttrandet uttryckligen att fastighetsägaren i övrigt inte hade några synpunkter på detaljplanen. När Swedeport i Täby AB senare valde att överklaga detaljplanen innehöll överklagandet även det synpunkter på framtiden för fastigheten Runö 7:91, samt uttalandet ”i övrigt inga synpunkter”.

Det har alltså inte funnits någon anledning för kommunen att anta annat än att fastighetsägaren inte emotsätter sig utvecklingen inom övriga delar av detaljplaneområdet, eftersom de uttryckligen har angett att de inte har några synpunkter på detta. Det är därför anmärkningsvärt att fastighetsägaren nu i sitt yttrande motsätter sig även denna utveckling, samt kommunens andrahandsyrkande. Kommunens andrahandsyrkande innebär att byggrätten inom fastigheten Runö 7:91 består och att fastighetsägarens synpunkter i granskningsyttrande och överklagan skulle tillgodoses.

I sitt överklagande av detaljplanen anger fastighetsägaren ”Vi har varit passiva under planens genomförande där vi mot vår vilja har blivit belastade med skyldigheter på ett tvångsmässigt sätt”. I nu inkommet yttrande anges däremot att ”Jag har under alla de åren planarbetet pågått varit aktivt deltagande i kommunens och Bollmanns 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 den och även kunna bygga ut den”

Kommunen kan konstatera att möten och annan dialog har förts mellan kommunen och Swedeport i Täby AB under detaljplaneprocessens gång. Kommunen kan också konstatera att fastighetsägaren har växlat inställning och synpunkter både vad gäller planläggningen som sådan, synpunkter på detaljplanens innehåll, och i sin beskrivning av sitt eget deltagande i processen. Kommunen beklagar att de två markägarna i området (Swedeport i Täby AB samt Wolfram 7:15 och 7:16 AB inte fortsatt lyckas komma överens. Detta faktum påverkar dock inte kommunens bedömning om vilken markanvändning som är lämpligast i området. Kommunen delar heller inte Swedeport i Täby AB:s uppfattning om att dennes talan inte har fått vara hörd. Däremot har kommunens inte gjort samma bedömning gällande lämpligast markanvändning på fastigheten.

Kommunens begäran om prövningstillstånd

Kommunen anser i enlighet med begäran om prövningstillstånd att ett fastställande av detaljplanen i sin helhet är det mest fördelaktiga förslaget, i enlighet med gällande översiktsplan. Andrahandsyrkandet skulle innebära ett sämre alternativ, men som inte gör någon av verksamheterna på platsen olämplig. Nyttillkommande verksamheter behöver alltid förhålla sig till intilliggande verksamheter och bostäder..

Att kommunens ansökan om prövningstillstånd anger att inget bygglov har sökts på fastigheten de senaste 33 åren var helt korrekt när ansökan skickades in i december 2020. På fastigheten Runö 7:91 har det funnits en olovligt uppförd byggnad i form av en komplementbyggnad om 34 kvm, dessutom placerad delvis på prickmark. Efter ett tillsynsärende våren 2021 flyttades denna och bygglov söktes därefter för ny lokalisering.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd om 4 meter. Förslaget till ny detaljplan medger en högsta nockhöjd om 11 meter räknad från lokalgatan i väster. Även om förslaget till ny detaljplan innebär högre byggnadshöjder är siffrorna inte jämförbara rakt av.

I ansökan om prövningstillstånd anges att 33 kvm bygg rätt för bostadsändamål skulle gå förlorad. Detta är till skillnad från vad fastighetsägaren påstår helt korrekt. Gällande detaljplan medger en bygg rätt om 160 kvm bruksarea för huvudbyggnad. Bygglovet för befintligt bostadshus anger en bruksarea om 127 kvm, varför 33 kvm bygg rätt återstår.

Gällande detaljplan anger även en bygg rätt om 25 % av fastighetens area för kontorsändamål. Dessa går inte förlorade, utan skulle tvärtom utökas, om nu överklagad detaljplan vinner laga kraft. Sammanfattningsvis ändras bygg rätten från 25 % av fastighetens area för kontorsändamål där 160 kvm huvudbyggnad för bostadsändamål undantagsvis kan medges, till i föreslagen detaljplan 40 % av fastighetens area för handels- kontors- och verksamhetsändamål.

Buller

Förhållandena gällande buller är en av många aspekter i den samlade bedömningen om varför bostadsändamål i småhus inte är en lämplig markanvändning i en ny detaljplan.

Jämförelsen med bostadsområdet Runö backe är i huvudsak irrelevant då olika förutsättningar är gällande ur ett antal olika aspekter. Bostäderna inom Runö backe avskärmas från Trafikverkets väg 276 med bland annat bullerplank. Kommunen kan konstatera att trots detta upplever de boende bullerproblematik då klagomål på detta inkommit till Miljö- och hälsoskydds nämnden från boende inom Runö backe.

Slutsats

Slutligen anser kommunen att många av de saker som fastighetsägaren framför i sitt yttrande saknar betydelse för målets avgörande, varför kommunen avstår från att kommentera dem. Kommunen vidhåller sin tidigare meddelade uppfattning av vilken följer att kommunens förstahandsyrkande ska bifallas.