

| | |
|---|------------|
| LANTMÄTERIET | |
| Fastighetsförteckning | |
| 1:124 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län. | |
| In. | 95 06 21 E |
| Det. | 95/771 |

Detaljplan för Haga II omfattande Ormsta 1:116 - 1:124 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:
Laga karta med bestämmelser i skala 1:1000

Till planförslaget hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Gatukostnadsutredning med samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Större delen av planområdet utgörs av ett sommarstugeområde från 1920-talet med enskilda va-lösningar. Permanentbosättningen har efter hand ökat och detta har medfört sanitära problem. Syftet med planförslaget är att förse området med kommunalt vatten och avlopp och samtidigt komplettera bebyggelsen. Planens huvuddrag styrs till stor del av befintliga vägar och fastighetsgränser.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom sydöstra delen av Östra Ormsta, mellan Lingsbergsvägen och Slånbärsvägen. Det omfattar en areal av ca 17 ha.

Markägoförhållanden

Vallentuna kommun är ägare till fastigheterna Ormsta 1:48, 1:51, 1:60, 1:61, 1:106, 1:108, 1:116-1:118, 1:130, 1:132, 1:265, 1:266, 1:929 och Vallentuna-Åby 1:94. Ormsta 1:2 och Vallentuna-Åby 1:125 ägs av Norrortstomter AB. Övrig mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan -90 för Vallentuna kommun har planområdet avsatts för bostadsändamål.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är ej tidigare detaljplanlagt. För den sydvästra delen gäller stadsplan fastställd 87-05-18. I norr gränsar planområdet till stadsplan fastställd 78-11-15.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt gemensamma planeringsförutsättningar avses områdena Haga II och III byggas ut under åren 1992 - 1995.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Markområdet är relativt plant med en svag lutning mot sydost och med ett markerat höjdparti i planområdets nordvästra del.

Vegetationen inom området utgöres till övervägande del av barrskog med ett stort inslag av lövskog i bryn och inom den odlade tomtmarken. I anslutning till fastigheten Ormsta 1:107 finns några tallar som bör bevaras.

Grundförhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning utgöres undergrunden av morän med enstaka inslag av grovmorän. I områdets låglänta södra del - i anslutning till Lingsbergsvägen - förekommer en konstant hög grundvattenyta.

Bostäder

Bebyggelsen inom saneringsområdet utgöres främst av äldre fritidshus, varav några bebos permanent. Därutöver finns ett tiotal villor av varierande ålder. Endast ett hus är anslutet till kommunens va-nät.

Detaljplanen innehåller både friliggande och sammanbyggd småhusbebyggelse i högst 2 våningar. Fullt genomfört kan området rymma ca 80 lägenheter i friliggande villor (inklusive befintliga bostadshus) samt maximalt 70 lägenheter om 2-5 rok i radhus och parhus.

Planområdet rymmer i norr 6 tillkommande tomter vid Slånbärsvägen. Dessa fanns med i tidigare planförslag men undantogs då p g a att de ej kunde anslutas till kommunens va-ledningar utan pumpling.

I väster omfattar planen några fastigheter mellan Karlavägen och Lingsbergsvägen för vilka gäller stadsplan fastställd 1987-05-18. Dessa har tagits med för att minska den i gällande plan breda prickmarkszonen.

Minsta tomtstorlek är 800 m² och byggrätten är en bruttoarea om högst 180 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnader. På tomter med en areal över 1000 m² får en additionsbostad understigande 50 m² bruttoarea inredas. Additionsbostaden skall dock rymmas inom den totala bruttoarean om 180 m². För att behålla så mycket som möjligt av områdets karaktär rekommenderas att samtliga hus ska ha sadeltak med en maximal takvinkel på 38 grader och att taken beläggs med lertegel eller lertäckade betongpannor. Fasader föreslås få faluröd, herrgårdsgul eller gråvit färg.

Offentlig och kommersiell service

Ormstaskolan 500 m nordväst om planområdet har låg- och mellanstadium. Hjälmskolan och Hammarbacksskolan ca 1,5 km söder respektive väster om området har mellan- och högstadium. Dagem, fritidshem och öppen förskola finns i Haga I, Ormsta och Åbyområdena. I Haga I finns mark reserverad för ytterligare ett daghem på fastigheten Ormsta 1:110. Post, bank, affärer, gymnasium m m finns i Vallentuna centrum ca 1,2 km sydväst om området.

Lek och rekreation

Naturmarken i planområdets norra del ingår i ett sammanhängande friområde inom Östra Ormsta. Inom naturmarksområdet går en öst-västlig gång- och cykelväg mot skola, daghem och fritidshem i väster. Inom området kan anordnas en lekplats, i övrigt avses det bevaras som naturmark. Närlekplats avses anordnas inom grupphusområdet i nordväst.

Biltrafik

Markområdet är idag genom samfälliga vägar trafikanslutet till allmän väg - Lingsbergsvägen. Denna har en trafiktekniskt dålig standard och i nu aktuell plan har Lingsbergsvägens sträckning ändrats för att åstadkomma bättre linjeföring. Området får två anslutningar till Lingsbergsvägen - en i väster vid Jarlavägen och en i öster vid Tulevägen. Direktut-farter mot Lingsbergsvägen slopas genom ett utlagt utfartsförbud och en planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning för-rän utfart ändrats till lokalgata. Alaskavägen i planområdets västra kant har i planen lagts ut som gång- och cykelväg. Denna blir en länk i ett över-gripande nord-sydligt GC-stråk. Alaskavägen ska dock kunna användas för biltrafik till fastigheterna Orm-sta 1:56 och 1:57 tills dessa får tillfartsfrågan löst i den kommande detaljplanen för Haga III.

För parkering föreslås för villor och parhus med parkering intill bostaden 2,0 bilplatser per lägen-het. För hus med samlade parkeringslösningar före-slås 1,5-1,8 bilplatser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektivtrafik genom buss i Lindholmsvägen och buss-tåg vid Vallentuna cent-rum.

Maximalt gångavstånd från bostadsentré till håll-platserna uppgår till ca 800 meter. Gångavstånd till hållplats för tåg-buss vid Vallentuna centrum uppgår till ca 1,5 km. Mellan Tulevägen och Slånbärsvägen redovisas en bussgata vilken möjliggör ev. framtida förbättring av kollektivtrafiken med minibussar.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet löper två huvudgång- och cykel-stråk: i norr ett öst-västligt mot Ormstaskolan, och i väster ett nord-sydligt gångstråk som leder mot fritidsområdet vid Veda och via ett framtida bos-tadsområde till idrottsplatsen och Hjälmskolan. Gångstråket föreslås korsa Lingsbergsvägen via en tunnel.

Vägtrafikbuller

Den utlagda prickmarken mot Lingsbergsvägen bedöms vara tillfyllest för att bebyggelsen ej ska utsättas för buller överstigande 55 dB (A) med hänsyn till planerad bebyggelse längs Lingsbergsvägen.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunens va-nät. Dagvatten avleds dels till naturmarken i norr, dels till ett befintligt dike söder om Lingsbergsvägen.

Värme

För att förstärka områdets elförsörjning föreslås två centralt belägna transformatorstationer.

För uppvärmning rekommenderas vatten- eller luftburet system.

Avfall

För friliggande hus skall sophämtning ske vid varje fastighet. För den gruppbebyggda småhusbebyggelsen föreslås sophämtning ske vid bostaden för de hus som har parkering intill bostaden och i övrigt vid de gemensamma parkeringsanläggningarna.

Möjligheterna till källsortering av avfall skall beaktas vid bygglovsprövningen.

Miljösynpunkter

Att ansluta detta område till kommunens va-nät kommer att innebära en stor förbättring för såväl boende inom området som områdets påverkan på omgivningen.

Området är inte lämpligt för infiltration varför dagvatten föreslås avledas dels till naturmarken i norr, dels till befintligt dike söder om Lingsbergsvägen. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas i samband med byggande av bostäder söder om Lingsbergsvägen.

Vallentuna stadsarkitektkontor


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 94 08 29
Laga kraft 95 06 21.

Intygas: 

Detaljplan för Haga II omfattande Ormsta 1:116 -
1:124 m fl fastigheter i Vallentuna kommun,
Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställas ut för granskning under november 1991 för att därefter kunna antas av kommunfullmäktige under våren 1992.

Genomförandetid

Området består av många privatägda fastigheter vilket gör att utbyggnaden kan komma att ske successivt under en längre tid, varför genomförandetiden föreslås till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och svarar för utbyggnad och underhåll av allmänna gator, gångvägar och va-ledningar m m.

Inom grupphusområdet svarar markägare/exploatör för plangenomförandet. Underhållsansvaret för gemensamma anläggningar i gruppområdet (gc-vägar, ledningar m m) kommer att läggas på markägaren, samfällighets- eller bostadsrättsförening beroende på upplåtelseform.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören i grupphus kvarteret. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Avtal kommer också att upprättas med de fastighetsägare som enligt planen skall avstå allmän platsmark till kommunen såvida marken inte säkras genom förordnande enl PBL 6:19.

Dessutom finns möjlighet för de fastighetsägare som så önskar att teckna avtal om gatukostnadsersättning innan dessa kostnader förfaller till betalning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunalt huvudmannaskap och plangenumförande för den allmänna platsmarken förutsätter att kommunen blir ägare till all sådan mark. Gatumark som är i privat ägo avses genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet.

För att grupphusområdet i nordväst ska kunna genomföras i enlighet med planen krävs att delar av de privatägda fastigheterna Ormsta 1:56 och 1:119 förvärvas av kommunen eller exploatören.

Förslag till förordnande enligt PBL 6:19

Länsstyrelsen kan efter ansökan från kommunen förordna att mark, som enligt detaljplaneförslag behövs för allmänna platser utan ersättning skall avstås till kommunen. Kommunen får i så fall inte anta detaljplanen förrän frågan om förordnande avgjorts av länsstyrelsen eller regeringen genom beslut som vunnit laga kraft.

Med beaktande av den nytta ägarna till nedan omnämnda fastigheter kan förväntas få av detaljplanen, har det bedömts skäligt att dessa fastigheter avstår mark som behövs för plangenumförandet (utbyggnad av gator med belysning, gc-vägar, friområden, vatten- och avloppsledningar).

Följande fastigheter bör omfattas av förordnande att avstå allmän platsmark enligt PBL 6:19:
Ormsta 1:119-1:124, 1:131, 1:133-1:135, 1:141, 1:175, 1:215-1:217, 1:219, 1:222, 1:224-1:226, 1:245, 1:262, s:9, s:10, s:11 och s:13.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnadsutredning har utförts av fastighetskontoret. Utredningen visar hur gatukostnaderna fördelas mellan olika kategorier av bebyggelse. Gatukostnadsutredningen ställs ut samtidigt med detaljplanen.

Fastighetsägare inom områden med friliggande enbostadshus föreslås debiteras gatukostnadsersättning enligt utredningen. Ersättningen ska betalas när gatan byggts ut. Enligt utredningen är kostnaden för exempelvis ett friliggande enbostadshus på en tomt om 1000 m² ca 71.000 kronor i kostnadsläge augusti 1991 (justeras med konsumentprisindex).

Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för va-anslutning är numera beroende av bl a tomtstorleken. För ett friliggande enbostadshus på en tomt om 1000 m² är avgiften ca 74 000 kronor, moms tillkommer.


Ersättningar för grupphus

För grupphusområdet förutsätts finansiering med statliga lån. Genomförande och ekonomiska frågor avses regleras i exploateringsavtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats i samarbete med fastighetskontoret. (Uno Lindberg och Ingrid Birke)

Vallentuna stadsarkitektkontor


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 94 08 29
Laga kraft 95 06 21.

Intygas: 

Detaljplan Haga II, antagande

KF § 52

Dnr 1989.137

061.313

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistermyndigheten
Stockholms län
Ink. 95-07-12
Dnr 95/771

Planområdet omfattande Ormsta 1:116 - 1:124 m fl fastigheter är beläget inom sydöstra delen av Östra Ormsta, mellan Lingsbergsvägen och Slånärsvägen. Det omfattar en areal av ca 17 ha. Större delen av området utgörs av ett sommarstugeområde med enskilda va-lösningar. Permanentbosättningen har efter hand ökat medförande sanitära problem. Syftet med planen är att förse området med kommunalt vatten och avlopp och samtidigt komplettera bebyggelsen.

Planen har varit utställd för granskning under tiden 1991-10-29--12-06.

Inkomna yttranden framgår av stadsarkitektkontorets utlåtande 1992-02-18. I detta föreslås sammanfattningsvis att

- vägnätets nuvarande utformning bedömes ha den sammanvägt bästa funktionen,
- rekommendationerna om byggnaders utformning bör bibehållas med hänsyn till områdets karaktär och de boendes starka önskemål,
- inkomna yttranden bör ej föranleda några ändringar.

Byggnadsnämnden
§ 21/92

Byggnadsnämnden beslutar att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Yttrande från fastighetskontoret 1992-05-12 föreligger.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Kommunfullmäktige bordlade ärendet 1992-06-15 i avvaktan på att förordnande enligt PBI 6:19 skulle vinna laga kraft.

Byggnadsnämnden
§ 130/94

Eftersom frågan om förordnandet nu är avjord föreligger inget hinder för att kommunfullmäktige anta detaljplanen och godkänner gatukostnadsutredningen.

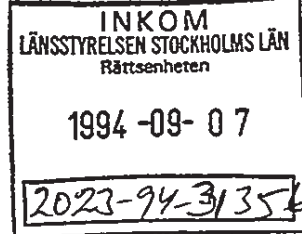
Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

Länsstyrelsen i Stockholms län. beslut 94-09-15
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § och bygglagen att prövning av antagandebeslut enligt detta protokoll inte skall ske.
Ola Halling
Pia Stenberg

500
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Gatukostnadsutredning Haga II

KF § 51

Dnr 1992.025

316

Fastighetskonto-
ret 1992-05-12

Fastighetskontoret ger i yttrande till kommunstyrelsen 1992-15-12 kommunfullmäktige möjlighet att justera gatukostnadsuttaget i Haga II med hänsyn till nu rådande konjunkturläge.

Med anledning härav har gatukostnadsutredning avseende detaljplan för Haga II, upprättad 1991-09-24 och utställd tillsammans med planförslaget reviderats beträffande kostnadsunderlaget. Revideringen avser beräknade anläggningskostnader för gator och gc-väg (inkl Lingsbergsvägen och gångtunnel under den). Dessa kostnader har i underlaget sänkts med 15 %.

I övrigt tillämpas samma beräkningssätt som i utredningen upprättad 1991-09-24.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige godkänner gatukostnadsutredningen enligt det reviderade förslaget. Förslaget innebär 15 % sänkning jämfört med tidigare utredning på grund av konjunkturläget.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Kommunfullmäktige bordlade ärendet 1992-06-15 i avvaktan på att förordnande enligt PBL 6:19 skulle vinna laga kraft.

Byggnadsnämnden
§ 130/94

Eftersom frågan om förordnandet nu är avjord föreligger inget hinder för att kommunfullmäktige anta detaljplanen och godkänner gatukostnadsutredningen.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

900

Kommunfullmäktige

1994-08-29

Plats och tid
för sammanträdet

Vallentuna Teater, Vallentuna,
måndagen den 29 augusti 1994 kl 19.00-20.40

Beslutande

Se bifogad närvarolista

Övriga del-
tagare

Lars-Inge Andersson, kanslichef
Anna Liss-Daniels, kommunsekreterare



Utses att
justera

Bengt-Olof Andersson och Monica Westberg

Justeringens
plats och tid

Kommunkansliet, Vallentuna 1994-09-06

Sekreterare

Anna Liss-Daniels

Paragrafer 51 - 64

Ordförande

Anna Liss-Daniels
Erik Lindahl
 Erik Lindahl

Justerande

Bengt-Olof Andersson
 Bengt-Olof Andersson

Monica Westberg
 Monica Westberg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdes-
datum

1994-08-29

Datum för anslags
uppsättande

1994-09-06

Datum för anslags
nedtagande

1994-09-28

Förvaringsplats
för protokollet

Kommunkansliet, Vallentuna

Underskrift

Annika Lagerberg

Annika Lagerberg

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
Överlantmätarmyndigheten

94-06-23

11

1 (5)

REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr
815-1993

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistermyndigheten
Stockholms län

Ink 94-07-05

Dir 94/841

meddelad i Stockholm den 17 juni 1994

KLAGANDE

1. Rolf Engstedt, Vasavägen 2, 186 36 Vallentuna
2. Elisabeth Löfvenborg, Jarlavägen 3, 186 36 Vallentuna

Alexander Wanek, samma adress

3. Erik Haglunds dödsbo, c/o Gösta Omling, Skutvägen 3
784 77 Borlänge

Ombud: Gösta Omling, samma adress

4. Björn Roström, S:t Eriksgatan 59, 112 34 Stockholm

MOTPART

Vallentuna kommun

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrättens i Stockholm dom den 25 januari 1993
i mål nr 5509-1992 (bilaga)

| | | | |
|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| <u>Postadress</u> | <u>Besöksadress</u> | <u>Expeditionstid</u> | <u>Telefon</u> |
| Box 2293 | Birger Jarls torg 5 | 09.00-12.00 | 08/617 62 00 |
| 103 17 Stockholm | Stockholm | 13.00-15.00 | <u>Telefax</u> |
| | | | 08/617 62 58 |

SAKEN

Förordnande om avstående av mark enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen (1987:10)

YRKANDEN M.M.

Klagandena fullföljer sin talan.

Vallentuna kommun bestrider ändringsyrkandena.

Statens Lantmäteriverk har avgett yttrande i målet.

SKÅLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Det i målet aktuella förslaget till detaljplan berör ett område som för närvarande till större delen är ett sommarstugeområde med visst inslag av permanent boende. Det består av ett 60-tal registerfastigheter, varav några ägs av kommunen men flertalet är i enskild ägo och bebyggda. Förslaget innebär i många fall att befintliga tomter uppdelas i flera och medger, i de fall tomterna erhåller viss minsta storlek, dessutom en utökad byggrätt. Åtskilliga fastighetsägare kommer enligt planförslaget att behöva avstå mark till gata. Frågan i målet är om förordnande enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen (PBL) skall meddelas för några av de härav berörda fastigheterna, dvs. om ägarna till vissa fastigheter - men inte ägarna till de övriga - skall vara skyldiga att till kommunen utan ersättning avstå mark som behövs för allmänna platser i form av gatumark.

Ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL får enligt lagrummets andra stycke meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter. Bestämmelserna går tillbaka på motsvarigheter i äldre lagar, ursprungligen i 52 § stadsplanlagen (1931:142)

och senare i 70 och 113 §§ byggnadslagen (1947:385). Beaktandet av nyttan innebär att fastighetsägarens nytta av planen skall vägas mot värdet av den mark han avstår, inklusive byggnader m.m. som kan finnas på marken (prop. 1985/86:1 s. 652). Då det sägs att hänsyn skall tas också till "övriga omständigheter" avses bl.a. att förhindra att orättvisa uppkommer markägarna emellan (Bexelius m.fl., Byggnadslagstiftningen, 5 uppl. 1970 s. 249).

Beträffande nyttoprövningen sägs i förarbetena att markägaren skall ha ett sådant område att han till följd av planen får möjlighet att "sälja ett flertal tomter" (prop. 1985/86:1 s. 651 f med hänvisning till äldre förarbeten). Länsstyrelsen, som haft att pröva kommunens ansökan avseende ett 20-tal registerfastigheter, har funnit kravet uppfyllt såvitt avser 12 av fastigheterna. Enligt vad kommunen uppgivit i målet kommer de markägare för vilkas fastigheter förordnande sålunda meddelats att genom planen erhålla fyra byggrätter var. Lantmäteriverket uppger i sitt yttrande att detta tämligen väl överensstämmer med den etablerade tillämpningen av bestämmelserna men anser att prövningen är alltför schablonmässig. Som verket konstaterar saknas dock underlag för en mer detaljerad bedömning av vilken nytta respektive uppoffring som gäller för berörda fastighetsägare.

Såvitt avser den av klagandena påstådda orättvisan som ett förordnande skulle leda till markägarna emellan bör erinras om att skyldigheten att avstå mark utan ersättning ursprungligen infördes med tanke på markexploaterer, som många gånger kunde förväntas få sådan nytta av en plan att de skäligen borde utan ersättning avstå mark i viss utsträckning. Ersättning för kommunens gatukostnader kunde på så sätt utkrävas tidigt och inte först sedan tomtindelning ägt rum (prop. 1931:79 s. 110 f). I linje härmed upptog de äldre lagarna den bestämmelsen att ägare av tomt inom område, för vilket

förordnande hade meddelats, inte var skyldig att utge ersättning för gatumark (52 § tredje stycket stadsplanelagen och 72 § byggnadslagen). Att lagstiftaren i första hand syftade på större områden med enkla ägarförhållanden framgår även av vissa uttalanden som departementschefen vid antagandet av byggnadslagen gjorde, när han kommenterade det tidigare uttryckligen uppställda kravet att området skulle vara i en ägares hand. Han anförde att en möjlighet att påfordra avstående av mark även i sådana fall då marken är uppdelad i smärre områden med olika ägare för rättvisans skull torde kräva något slags clearingförfarande dem emellan. En sådan anordning sades dock inte vara nödvändig för att nå ett rimligt resultat. Även ägarna av mindre områden skulle nämligen få bära sin skäligen andel av kostnaderna för bl.a. gator genom de gatumarksbidrag som skulle komma att tas ut av tomtägarna i ett senare skede (prop. 1947:131 s. 247).

När reglerna om ersättning för gatukostnader ändrades i början av 1980-talet slopades den tidigare uppdelningen i markkostnader, å ena sidan, och gatubyggnadskostnader, å den andra. Det blev möjligt att i ett sammanhang ta ut ersättning för dessa kostnader. Därvid upphävdes de äldre bestämmelserna om att ägare av tomt inom område för vilket förordnande meddelats var befriad från skyldigheten att utge ersättning för gatumark (prop. 1980/81:165). Möjligheten för kommunen att ta ut kostnaderna för bl.a. lösen av mark föranledde vid antagandet av PBL det konstaterandet från departementschefens sida att betydelsen av bestämmelserna i 6 kap. 19 § väsentligt hade minskat (prop. 1985/86:1 s. 651).

Mot bakgrund av vad sålunda anförts om bestämmelsernas syfte och deras samband med skyldigheten för markägare att bidra till kommunens kostnader för gator skall skäligheten av ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL bedömas. Det står då klart att de fastighetsägare som nödgas avstå mark utan ersättning får se sin "nytta" av planen minskad i motsvarande mån. Som Lantmäteriverket

framhåller i sitt yttrande medför i förevarande fall ett förordnande en omfördelning av exploateringsvinsten mellan eljest förhållandevis jämbördiga markägare. Den omfördelningseffekten blir än påtagligare när endast vissa av dem som har att avstå gatumark blir skyldiga att göra så utan ersättning. Härtill kommer att de - något som synes komma att inträffa i förevarande fall - kan bli skyldiga att delta i betalningen av de kostnader kommunen åsamkas för att lösa gatumark från de av förordnandet ej berörda fastighetsägarna. Ett förordnande leder således till orättvisa fastighetsägarna emellan.

Sammanfattningsvis finner Regeringsrätten därför det inte visat att klagandena får sådan nytta av den föreslagna planen att det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt är skäligt att de avstår mark till allmänna platser utan ersättning. Förutsättningar för ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL föreligger således inte.

REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringsrätten ändrar kammarrättens dom och upphäver länsstyrelsens beslut såvitt därigenom förordnats om avstående av mark utan ersättning vad gäller fastigheterna Ormsta 1:119-120, 1:122, 1:124, 1:131 och 1:224.



G. Björne



Ulla Wadell



Lars Tottie



Hans Ragnemalm



Tore Persson

Föredragande regeringsrättssekreterare

Avd. III

Föredraget 1994-06-01



KAMMARRÄTTEN
I STOCKHOLM

Avd. 3

Akt bil. 31

DOM

Sid 1 (6)

1993-01-25

Mål nr 5509-1992

meddelad i
Stockholm

KLAGANDE

1. Rolf Engstedt
Vasavägen 2
186 36 Vallentuna
2. Elisabeth Löfvenborg
Jarlavägen 3
186 36 Vallentuna

Alexander Wanek
samma adress
3. Erik Haglunds dödsbo
c/o Gösta Omling
Skutvägen 3
784 77 Borlänge

Ombud:
Gösta Omling
samma adress

4. Björn Roström
S:t Eriksgatan 59
112 34 Stockholm

MOTPART

Vallentuna kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län

Beslutsdatum
1992-05-04

Dnr
11.1081-3-91

Se bilaga

SAKEN

Förordnande om avstående av mark enligt 6 kap 19 § plan-
och bygglagen (1987:10), PBL

30125-93

30126-93

30127-93

30128-93

30129-93

Hos kammarrätten yrkar klagandena att Vallentuna kommuns
ansökan om förordnande att mark som tillhör klagandena
skall avstås utan ersättning skall lämnas utan bifall.
Erik Haglunds dödsbo, ägare till Ormsta 1:122 och 1:124,

Postadress
Box 2302
103 17 STOCKHOLM

Besöksadress
Birger Jarls torg 13

Telefon
08-700 38 00

Telefax
08-14 98 89

yrkar i andra hand att länsstyrelsens beslut ändras så att endast en mindre del av marken behöver avstås utan ersättning.

Rolf Engstedt, ägare till Ormsta 1:131, anför i huvudsak följande. Värdeminskning kommer att uppstå på fastigheten eftersom vägen kommer att gå i en rundbana och det inte kommer att bli någon tomtmark kvar söder om hans bostadshus. - Länsstyrelsens beslut medför orättvisa mellan markägarna inom Haga II eftersom värdeökningen på Ormsta 1:131 inte är större än för andra fastigheter, vilka inte har tvingats avstå mark utan ersättning. Värdeökningen på Ormsta 1:131 blir snarare mindre än för genomsnittet av fastigheterna i området. - En bilväg tvärs över fastigheten minskar storleken av de två tomter som ligger söder om vägen till under 1 000 m² per tomt med åtföljande värdeminskning på grund av att dessa tomter inte kan utnyttja rätten till additionsbostad om 50 m².

Elisabeth Löfvenborg och Alexander Wanek, ägare till hälften vardera av Ormsta 1:119 och 1:120, anför i huvudsak följande. Länsstyrelsens beslut medför orättvisa mellan markägarna inom Haga II, eftersom värdeökningen för Ormsta 1:119 och 1:120 inte är större än för andra fastigheter inom området, som inte skall avstå mark utan ersättning. Värdeökningen för Ormsta 1:119 och 1:120 blir snarare mindre än för genomsnittet i området, eftersom en orimlig trafikbelastning kommer att uppstå på Jarlavägen utanför fastigheterna. Där kommer 200-300 fordon att passera flera gånger per dag. - Den del av Ormsta 1:119 och 1:120 som avses med länsstyrelsens beslut är anlagd tomtmark i anslutning till bostadshuset och därför värdefull. - Bilvägen tvärs över Ormsta 1:120 medför ingen nytta för Ormsta 1:119 och 1:120 utan endast värdeminskning. Denna bilväg, tillsammans med den del av Ormsta 1:119 som skall bli del av det planerade grupphusområdet, minskar storleken av de två tomter som ligger däremellan till under 1 000 m² per tomt. Detta medför värdeminskning eftersom

man för dessa tomter inte kan utnyttja rätten till additionsbostad om 50 m².

Erik Haglunds dödsbo, ägare till Ormsta 1:122 och 1:124, anför i huvudsak följande. Länsstyrelsens beslut är inte rättvist, eftersom det avseende de markinnehav som skall delas upp i fyra tomter finns stora skillnader i de områden som skall avstås av de olika markägarna. De delar av Ormsta 1:122 och 1:124 som skall avstås enligt länsstyrelsens beslut utgör cirka 700 m² och är den största områden. - Länsstyrelsens förordnande bör upphävas avseende Ormsta 1:124 och ersättning bör utgå för den mark som tas i anspråk på denna fastighet. Detta är motiverat ur rättvisesynpunkt och med hänsyn till att detaljplanen förutsätter rivning av ett befintligt hus på fastigheten.

Björn Roström, ägare till Ormsta 1:223 och 1:224, anför i huvudsak följande. Det sydöstra hörnet av Ormsta 1:224 bör inte avstås utan ersättning eftersom ingen vägmark skall avstås utan ersättning från Ormsta 1:222 och 1:225. - Kvadratmeterytan för de fyra tomterna på Ormsta 1:223 och 1:224 ligger nära den tillåtna gränsen på 800 m² för byggrätt och varje kvadratmeter som avstås för då farligt nära ett underskridande av dessa 800 m². Om gränsen underskrids får fastigheterna delas på tre tomter istället för fyra, vilket skulle medföra avsevärd skada. Dessutom bör beaktas risken för framtida förordnanden. - Om det nordöstra hörnet av Ormsta 1:224 avstås kommer ett staket att behöva flyttas. - Om avståendet genomförs går han miste om möjligheten att få en tomt på 1 000 m², med möjlighet att anlägga en additionsbostad, och tre tomter på 800 m². Detta förorsakar ekonomisk skada. - Ormsta 1:223 och 1:224 bör vid bedömningen av om avstående skall ske utan ersättning behandlas var och en för sig och inte gemensamt. - Avstående av mark från Ormsta 1:224 skulle både försämra hans läge och framstå som orättvist gentemot grannar som inte behöver avstå mark utan ersättning.

Vallentuna kommun bestrider bifall till klagandenas yrkanden och anför i huvudsak följande. Länsstyrelsen har enbart beslutat om förordnande för markinnehav som är så stora och för vilka planen är så utformad att fler än två nya byggrätter tillskapas. Samtliga permanentbodda eller normalt använda fritidshus kan därvid behållas. Endast ett äldre fritidshus (Ormsta 1:124), som saknar taxeringsvärde, förutsätts rivas. - Planens utformning är sådan att några särskilda olägenheter som påverkar fastigheternas värde ej uppkommer. - Länsstyrelsens bedömning att samägda och samtaxerade fastigheter skall jämföras med stora fastigheter är riktig. De av Erik Haglunds dödsbo och Björn Roström gjorda jämförelserna med intilliggande mindre fastigheter är då inte relevanta. - De arealer som skall avstås av klagandenas fastigheter varierar mellan 75 och 700 m² på grund av planens utformning. Med hänsyn till fastigheternas ursprungsarealer och att antalet byggrätter inte påverkas anser kommunen att skillnaderna inte är så stora att det skulle påverka skäligheten av förordnandet om avstående av mark. - Möjligheten att bygga additionsbostad om tomtens överstiger 1 000 m² kan utnyttjas främst av fastigheter som inte erhåller ytterligare byggrätter enligt planen. I övrigt kan ett mindre antal tomter på över 1 000 m² tillskapas. Ägarna till Ormsta 1:131 och 1:119-120 kan vardera erhålla en ny tomt som överstiger 1 000 m². - Sammanfattningsvis konstaterar kommunen att klagandenas fastigheter får stor nytta (värdehöjning) av planen i förhållande till värdet på den mark som skall avstås utan ersättning.

DOMSKÄL

Enligt 6 kap. 19 § andra stycket PBL får förordnande om avstående av mark utan ersättning meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan förväntas få av planen och till övriga omständigheter. Vid bedömningen av om tillräcklig nytta föreligger för fastighetsägaren skall enligt förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s 652) dennes nytta av planen

vägas mot värdet av den mark han avstår inklusive byggnader m.m. som kan finnas på marken. Fastighetsägaren skall således få sådana ekonomiska fördelar av planen att de intäkter som han kan förväntas få vid försäljning av tillskapade tomter på hans mark, överstiger värdet av den mark han avstår till kommunen. Kravet på att hänsyn skall tas till övriga omständigheter innefattar främst ett krav på att fastighetsägare inte skall behandlas orättvist.

Samtliga klagande i målet kommer enligt planförslaget och länsstyrelsens beslut att få fyra tomtplatser och därmed möjlighet att sälja ett flertal tomter. Kammarrätten finner, liksom länsstyrelsen, att dessa fastighetsägare genom den föreslagna planen erhåller en sådan värdehöjning på sina fastigheter, jämfört med värdet av den mark de avstår, att kravet på nytta är uppfyllt för samtliga klagande. Enligt kammarrättens bedömning måste detta anses gälla även med hänsyn tagen till hur viss mark enligt planen läggs ut till bilväg och till att trafiken på Jarlavägen kan väntas öka vid planens förverkligande.

Klagandena har hos kammarrätten anfört att länsstyrelsens beslut om att de till kommunen skall avstå mark utan ersättning medför orättvisa mellan fastighetsägarna inom området Haga II. De fastighetsägare för vilka länsstyrelsen avslag Vallentuna kommuns begäran om avstående av mark utan ersättning erhåller samtliga två tomtplatser enligt planen. Dessa fastighetsägare får därmed inte lika stor nytta av planen som fastighetsägare som i likhet med klagandena erhåller fyra tomtplatser. Med hänsyn därtill och med beaktande av de arealer som avstås samt övriga upplysta omständigheter avseende fastigheterna i Haga II, finner kammarrätten att det inte heller föreligger hinder mot ianspråktagande av ifrågavarande mark på klagandenas fastigheter med hänsyn till kravet att fastighetsägare inom området inte skall behandlas orättvist.


Vid nu angivna förhållanden måste anses skäligt att

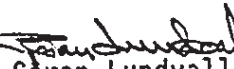
förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL meddelas avseende klagandenas fastigheter med det innehåll som länsstyrelsen bestämt. Länsstyrelsens beslut bör därför inte ändras i anledning av överklagandena.

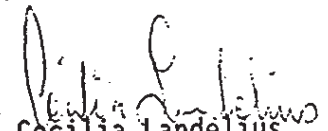
DOMSLUT

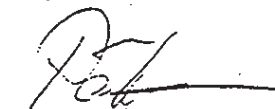
Kammarrätten avslår överklagandena.

Besvärshänvisning (formulär 5) se bilaga.


Karl-Ingvar Rundqvist
lagman


Göran Lundvall
kammarrättsråd
referent


Cecilia Landelius
tf assessor
Skiljaktig, se
protokoll, bilaga


Pär Hemmingsson
föredragande



Vallentuna kommun delg.kv

Markägare
enligt sändlista

Förordnande enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen angående
avstående av viss mark för allmän plats inom föreslagen
detaljplan för HAGA II omfattande Ormsta 1:116-1:124 m fl
fastigheter i Vallentuna kommun
(3 bilagor)

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Vallentuna kommun har på delegation av
kommunfullmäktige ansökt hos länsstyrelsen om förordnande om
avstående av viss mark enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen
(PBL) inom föreslagen detaljplan för HAGA II. Begäran avser
att länsstyrelsen skall förordna att mark för allmän plats
för vilken kommunen skall vara huvudman inom fastigheterna
Ormsta 1:119-1:124, 1:131, 1:133-1:135, 1:141, 1:175,
1:215-1:217, 1:219, 1:222, 1:224-1:226, 1:245, 1:262 samt
samfällda områdena S:9, S:10, S:11 och S:13 utan ersättning
skall avstås till kommunen.

Förslaget till detaljplan har varit utställt i kommunen
enligt bestämmelserna i PBL, senast under tiden
29 oktober-6 december 1991, samtidigt med en gatukostnads-
utredning. Den mark som framställningen gäller har redovisats
på en kopia av plankartan.

Kommunens avsikter att begära förordnande enligt 6 kap 19 §
PBL framgår av både detaljplanens genomförandebeskrivning och
av gatukostnadsutredningen. Kungörelsen om utställning av
planförslaget och gatukostnadsutredningen innehåller uppgift
om förutsatt förordnande om avstående av mark. Kungörelsen
har införts i ortstidningar och underrättelser har sänts till
bl a berörda markägare (5 kap 24 och 25 §§ PBL).

Åtskilliga fastighetsägare har vid samrådet och utställningen
av planförslaget haft erinringar mot planutformningen och mot
förslaget om uttag av gatukostnader. Några av anmärkningarna
riktar sig mot förslaget att vissa fastighetsägare skall
avstå mark utan ersättning. Således anför ägarna till Ormsta
1:215 att de inte godtar det intrång som en ny lokalgata
genom fastigheten innebär. Men om ändring i planen inte görs,
motsätter de sig att avstå mark utan ersättning. De ifråga-
sätter varför de blivit särbehandlade i förhållande till
angränsande fastigheter, för vilka förordnande enligt 6 kap
19 § PBL inte föreslagits. Anmärkningar mot att mark skall



avstås utan ersättning har även anförts av ägarna till Ormsta 1:119 och 1:120, Ormsta 1:245 och Ormsta 1:262.

Förutsättningar för förordnande

Enligt 6 kap 19 § PBL får länsstyrelsen på ansökan av kommunen förordna att mark, som för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman eller för allmänna byggnader, utan ersättning skall avstås till kommunen. Förordnande får meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter.

Bestämmelserna i 6 kap 19 § PBL motsvarar i huvudsak 70 § och 113 § byggnadslagen, som gällde före PBL. Beträffande tillämpningsområdet uttalade departementschefen följande i motiven till PBL (prop 1985/86:1 sid 651-652):

"Bestämmelserna i 70 och 113 §§ är tillämpliga när stadsplan resp byggnadsplan läggs över område i en ägares hand. Det är därmed inte nödvändigt att all mark inom planen är i en ägares hand. Av förarbetena till bestämmelserna (prop 1947:131, s 248) framgår att området dock skall ha en sådan omfattning att det blir möjligt för markägaren "att sälja ett flertal tomter". Området behöver inte utgöra en självständig fastighet. Det kan bestå av en eller flera fastigheter men kan också utgöras av delar av fastigheter. Uttrycket "i en ägares hand" inkluderar också det fallet att flera personer äger ideella andelar i ett visst område. Enligt min mening kan de nu berörda bestämmelserna - som har vållat problem i den praktiska tillämpningen - utan olägenhet undvaras. Det bör vara tillräckligt att på samma sätt som idag föreskriva att förordnande enligt 19 § får meddelas endast om det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markägaren kan väntas få av planen och till övriga omständigheter. Utan att någon ändring i sak är avsedd har därför något krav på att detaljplan läggs över område i en ägares hand inte tagits in i 19 § första stycket.

Skyldighet för markägaren enligt 70 och 113 §§ byggnadslagen att avstå eller upplåta mark föreligger endast i den mån det är skäligt med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter. Detta krav på nytta har i sak oförändrat tagits in i andra stycket. Som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen (avsnitt 10.5.1) skall emellertid fastighetsägarens nytta av planen vägas mot värdet av den mark han avstår eller upplåter, inklusive byggnader m m som kan finnas på marken. Detta är en förändring i förhållande till vad som gäller f n. - Någon ersättning



för byggnader m m kommer alltså inte ifråga enligt den ordning jag nu föreslår. Detta kan i vissa fall medföra att storleken av det område markägaren skall avstå blir mindre än den skulle ha blivit med dagens regler".

Lantmäteriverket har i "Boken om genomförande enligt plan- och bygglagen" (sid 51) uttalat att det i praxis enligt byggnadslagen i allmänhet krävs att markägaren skall kunna tillgodogöra sig minst tre tomtplatser (vid villabebyggelse) för att förordnande skall meddelas. Lantmäteriverket anför fortsättningsvis följande:

"Med tanke på att marken enligt PBL överläts med växande skog och eventuella byggnader kan denna praxis vara något föråldrad. Kravet på nytta torde komma att öka till kanske fyra tomtplatser för att, utan ersättning behöva avstå motsvarande område. Lagtexten talar emellertid inte om tomtplatser utan om nytta. Denna kan lämpligen mätas i värdeutfall. Sålunda kan två värdefulla strandtomter eller kanske bara en extremt värdefull tomt vara tillräcklig nytta".

Såvitt Länsstyrelsen känner till har bestämmelserna i 6 kap 19 § PBL tillämpats bara i några enstaka fall beträffande detaljplaneförslag där kommunen avses bli huvudman för de allmänna platserna. Detta torde främst bero på att gatukostnadsreglerna numera ger kommunerna möjligheter att i de flesta fall ta ut kostnaderna för bl a lösen av mark som skall användas för allmän plats (jfr prop 1985/86:1 sid 65i). Någon aktuell praxis finns därför inte utvecklad i fråga om förutsättningarna för att meddela förordnande enligt 6 kap 19 § PBL. Dock finns en kammarrättsdom som anger att nytto-kravet med viss tvekan ansetts vara uppfyllt för en fastighet som skulle avstå 2 190 m² medan återstoden kunde delas i tre tomter (varav en bebyggd). Kammarrätten ansåg emellertid att ett förordnande inte kunde meddelas för fastigheten, eftersom det skulle medföra orättvisa mellan markägarna inom planområdet (Kammarrätten i Göteborg 1989-11-08 mål nr 465-1989).

Länsstyrelsens bedömning

Vissa markinnehav är så stora och planen så utformad att fastighetsägarna får möjlighet att sälja flera tomter eller att avyttra byggnadsmark för exploatering av grupphus. Detta gäller Ormsta 1:119-1:120 (samma ägare), Ormsta 1:122 och 1:124 (samtaxerade), Ormsta 1:131, 1:133, 1:134, 1:135, 1:141, 1:175 samt 1:224 (samtaxerad med 1:223). För samtliga dessa fastigheter (innehav) innebär planen vidare sådan nytta värdehöjning) i förhållande till värdet på den mark som skall avstås att kraven är uppfyllda för förordnande om avstående av mark utan ersättning. Länsstyrelsen anser att sådant förordnande även bör kunna meddelas för Ormsta 1:121. Sistnämnda fastighet är obebyggd och omfattar 2 354 m² varav ca 290 m²



skall avstås utan ersättning. Fastigheten erhåller två nya byggrätter och kan utan arealtillskott delas i två tomter om vardera drygt 1 000 m².

Övriga tio fastigheter som berörs av kommunens ansökan utgör alla bebyggda fastigheter med arealer runt 2 000 m² utom en som omfattar drygt 3 000 m². Sex är permanentbostäder enligt taxeringsuppgifterna i fastighetsregistret medan övriga är taxerade som fritidsbostäder. Arealerna som skall avstås omfattar för flertalet 200-300 m² men uppgår i ett fall till drygt 500 m² och i två fall till enbart några tiotal m². Värdet på marken varierar bl a med hänsyn till att det för vissa fastigheter gäller anlagd tomtmark i nära anslutning till bostadshusen medan markavståndet i andra fall avser perifert belägna markbitar. Den mark som skall avstås till gata från Ormsta 1:215 är bebyggd med ett fritidshus i dåligt skick (tax.värde 10 000 kr) medan motsvarande mark inom Ormsta 1:226 är bebyggd med en carport. I övrigt är det fråga om obebyggd mark, där det dock i vissa fall finns häckar, staket etc.

Samtliga nu berörda fastigheter förutsätts enligt planhandlingarna kunna delas. Delningar och byggande enligt planen förutsätter emellertid i de flesta fallen att byggnader rivs och i några fall att nya utfarter anläggs enskilt eller i samverkan med grannfastighet. För Ormsta 1:226 kommer avståndet av gatumark att innebära att det fordras marktillskott från annan fastighet för att uppnå minimiarealen 800 m² för tomtplatserna. Möjligen gäller detta även för Ormsta 1:225. Vidare påverkas byggnadsrätten för vissa fastigheter i så motto att de inte kan utnyttja den rätt till additionsbostad om 50 m² som enligt planförslaget skall finnas för tomter över 1 000 m².

Med utgångspunkt i vad som anförts i förarbetena till 6 kap 19 § PBL och hittillsvarande praxis anser Länsstyrelsen sammanfattningsvis att bestämmelserna om avstående av mark utan ersättning inte är tillämpliga på någon av de tio sist avhandlade fastigheterna, oavsett att värdet på den mark som skall avstås i några fall är ganska litet. Länsstyrelsen beaktar härvid även det förhållandet att det finns andra markägare inom planområdet som tillgodogör sig lika stor nytta av planen utan att behöva avstå mark utan ersättning.

Kommunen har ansökt om förordnande enligt 6 kap 19 § PBL även för fyra registrerade samfälligheter, s:9, s:10, s:11 och s:13. Alla är bildade för vägändamål och utnyttjas nu som vägmark.

Länsstyrelsen anser att samfälld mark kan omfattas av förordnande enligt 6 kap 19 § PBL endast när villkoren för bestämmelsernas tillämplighet är uppfyllda för varje delägare. Bland delägarna i samfälligheterna s:11 och s:13 ingår



fastigheter som inte omfattas av planen. Det saknas därmed lagliga förutsättningar för förordnande. Beträffande samfälligheterna s:9 och s:10 ingår däremot samtliga delägande fastigheter i planen. I båda samfälligheterna ingår emellertid delägare, för vilka det enligt vad Länsstyrelsen tidigare kommit fram till, saknas förutsättningar att tillämpa bestämmelserna i 6 kap 19 § PBL. Länsstyrelsen finner därför att kommunens ansökan beträffande samfälligheterna skall avslås.

Beslut

Länsstyrelsen avslår kommunens begäran om förordnande enligt 6 kap 19 § PBL såvitt gäller fastigheterna Ormsta 1:123, 1:215, 1:216, 1:217, 1:219, 1:222, 1:225, 1:226, 1:245 och 1:262 samt samfälligheterna Ormsta S:9, S:10, S:11 och S:13.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 6 kap 19 § PBL att den mark inom fastigheterna Ormsta 1:119, 1:120, 1:121, 1:122, 1:124, 1:131, 1:133, 1:134, 1:135, 1:141, 1:175 samt 1:224, som enligt förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman utan ersättning skall avstås till kommunen.

Den mark som förordnandet avser redovisas på bifogad karta, bilaga 1.

Antagandet av detaljplanen skall anstå till dess detta beslut vunnit laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos kammarrätten i Stockholm enligt bilaga 2.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsöverdirektören Birgitta Isaksson Pérez, beslutande, överlantmätaren Anders Åberg, länsassessorn Fredrik Denecke och bitr överlantmätaren Olof Andersson, föredragande.

Birgitta Isaksson Pérez
Birgitta Isaksson Pérez

Olof Andersson
Olof Andersson



Bilagor:

1. Karta över mark som enligt 6:19 PBL skall avstås
2. Blankett med hänvisning om överklagande
3. Sändlista till markägare

Kopia till:

FRM efter laga kraft
FBM
PE
JF
OA
BIP
AA

Bestyrkes i tjänsten

Wim Jansson

RÄTTEN

lagmannen Karl-Ingvar Rundqvist
kammarrättsrådet Göran Lundvall, referent
tf assessorn Cecilia Landelius

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE
fiskalsaspiranten Pär Hemmingsson

KLAGANDE

1. Rolf Engstedt, Vasavägen 2, 186 36 Vallentuna
2. Elisabeth Löfvenborg, Jarlavägen 3, 186 36 Vallentuna
Alexander Wanek, samma adress
3. Erik Haglunds dödsbo,
ombud: Gösta Omling, Skutvägen 3, 784 77 Borlänge
4. Björn Roström, S:t Eriksgatan 59, 112 34 Borlänge

MOTPART

Vallentuna kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 4 maj 1992 i
mål nr 11.1081-3-91

SAKEN

Förordnande om avstående av mark enligt 6 kap. 19 § plan-
och bygglagen (1987:10) PBL

Målet föredras, varefter kammarrätten beslutar dom.
Cecilia Landelius är skiljaktig och anför.

Ägaren till fastigheten Ormsta 1:131 Rolf Engstedt, och ägarna till fastigheterna Ormsta 1:119 och 1:120 Elisabeth Löfvenborg och Alexander Wanek har bl.a. anført att de bilvägar som anläggs över deras fastigheter enbart medför att fastigheterna minskar i värde. Av handlingarna i målet framgår att även de samtaxerade fastigheterna Ormsta 1:122 och 1:124 som ägs av Erik Haglunds dödsbo blir belastade av en bilväg.

I målet skall de fastigheter som är i en ägares hand behandlas som ett markområde. Det är då enligt min mening skäligt att även ta i beaktande hur de ovannämnda markområdena kommer att se ut efter det att detaljplanen fastställts. Av handlingarna i målet framgår att vart och ett av dessa markområden kommer att kunna delas upp på fyra tomtplatser. En jämförelse bör då göras med andra fastighetsägare som genom länsstyrelsens förordnande skall avstå mark utan ersättning och som också kommer att erhålla möjlighet att dela sina markområden i fyra tomtplatser. Vid en sådan jämförelse kan då konstateras att dessa senare fastighetsägare inte får sina markområden delade

på grund av att någon väg anläggs över deras markområden. Detta är en omständighet som enligt min mening bör vägas in vid en bedömning av om ett förordnande om markavstående skall ske utan ersättning. De vägar som anläggs tvärs över markområdena torde medföra viss värdeminskning av dessa och begränsa fastighetsägarnas möjligheter att fritt disponera över dem. Mot bakgrund härav finner jag det inte visat att ägarna till fastigheterna Ormsta 1:131, 1:119, 1:120, 1:122 och 1:124 kommer att erhålla den nytta genom detaljplanen som krävs för att dessa skall tvingas att avstå mark utan ersättning. De har av ovannämnda skäl inte heller behandlats lika i förhållande till övriga fastighetsägare som erhåller möjlighet att dela upp sina markområden i fyra tomträtter. Jag finner sålunda sammantaget att kommunens ansökan om avstående av mark inte tillgodoser bestämmelserna i 6 kap 19 § PBL såvitt gäller fastigheterna 1:131, 1:119, 1:120, 1:122 och 1:124. Med ändring av länsstyrelsens beslut lämnar jag Vallentuna kommuns ansökan vad gäller dessa fastigheter utan bifall. I övrigt delar jag majoritetens mening.

Som ovan


Pär Hemmingsson

Protokollet uppvisat 1993-01-25
H.R.