



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2020-10-23

Upphävande av tomtindelning av kvarteret Vinkeln i Norrtälje stad

Ändring av detaljplan för nya kyrkogården, del av regementsområdet, kvarteren Vassbotten, Vinkeln, Vården, Väktaren m.fl. (omfattande även del av Lommarleden, Rv.76

Ändring av detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad

Ks 20-95

SAMMANFATTNING

Planändringen syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering för fastigheten Valsen 1. Gällande detaljplaner ändras genom att bestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheterna Valsen 1, Vinkeln 5-9 och Tälje 4:82-4:84 upphävs. Ändringen får till följd att fastigheterna inte längre omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser och en fastighetsreglering kan därmed genomföras. Detta i enlighet med nu gällande detaljplan.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2020-09-23 t.o.m. 2020-10-08. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrталje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen

Skanova
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrталje.se
www.norrталje.se



REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Inga revideringar har gjorts efter granskningen.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Bygg- och miljönämnden, Länsstyrelsen i Stockholms län, Norrtälje Energi AB, Region Stockholm Trafikförvaltningen och Trafikverket.

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-18) har följande noterats:

Lantmäteriet noterar att kommunen inte tagit hänsyn till de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i vårt tidigare yttrande om att det enligt Boverket inte går att göra tilläggsplaner som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Se vårt tidigare yttrande.

KOMMENTAR: *Bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden motsvarar vad som i äldre lagstiftning kunde regleras i fastighetsplan och tomtindelning. Så har det varit i detta fall, vilket innebär att dessa bestämmelser idag inte är angivna/synliga som administrativ bestämmelse på gällande detaljplan. Kommunen ser inget behov av att upprätta en plankarta endast för upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser då det inte anses vara av betydelse för att planen ska bli tydlig. Kommunen kan inte se att detta är ett krav i lagstiftningen, utan endast en möjlighet. För att förtydliga den juridiskt bindande detaljplanen kan planbeskrivningen också innehålla fastighetskonsekvenskartor. På en fastighetskonsekvenskarta kan kommunen till exempel visa vilken mark som ska föras till eller från olika fastigheter. Vad som avses upphävas framgår tydligt i planbeskrivningen.*

2. Advokataktiebolaget Gärdlund, ombud för fastighetsägare 1

Avsaknad av plankarta eller särskild plankarta

Jag ansluter mig till den av Lantmäteriet framförda synpunkten och Er kommentar ifrågasätts. Bestämmelsen i 4 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) (nedan PBL) är en tvingande bestämmelse som inte får åsidosättas. Genom bestämmelsens ordalydelse samt genom att ta del av förarbetena är det uppenbart att aktuell ändring, att ta bort tomtindelning, måste ske även i kartan. Alternativet är, förutsatt att det krävs för att planen ska tydlig, eftersom det rör sig om fastighetsindelning/tomtindelning, att en särskild plankarta upprättas istället för att ändringen görs i den befintliga plankartan. Det är således enbart valet att ändra i befintlig karta eller att göra ändringen i en särskild plankarta som är möjligt. Att som planavdelningen gör, tolkar bestämmelsen som att en ändring i plankartan inte behövs, är en tolkning i strid mot gällande rätt. Det begärs att en plankarta eller en särskild plankarta, med aktuell ändring, upprättas. (Se bl.a. prop. 2009/10:170 s. 433 f).



Tidigare framförda synpunkter

Beträffande Er kommentar ifrågasätts att huvudregeln, som anger att en detaljplan inte får ändras under genomförande tiden om en fastighetsägare som omfattas av planen ifrågasätter ändringen, skulle vara kopplad enbart till att fastighetsägare oftast har särskild byggrätt i enlighet med detaljplanen, och eftersom det inte förhåller sig på det sättet i aktuellt fall så är ändringen möjlig. Mina huvudmän har byggrätter på fastigheten, samtliga byggnader är uppförda efter ansökan och beviljande av erforderliga lov och bostadshuset är inritat som bostad i nu gällande detaljplan. Er tolkning av bestämmelsen ifrågasätts. Av förarbetena framgår bl.a. att ändringar endast ska kunna genomföras om berörd fastighetsägare godkänner ändringen samt att det grundläggande skyddet mot planändringar under genomförandetiden innebär att det inte är möjligt att ändra fastighetsindelings-/tomtindelingsbestämmelser utan att det endast är möjligt att införa nya.

I övrigt angående min skrivelse daterad den 24 augusti 2020 ska framhållas att ett antal synpunkter på förslaget till planändring framfördes, och enbart en av dessa har kommenterats, övriga synes ha lämnats därhän. Det begärs att även övriga synpunkter beaktas och bemöts innan beslut fattas i ärendet.

Eftersom tidigare framförda synpunkter ignoreras framställs de på nytt, med vissa tillägg, se nedan.

Möjlighet saknas att utan berörda fastighetsägares samtycke ändra eller ta bort bestämmelser om fastighetsindelning/tomtindelning i detaljplanen 01-272 (Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad) under genomförandetiden. Av huvudregeln i 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) (nedan PBL) framgår att en detaljplan inte får ändras under genomförandetiden om berörd fastighetsägare inte uttryckligen lämnar sitt samtycke till ändringen. Mina huvudmän motsätter sig ändringen. Samma bestämmelses andra stycke anger att förutsatt att någon av de däri angivna situationerna föreligger finns möjlighet till undantag.

Den första undantagsmöjligheten; att nytt förhållande av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen föreligger, kan omöjligen tillämpas i nu aktuellt fall. Att något är av stor allmän vikt har genom praxis tolkats restriktivt, och i aktuell situation har inte något nytt förhållande av stor allmän vikt presenterats av Samhällsbyggnadskontoret varför något sådant förhållande inte föreligger.

Härtill har de fastighetsindelingsbestämmelser/tomtindelingsbestämmelser som Samhällsbyggnadskontoret genom planändringen önskar upphäva funnits sedan 1952 och varit tillgängliga för envar allt sedan dess. Det stod således Samhällsbyggnadskontoret fritt att i samband med antagandet av detaljplanen 01-272 (Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad) behandla och hantera frågan rörande upphävande av fastighetsindelningen/tomtindelningen. Att så inte skedde får följderna att fastighetsindelningen inte kan ändras förrän efter genomförandetidens utgång.

Den andra undantagsmöjligheten; för införande av bestämmelser enligt 4 kap. 18 § andra stycket PBL, är inte heller möjlig att tillämpa i nu aktuell situation. Detta eftersom Samhällsbyggnadskontoret, nu, inte avser att införa, utan avser att upphäva/ta bort fastighetsindelings-/tomtindelingsbestämmelser, vilket bestämmelsen inte ger möjlighet till om berörd fastighetsägare inte samtycker till borttagandet. Att bestämmelsen ska tolkas på angett sätt framgår dels av



ordalydelsen dels av förarbetena i vilka det kan utläsas just att det grundläggande skyddet mot planändring under genomförandetiden innebär att det inte är möjligt att ändra eller ta bort bestämmelser om fastighetsindelning utan enbart att införa nya sådana Gfr prop. 2009/10:170 s. 219). Såsom tidigare anförts motsätter sig mina huvudmän att fastighetsindelningen/tomtindelningen upphävs. Upphävande kan därför inte heller med stöd av denna grund genomföras förrän efter detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Ytterligare skäl för att detaljplaneändringen inte ska genomföras

Att Samhällsbyggnadskontoret vid antagandet av detaljplanen 01-272 (Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad) inte hanterat frågan om fastighetsindelning/tomtindelning är något som får lasta Samhällsbyggnadskontoret och omständigheten går inte att göra ogjord eller att läka förrän detaljplanens genomförandetid löpt ut.

Enligt gällande detaljplan 01-272 (Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad) är Valsen 1 planlagd som natur och bostadshus. För samtliga byggnader på Valsen 1 finns beviljade och lagakraftvunna bygglov utvisande att marken nyttjats i enlighet med vid varje tillfälle gällande detaljplan. Det finns således inte något som hindrar att fastigheten Valsen 1 förblir Valsen 1.

Samhällsbyggnadskontoret har i Tillägget (se sista stycket på sid. 7) angett att ... "man har redan gjort en utökning (reglering) av Valsen 1 år 1978 som strider mot tomtindelningen, som man felaktigt bedömde gick att göra ändå p.g.a. att man hade gjort en planändring år 1977 (01-157). Fastigheten är alltså redan i strid med tomtindelningen. " vilket måste kommenteras. Det är anmärkningsvärt att Samhällsbyggnadskontoret uttrycker sig på sätt som återgetts ovan enär anförandet är direkt felaktigt. Av Lantmäteriets protokoll daterat den 29 juni 1978, i förrättningsakten 01-NOÅ-391 varigenom Valsen 1 genom fastighetsreglering gavs en större yta, behandlas tomtindelningsfrågan och för att kunna bevilja fastighetsregleringen har samtliga omständigheter beaktats och prövats och det finns inget underlag i ärendet som talar för att den prövningen på något sätt kan ifrågasättas. Beslutet har vunnit lagakraft och gäller. Faktumet att Valsen 1:s areal är en annan än den som tomtindelningen anger utgör således inte något problem.

Att kommunens arbetsutskott beslutat att ge kommunstyrelsen i uppdrag att upphäva tomtindelningen medför inte annat än att Samhällsbyggnadskontoret kan försöka få igenom en hävning. På grund av föreliggande omständigheter och gällande rätt är det dock inte möjligt för kommunstyrelsen att efterkomma beslutet förrän genomförandetiden för nu gällande detaljplan för Valsen 1 har löpt ut (eftersom mina huvudmän inte samtycker till upphävandet).

Samhällsbyggnadskontoret har vidare i Tillägget (se sista stycket på sid. 9 ff) redogjort för rekvisiten för ändring av en detaljplan innan genomförandetidens utgång när berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen; ändringen får göras om den behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planändringen förutsatt att det inte med rimliga insatser från det allmännas sida kan hanteras på annat sätt än genom ändring. Utöver det som angetts ovan angående detta, se sid. 1-2, kan följande tilläggas. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen var anläggandet av Västra vägen som är anlagd och nyttjas på sätt som planen anger. Markområdet som utgörs av Valsen 1 tas i den fördjupade översiktsplanen för Nordrona upp som mark utan specifik inriktning varför det är uppenbart att markområdet inte är nödvändigt för att tillgodose något förhållande av stor allmän vikt. Om så hade varit fallet skulle det givetvis, i den



fördjupade översiktsplanen, finns angett vilket behov markytan ska tillgodose. Anledning att pröva nästa led i bestämmelsen saknas således.

Härtill har Samhällsbyggnadskontoret i Tillägget (se första stycket på s. 10) angett att det i samband med att detaljplanen för Västra vägen togs fram bedömdes att påverkan på Valsen 1 skulle bli så stor att den behöver lösas in och att det av planhandlingarna framgår att Valsen 1 ska lösas in, samt att fastigheten planlades med användningen Natur. Vad som även framgår av detaljplanen, som inte omnämns i Tillägget, är att bostadshuset på Valsen 1 finns upptaget som bostadshus, vilket ska framhållas. Av Samhällsbyggnadskontorets egna uppgifter framgår att det fanns en plan för hanteringen av Valsen 1 redan vid antagandet av detaljplanen och att några nya förhållanden av stor allmän vikt inte föreligger, varför planändring omöjlig kan antas.

Ytterligare en felaktighet kan utläsas i Tillägget (se första stycket på sid. 12) vari det anges: "Alla fastigheter utgör idag allmän platsmark enligt detaljplan. Så som angetts ovan (och tidigare) är marken på Valsen 1 angett som naturområde och byggnaden som bostadshus.

Under avsnittet Undersökning om betydande miljöpåverkan, i Tillägget (se sid. 8- 9, i den första punkten) anges att konsekvenser av att upphäva tomtindelningen påverkar inte den fysiska miljön, utan anses enbart utgöra en juridisk formalitet som gör fastighetsregleringen möjlig. Detta ifrågasätts enär det är antagligt att ytterligare konsekvens av en eventuell ändring och en fastighetsreglering är att samtliga byggnader på Valsen 1 kommer att rivas och att marken i samband därmed säkerligen kommer att bearbetas på ett eller annat sätt, den fysiska miljön på Valsen 1 kommer således helt att byta karaktär och estetisk utformning, vilket givetvis har en stor miljöpåverkan som ska lyftas fram och omnämnas.

Norrtälje kommuns ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet i Tillägget (se första stycket sid. 5) anges att ändringen får till följd att fastigheterna inte längre omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser och därmed kan fastighetsbildning för Valsen prövas, i enlighet med nu gällande detaljplan. Anförandet är direkt felaktigt. Det finns ingenting angett i nu gällande detaljplan att Valsen 1 ska lösas in. Istället anges i genomförandebeskrivningen (se sid. 2) till nu gällande detaljplan att Valsen 1 ska lösas in, och att lösas in Valsen 1 är en helt annan sak än att Valsen 1 ska ingå i en fastighetsreglering. Huruvida Norrtälje kommun, efter att ha blivit ägare till flera fastigheter vänder sig till Lantmäteriet och initierar ett ärende i syfte att lägga samman två fastigheter eller att söka få en fastighet att ingå i en annan fastighet, är ett förfarande vars möjlighet nu gällande detaljplan inte uttryckligen reglerar. Förhållandet att Norrtälje kommun initiera ett ärende hos Lantmäteriet för att genomföra fastighetsbildning och det i den processen framkommer att ärendet inte kan vinna bifall på grund av befintliga fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplan är en omständighet som ska leda till att kommunens ansökan avslås. Förhållandet kan omöjlig tolkas som ett förhållande av allmänt intresse som skulle kunna medföra att fastighetsindelningsbestämmelserna skulle kunna undanröjas inom ramen för en planändring när berörda fastighetsägare motsätter sig undanröjandet.

Sammanfattningsvis

Mot bakgrund av det anförda begärs att Planändringen enligt tillägget avslås eftersom det inte föreligger någon rättslig grund för antagande.



Överenskommelse

Samhällsbyggnadskontorets anförande att ersättning utgår till fastighetsägare enligt gällande lagstiftning och eventuella överenskommelser föranleder frågan om något erbjudande i syfte att nå en överenskommelse kan presenteras? I sådant fall emottas det alltjämt, i skriftlig form, för genomgång och kommentarer.

Jag emotser löpande information samt möjlighet att inkomma med genmäle innan beslut fattas i ärendet för det fall planavdelningen skulle finna anledning att bemöta denna skrift.

KOMMENTAR: *Vad gäller synpunkter om plankarta, se kommentar ovan. Vad gäller synpunkter gällande att ändra detaljplanen under genomförandetiden, vidhåller kommunen tidigare ställningstagande i frågan. I planhandlingarna har kommunen omnämmt att fastigheten är planlagd som allmän platsmark Natur, vilket är en korrekt bedömning utifrån nu gällande detaljplan. Vad gäller undersökning om betydande miljöpåverkan är syftet att göra en översiktlig bedömning om eventuella konsekvenser rörande miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser vid genomförandet av detaljplanen. I detta fall har ändamålet prövats i samband med att den nu gällande detaljplanen togs fram. Ändringen av detaljplanen innebär endast att fastighetsindelingsbestämmelserna föreslås tas bort. Ett genomförande utefter detaljplaneändringen skulle innebära åtgärder i en så begränsad omfattning att det endast antas ge ytterst liten påverkan på miljön i området. Genomförandet antas därmed varken bidra till några märkbara negativa eller positiva effekter på miljön, kortsiktigt eller långsiktigt. Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande i frågan och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Kommunen har i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för, vilket är fallet här. Marken i nu gällande detaljplan är planlagd som NATUR.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare