



Avbryta planuppdragen för detaljplan för område B17, B27, B28, B42, B43, B44, B45, B46 och B48, skydd av kulturmiljöer i Djursholm, inom Djursholm, Danderyds kommun

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2011-04-14 § 88 ”Byggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att skapa ett skydd för kulturmiljöer i Djursholm som är av riksintresse. Skyddet ska om lagen tillåter innebära att byggnader inom dessa områden ej får rivras eller förvanskas och att inte heller tomter får förvanskas”. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har därefter tagit fram förslag på nio separata detaljplaner som totalt berör 231 fastigheter. Vid sitt sammanträde 2013-11-05 beslutade Byggnadsnämnden att tillstyrka förslagen till detaljplanerna och överlämna förslagen till kommunfullmäktige för beslut.

Detaljplanerna innehåller bestämmelser som syftar till att skydda kulturmiljön i de berörda områdena. I planförslagen används både varsamhetsbestämmelser, s.k. k-bestämmelser och skyddsbestämmelser, s.k. q-bestämmelser.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 10 § har en fastighetsägare som får skyddsbestämmelser på sin fastighet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Det är svårt att beräkna de ekonomiska skadorna och ev. marknadsvärdeminskning eftersom det inte är möjligt att göra en generell bedömning för ett planområde utan varje fastighet får bedömas var för sig.

Kommunledningskontoret bedömer att förslagen till tilläggsbestämmelser till gällande detaljplaner inom riksintresseområdena i Djursholm innebär sådana osäkerheter, främst ekonomiska men även framtida tolkningssvårigheter i övriga frågor, att de pågående planuppdragen bör avbrytas. Kommunledningskontoret bedömer att eftersom områdena omfattas av riksintresse för kulturmiljövården innebär detta att områdena har ett starkt skydd mot framtida förändringar.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att återkalla uppdraget som gavs 2011-04-11 § 88, samt att avbryta pågående planuppdrag för detaljplan för område B17, B27, B28, B42, B43, B44, B45, B46 och B48, skydd av kulturmiljöer i Djursholm, inom Djursholm, Danderyds kommun.



Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2011-04-14 § 88 ”Byggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att skapa ett skydd för kulturmiljöer i Djursholm som är av riksintresse. Skyddet ska om lagen tillåter innebära att byggnader inom dessa områden ej får rivras eller förvanskas och att inte heller tomter får förvanskas”. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har därefter tagit fram förslag på nio separata detaljplaner som totalt berör 231 fastigheter. Vid sitt sammanträde 2013-11-05 beslutade Byggnadsnämnden att tillstyrka förslagen till detaljplanerna och överlämna förslagen till kommunfullmäktige för beslut. Eftersom planuppdraget gavs innan nya plan- och bygglagen trädde ikraft är detaljplanerna upprättade enligt ÄPBL från 1987.

Detaljplanerna innehåller bestämmelser som syftar till att skydda kulturmiljön i de berörda områdena. I planförslagen används varsamhetsbestämmelser, s.k. k-bestämmelser, som styr hur komplementbyggnader och tillbyggnader ska utföras, vid nybyggnad men även vid ombyggnad/renovering. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Planförslagen innehåller också skyddsbestämmelser, s.k. q-bestämmelser, som dels anger att byggnaderna inte får rivras och dels att ändring av befintlig exteriör ska ske med ursprungliga material och metoder. Syftet med q-bestämmelser är att föreskriva att delar eller egenskaper hos en byggnad inte får förändras. Utöver skydds- och varsamhetsbestämmelserna innehåller detaljplanerna föreskrifter om att markens höjd inte får ändras inom 6 meter från gatumark samt att murar över 0,5 meter och täta plank inte får anläggas i tomtgräns mot gata.

Enligt Plan- och bygglagen 14 kap 10 § har en fastighetsägare som får skyddsbestämmelser på sin fastighet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om:

- Det i förslag till detaljplan föreslås skyddsbestämmelser i form av *rivningsförbud* och om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten.
- Det i förslag till detaljplan föreslås *skyddsbestämmelser av annan art än rivningsförbud* och om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Med *betydande skada* respektive *avsevärt försvåras* menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10-20% för skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och 5-10 procent för övriga skyddsbestämmelser¹. Om skadan i absoluta tal är stor är det en i relativa tal mindre skada som fastighetsägaren ska behöva tåla. Ersättningen kan bestå av marknadsvärdesminskning samt övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren kan drabbas av till följd av planen eller bestämmelserna. Ekonomiska skador som kan uppstå är till exempel fördyringar i underhåll då planen reglerar vilka material som får användas. Om planen endast tillåter en viss typ av dyrare material som annars inte skulle användas kan det innebära att det ger rätt till ersättning. Ett annat exempel är att planerna inte tillåter utvändiga

¹ Enligt förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen (1987:10)



tilläggsisolering, nödvändig tilläggsisolering måste därmed ske invändigt vilket kan innebära svårigheter och ökade kostnader. Det är svårt att beräkna de ekonomiska skadorna och ev. marknadsvärdeminskning eftersom det inte är möjligt att göra en generell bedömning för ett planområde utan varje fastighet får bedömas var för sig. Aktuella planförslag är utarbetade som tillägg till gällande detaljplaner, vilket innebär att underliggande detaljplan fortsätter att gälla tillsammans med de nya varsamhets- och skyddsbestämmelserna. Om det i underliggande detaljplaner finns byggrätt kvar kan detta också påverka ersättningen.

En fastighetsägare har två år på sig från det att planen vinner laga kraft att komma med ersättningsanspråk, plan- och bygglagen 15 kap. 5 §. Kommunen kan dock förelägga fastighetsägarna att innan planen antas anmäla ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen 5 kap 28a §. Tidsfristen för detta är minst två månader. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tiden förlorar sin rätt till ersättning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade vid sitt sammanträde 2014-03-24 § 19 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att förelägga berörda sakägare i de framtagna detaljplanerna för riksintresseområdena att anmäla ersättningsanspråk till följd av detaljplanernas skyddsbestämmelser i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 26 §.

Kommunledningskontorets yttrande

Att bedöma marknadsvärdeminskning och ekonomiska skador på grund av skyddsbestämmelser är komplicerat. Varje fastighet måste bedömas var för sig med hänsyn till befintligt skick i förhållande till skyddsbestämmelserna och ev kvarvarande byggrätt i underliggande plan. De aktuella detaljplanerna berör 231 fastigheter varav 164 st som fått skyddsbestämmelser. Innebär skyddsbestämmelserna att pågående markanvändning avsevärt försvåras för ett flertal fastigheter kan kommunen bli erlagd att betala stora ersättningsbelopp.

Oaktat ersättningsbeloppen måste kommunen administrera inkomna ersättningskrav. Kommunen saknar idag resurser och kompetens för att kunna kontrollera om ersättningskraven är rimliga och korrekta, konsultmedverkan kommer därför att vara nödvändig. Varje ersättningskrav måste värderas med utgångspunkt för den berörda fastigheten. Om många fastighetsägare kräver ersättning kommer enbart handläggningen att kosta relativt stora summor. Varje beslut om ersättning kan överklagas och om kommunen väljer att driva en process ökar kommunens kostnader.

Utöver frågan om ersättningskrav innehåller aktuella planförslag ett antal förslag till planbestämmelser som kan innebära framtida svårigheter vid bygglovsgivning. T.ex. anger planförslagen bestämmelse om att markens höjd inte får ändras inom 6 m från gatumark, vilket kan innebära att en fastighetsägare inte kan ändra sin infart till fastigheten, även om det t.ex. skulle vara bättre för trafiksäkerheten i området. För stora fastigheter, såsom för



Djursholms slott, skulle denna bestämmelse kunna innebära framtida begränsningar för ändring av parkeringsmöjligheter etc.

För att planförslagen ska kunna efterlevas kommer stora krav ställas på kommunen för att kunna utföra tillsyn. Gedigen dokumentation och inventering av nuläget på samtliga fastigheter skulle krävas.

Konsekvenser av att avbryta pågående planuppdrag

Samtliga områden som omfattas av aktuella planuppdrag omfattas av riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken. Uttryck för riksintresset är det oregelbundna planmönstret uppbyggt kring Djursholmsbanan (Roslagsbanan) som huvudstråk, med stora naturtomter och stora villor där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism. Skolor, stationer, parker och andra anläggningar finns för gemensamma funktioner.

För att skapa en bättre förståelse för riksintresset för kulturmiljövården inom Danderyds kommun, och för att tydliggöra specifika värden som finns inom området, har uttrycket för riksintresset preciserats i 11 st värdekärnor. Två av dessa värdekärnor är belägna inom Stocksund, och nio av värdekärnorna är belägna inom Djurholm, där de också utgör de nio aktuella planområdena.

Riksintressena ska skyddas mot förändringar som påtagligt kan skada dess värde. Inom riksintresseområdena för kulturmiljöer är det viktigt att inga övergripande förändringar i planmönstret görs då detta kan påverka upplevelsen av områdets helhet. Avstyckningar och ändringar av kvartersbilden kan påverka riksintressets värden. I ett område av riksintresse får områdets värde eller betydelse inte påtagligt skadas av annan tillståndspliktig verksamhet. Riksintresset väger alltid tyngre än ett eventuellt motstående lokalt allmänintresse.

Om pågående planuppdrag avbryts utgör planområdena fortfarande värdekärnor inom riksintresset och skyddet för kulturmiljön får anses högt. Kommunen har stora möjligheter att neka ansökningar om förändringar i kulturmiljön med hänsyn till riksintresset.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret är det inga övriga ärenden som påverkas om pågående detaljplanering avbryts. De fastigheter som tidigare fått anstånd på sina bygglovsansökningar har fått sina ärenden behandlade. I dagsläget finns inga anståndsärenden inom de nio planområdena i Djurholm hos miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Sammanfattningsvis bedömer kommunledningskontoret att förslagen till tillägsbestämmelser till gällande detaljplaner inom riksintresseområdena i Djurholm innebär sådana osäkerheter, främst ekonomiska men även framtida tolkningssvårigheter i övriga frågor, att det pågående planarbetet bör avbrytas. Kommunledningskontoret bedömer även att eftersom områdena



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Annika Alm

Tjänsteutlåtande
2015-01-19
Dnr: KS 2011/0112

5(5)

omfattas av riksintresse för kulturmiljövården innebär detta att områdena har ett starkt skydd mot framtida förändringar.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Annika Alm
Planeringschef

Bilaga:

Samtliga planhandlingar finns på kommunens hemsida:

[http://www.danderyd.se/sv/Bygga-bo--
miljo/Samhallsplanering/Detaljplan/Pagaende-planer/Detaljplan-for-skydd-
av-kulturmiljoer-av-riksintresse-i-Djursholm/](http://www.danderyd.se/sv/Bygga-bo--miljo/Samhallsplanering/Detaljplan/Pagaende-planer/Detaljplan-for-skydd-av-kulturmiljoer-av-riksintresse-i-Djursholm/)

Exp:
Byggnadsnämnden
Länsstyrelsen