

Stockholm 2017-01-09

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Mål 22111-16, avdelning 33

Carolin Robson m.fl. ./ Danderyds kommun angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Med anledning av att Carolin Robson m.fl. har överklagat Kommunstyrelsen i Danderyds kommuns beslut av den 3 oktober 2016, § 113 får Danderyds kommun (Kommunen) lämna följande yttrande.

1. INSTÄLLNING TILL ÖVERKLAGANDENA

Kommunen bestrider överklagandena och hemställer att de avslås.

2. UTVECKLING AV TALAN

2.1 Rättsliga utgångspunkter

Vid laglighetsprövning enligt kommunallagen (nedan "KL") skall domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet och inte dess sakliga innehåll eller lämplighet. Enligt 10 kap. 8 § KL skall följaktligen ett kommunalt beslut upphävas endast om:

1. det inte har tillkommit i laga ordning;
2. beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen;
3. det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter; eller
4. beslutet strider mot lag eller annan författning.

2.2 Bakgrund

Ägaren till fastigheten Reidmar 7 har inkommit med en förfrågan om ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Ett idéförslag har tagits fram i samråd med kommunledningskontoret utvisande hur området kan bebyggas med bostäder i flerbostadshus om 3-4 våningar samt med en ny lokal för befintlig förskola och skola i området. Även kommunens fastighet Reidmar 8 föreslås ingå i bebyggelsen. Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan enligt upprättat start-PM för projektet Reidmar 7-8. I detaljplanearbetet ska prövas möjligheten att ändra nuvarande markanvändning; kvartersmark för handel, kontor och småindustri, till kvartersmark för bostäder. Ett principavtal föreslås också tecknas mellan kommunen och ägaren till Reidmar 7 i syfte att reglera ansvarsförhållanden, kostnader för projektets genomförande samt villkoren för kommunens försäljning av mark. Principavtalet föreslås senare ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar planens genomförande och överlåtelse av marken.

2.3 Kommunstyrelsens beslut

Med anledning av kommunledningskontorets förslag har Kommunstyrelsen den 3 oktober 2016 i § 113 beslutat att

1. godkänna start-PM för projekt Reidmar 7 och 8,
2. ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för projektet Reidmar 7 och 8,
3. detaljplan ska tas fram enligt reglerna om standardförfarande (plan- och bygglagen 5 kap 6 §), samt
4. ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till principavtal om exploatering och försäljning av mark i enlighet med start-PM för projekt Reidmar 7 och 8.

2.4 Överklagandena

Klagandena yrkar att Kommunstyrelsens beslut ska undanröjas vad gäller beslutet att godkänna start-PM, att en detaljplan ska tas fram enligt standardförfarande samt att ingå principavtal med ägaren till Reidmar 7. Sammanfattningsvis anför klaganden följande till stöd för sin talan.

1. På fastigheten Reidmar 8 finns en byggnad som Kommunen har fått i gåva år 1937 och som för all framtid ska användas som pensionärshem eller liknande ändamål. Kommunstyrelsens beslut att gåvobrevet/avtalet inte längre ska gälla står i strid mot

gåvobrevet/avtalet och för godkännande av bebyggelse i enlighet med start-PM krävs en noggrann utredning kring gåvan och dess intentioner samt permutation från Kammarkollegiet.

2. Beslutet att använda sk standardförfarande (enkelt planförfarande) i stället för utökat planförfarande strider mot plan- och bygglagen eftersom en ändring av detaljplanen, dels inte är förenlig med översiktsplanen, dels är av betydande intresse för allmänheten samt dels kan antas medföra betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § plan- och bygglagen).
3. Beslutet innebär gynnande av enskild näringsidkare enligt 2 kap 8 § kommunallagen och otillåtet statsstöd enligt EUs statsstödsregler, eftersom ägaren till Reidmar 7 utan konkurrens ges rätt att förvärva kommunens fastighet Reidmar 8.

2.5 Kommunens grunder för bestridande

2.5.1 Allmänna utgångspunkter

Kommunledningskontoret har i samråd med ägaren till fastigheten Reidmar 7 arbetat fram ett förslag till exploatering av fastigheterna Reidmar 7 och 8 i enlighet med upprättat start-PM, se bilaga 1. För att en exploatering ska vara möjlig så krävs att detaljplanen för området ändras. Vidare krävs att ägaren till Reidmar 7 tar del i kostnaderna för detaljplanearbetet samt att denne även är beredd att förvärva Reidmar 8 till ett marknadsmässigt pris och att genomföra och finansiera den avsedda exploateringen.

Det finns stor efterfrågan på bostäder inom Danderyds kommun och Kommunen utreder därför löpande möjligheter till olika exploateringar. Exploatering kan ske av Kommunens egen mark men också av mark som är privatägd. När marken är privatägd sker exploateringen i samråd till ägaren till marken och denne måste ha ett intresse av exploateringen för att detaljplanens genomförande ska kunna säkerställas.

I detaljplanearbetet utreder Kommunen olika frågor om t ex miljöfaktorer, trafikförhållanden och samhällsservice m.m. och Kommunen utreder också möjligheten till planens genomförande med hänsyn till civilrättsliga förhållanden, som t ex behov av ianspråktagande av mark som ägs av tredjeman eller som är upplåten med nyttjanderätt eller getts i gåva m.m.

I aktuellt ärende har kommunledningskontoret tagit fram en Start-PM och det betyder att planprocessen är i ett mycket tidigt skede. Det finns ännu inte mandat för byggnadsnämnden att närmare utreda de frågor som ska utredas i planprocessen och ett första steg i denna är att Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden detta mandat genom att godkänna föreslaget start-PM och att uppdraga åt byggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för projektet. De nu överklagade beslutet innebär således endast att byggnadsnämnden ges i uppdrag att ta fram olika förslag som kommunstyrelsen och kommunfullmäktige senare ska besluta om.

2.5.2 Närmare om de omständigheter som klagandena anför

2.5.2.1 Gåvan

Den aktuella gåvan gäller en byggnad uppförd på Kommunens fastighet Reidmar 8. Byggnaden är idag 80 år gammal och har uppnått sin ekonomiska livslängd. Frågan om gåvoförordnandet innebär hinder för en ny detaljplan kommer att utredas närmare av byggnadsnämnden i planprocessen. Om utredningen därvid skulle visa att en ansökan om permutation erfordras så kommer en sådan att initieras.

2.5.2.2 Standardförfarande

Det är regeringens avsikt att det som tidigare benämndes enkelt planförfarande numera ska vara standardförfarande och syftet är att planprocesserna ska påskyndas med hänsyn till det trängande behov av bostäder som finns i landet, framförallt inom storstadsregionerna.

Det är Kommunens bedömning att ett standardförfarande är lämpligt i detta fall eftersom förslaget

- är förenligt med översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan

Om utredningar under planprocessen emellertid skulle visa annat har Kommunen möjlighet att utöka planförfarande genom att kungöra och samråda om planförslaget i enlighet med bestämmelserna om utökat planförfarande, enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen, se start-PM punkt 5 ”Projektets bedrivande”, sid 10.

2.5.2.3 Gynnande av enskild näringsidkare

Kommuner har rätt att sälja fastigheter till anvisad köpare utan att marken först annonseras eller konkurrensutsätts på annat sätt. Möjligheten till direktförsäljning är en nödvändig förutsättning för kommunernas planarbete och samhällsutvecklingen i övrigt.

När det däremot gäller prissättningen av fastigheter så är denna inte fri, utan kommuner måste sälja sina fastigheter till, som lägst, dess marknadsvärde eftersom försäljning till ett för lågt pris skulle kunna innebära gynnande av enskild näringsidkare eller vara otillåtet enligt EUs statsstödsregler. Bedömningen av en fastighets marknadsvärde kan ske, endera genom att fastigheten bjuds ut på marknaden till högstbjudande, eller genom att fastigheten värderas.

I aktuellt start-PM föreslås att Reidmar 8 säljs till ägaren av Reidmar 7 till marknadsvärde baserat på en eller flera oberoende värderingar av byggrätten i den nya detaljplanen, se start – PM punkt 5, andra stycket.

3. Sammanfattning

Det överklagade beslutet är ett första steg i en planprocess och innebär att Kommunstyrelsen i Danderyds kommun ger byggnadsnämnden mandat att påbörja ett detaljplanearbete. Under byggnadsnämndens fortsatta arbete kommer olika utredningar att tas fram i syfte att pröva markens lämplighet för bebyggelse och arbetet kommer att utmynna i ett *förslag* till detaljplan och ett *förslag* till principavtal om exploatering som kommunstyrelsen och kommunfullmäktige senare ska besluta om.

Det överklagade beslutet har tillkommit i laga ordning och beslutet är definitivt en angelägenhet för Kommunen och beslutet strider inte mot lag.

Sammanfattningsvis har klagandena inte anfört några omständigheter som visar att grund för undanröjande av det överklagade beslutet föreligger enligt 10 kap 8 § KL och därmed ska överklagandena avslås.

Dag som ovan

Siv Ann Andermyr

Bilaga

1. Start-PM 2016-09-02