

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning**

### **Ärendet**

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) gav den 12 maj 2020 (§ 59) kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att pröva möjligheten att utöka byggrätten inom fastigheten Gandvik 8. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att utöka byggrätten och möjliggöra för lägenheter i den tidigare värdshusbyggnaden inom Gandvik 8.

Med hänsyn till de bedömda kulturvärdena inom fastigheten planerar miljö- och stadsbyggnadskontoret att införa ett rivningsförbud i föreslagen detaljplan för befintlig bostadsbebyggelse. Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett rivningsförbud kan medföra. För att hantera detta föreslås miljö- och stadsbyggnadsnämnden att med stöd av 5 kap. 26 § PBL förelägga fastighetsägaren att inkomma med eventuellt anspråk på ersättning. Genom att förelägga fastighetsägaren om detta får miljö- och stadsbyggnadsnämnden redan under planarbetet veta om och i så fall hur stor ersättning som fastighetsägaren vill ha som kompensation. Inkommer inte fastighetsägaren med sina anspråk inom den tid som anges i föreläggandet faller rätten till ersättning. Om ersättning ska utgå prövas dock inte förrän efter att detaljplanen har trätt i kraft.

Fastighetsägaren ska ha minst två månader på sig att svara på föreläggandet. Detaljplanen kan inte antas innan den tiden gått ut. Med en omedelbar justering av beslutet om föreläggande bedöms förslaget till detaljplan kunna antas vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 11 juni 2024.

Förslaget till detaljplan omfattar även skyddsbestämmelser för bostadsbebyggelsens kulturhistoriska värden inom fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att de bestämmelserna inte kan medföra rätt till ersättning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 5 kap. 26 § plan- och bygglagen, PBL, ägaren av fastigheten Gandvik 8, Bostadsrättsföreningen Gandvik (organisationsnummer 716400–1724), att inom två månader från det att fastighetsägaren fick del av detta beslut, anmäla eventuella anspråk på ersättning enligt 14 kap. 7 § PBL på den grund att en ny detaljplan för fastigheten Gandvik 8 föreslås innehålla ett rivningsförbud för den befintliga bostadsbebyggelsen inom fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden upplyser därvid fastighetsägaren om att rätten till ersättning går förlorad om ett anspråk inte anmäls inom ovan angiven tid, enligt 14 kap. 27 § PBL. Det kan däremot finnas rätt till ersättning även efter att tidsfristen löpt ut i det fall skadan inte kunnat förutses vid tidpunkten för föreläggandet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) gav den 12 maj 2020 (§ 59) kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Gandvik 8.

Området omfattas av riksintresse Djursholm (AB38) för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Bebyggelsen inom fastigheten bedöms även omfattas av förvanskningförbud enligt 8 kap. 13 § PBL.

### **Förslag om rivningsförbud och skyddsbestämmelser för bostadsbebyggelsens kulturhistoriska värden**

Framtagen antikvarisk utredning visar att anläggningen besitter kulturhistoriska värden. Baserat på rekommendation i utredningen har bestämmelser införts i den föreslagna plankartan om skydd av kulturvärden ( $q_{1-2}$ ) och varsamhet ( $k_{1-6}$ ) för att bevara de utpekade värden som anläggningen besitter. Utöver utredningens rekommendationer har kommunen även bedömt att ett rivningsförbud ( $r_1$ ) bör införas för ytterligare skydd av den befintliga bostadsbebyggelsens kulturhistoriska värden. Rivningsförbudet avgränsas enligt reglering i föreslagen plankarta. Det föreslagna skyddet för kulturvärden genom q-bestämmelser avser befintlig bostadsbebyggelse och innebär att oputsade tegelfasader och trapphusens kalkstenstrappor med smidesräcken ska bevaras. Möjlighet till ersättning med anledning av q-bestämmelserna gäller då bestämmelserna kan medföra försvårad pågående markanvändning.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

Enligt 14 kap. 7 och 10 §§ PBL kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning vid införande av rivningsförbud respektive skyddsbestämmelser i detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Rätten till ersättning förutsätter att skadan som rivningsförbudet innebär är betydande eller att skyddsbestämmelserna medför att den pågående markanvändningen försvåras avsevärt inom berörd del av fastigheten.

Kontoret bedömer att krav för ersättning om försvårad pågående markanvändning vid införande av skyddsbestämmelser inte är aktuellt i genomförandet av detaljplanen. Införande av skyddsbestämmelserna om att oputsade tegelfasader och trapphusens kalkstenstrappor med smidesräcken ska bevaras kommer inte avsevärt försvåra den pågående markanvändningen. Bestämmelserna verkar för att skydda och säkerställa de värden som finns i den pågående markanvändningen.

Däremot skulle fastighetsägaren kunna ha rätt till ersättning för införande av rivningsförbud enligt 14 kap. 7 § PBL. Kommunen har enligt 5 kap. 26 § PBL möjlighet att förelägga den som kan komma att drabbas av en skada enligt 14 kap. 7 § PBL att anmäla eventuella anspråk på ersättning innan detaljplanen antas. Tidsfristen för sådana anspråk är minst två månader. Tidsfristen kan börja gälla tidigast från den dag då fastighetsägaren delgavs föreläggandet. Om ersättningsanspråk inte görs innan tidsfristen löpt ut går rätten till ersättning förlorad enligt 14 kap. 27 § PBL.

Ett fullständigt ställningstagande gällande bedömningen om rivningsförbudet innebär en betydande skada i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, enligt 14 kap. 7 § PBL, görs vid eventuell ansökan om ersättningsanspråk.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att kommunen bör förelägga bostadsrättsföreningen Gandvik, med stöd av 5 kap. 26 § PBL, om att inom angiven tidsfrist inkomma med eventuellt ersättningsanspråk enligt 14 kap. 7 § PBL för rivningsförbudet.

Om föreningen inkommer med ersättningsanspråk bör nämnden grundligt överväga de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet innan förslaget till detaljplan antas.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Föreläggandet har inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Föreläggandet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Vid eventuell ansökan om ersättningsanspråk bekostar kommunen att utreda och besluta om ansökan om ersättning enligt 14 kap. PBL.

**Datum**  
2024-03-06**Diarienummer**  
MSN 2023/45

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning
2. Föreslagen plankarta (granskningshandling)

Expedieras  
Bostadsrättsföreningen Gandvik