

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt  
mmd.nacka.avdelning3@dom.se

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 3

INKOM: 2019-04-30  
MÅLNR: P 6702-18  
AKTBIL: 27

## Jan Karlsson m.fl. ./.. Örebro kommun angående överklagande av detaljplan för fastigheterna Örebro Almby 12:39 m fl.; Ert mål P 6702-18

### Yrkande

Byggnadsnämnden anser att det föreligger skäl att avslå överklagandena.

### Bemötande av överklagande från Jan Erik Karlsson och Per Ove Karlsson, aktbilaga 2

Jan Erik och Per Ove Karlsson har bl.a. åberopat att **vägsträckningen** bör förläggas på annan plats än på deras fastigheter och att det är en brist att det ännu inte finns någon ekonomisk uppgörelse avseende överlåtelsen av dessa markområden.

Genom bl.a. den trafikutredning som framgår av planhandlingarna har bedömts att den vägsträckning som framgår av den antagna detaljplanen är mest lämplig. Det innebär att en del av vägsträckningen hamnar på mark som Jan Erik och Per Ove Karlsson äger. Kommunen är i behov av att bli ägare till denna planerade allmänna platsmark, eftersom kommunen är avsedd att bli huvudman för denna allmänna platsmark.

Kommunen har ambitionen att komma överens med Jan Erik och Per Ove Karlsson om en skälig ersättning för markområdena. Det finns emellertid inte skäl att upphäva detaljplanen med anledning av att det ännu inte finns någon sådan ekonomisk uppgörelse. För det fall parterna inte kommer överens om en skälig ersättning har kommunen rätt att lösa in markområdena enligt 6:13 PBL, om detaljplanen vinner laga kraft. Jan Erik och Per Ove Karlsson kommer vid en sådan inlösen erhålla ersättning i enlighet med regleringen i 6:17 PBL.

Bemötande av åberopandet i flera överklaganden om att området bör förskjutas västerut samt åberopandet om att den nya vägen som förlänger Ormestagatan till Stortorpsvägen bör få en mer västlig dragning

Av bl.a. den trafikutredning som tagits fram framgår att byggnadsnämnden gjort bedömningen att den vägsträckning som framgår av detaljplanen är den sträckning som är mest lämplig. Det som klagandena åberopat i överklagandena i denna del medför inte att det finns skäl för nämnden att ändra sin inställning.

Såvitt avser åberopandet om att området bör förskjutas mer västerut delar byggnadsnämnden inte den uppfattningen. Som motivering till nämndens inställning i denna del hänvisas till det som framgår av samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och övriga planhandlingar.

Bemötande av åberopande i flera överklaganden om att detaljplanen bör upphävas med anledning av att detaljplanen omfattar jordbruksmark

I 2 kap. 2 § PBL anges bl.a.: Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ ska tillämpas.

I 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) anges bl.a.: Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I prop. 1985/86:3 sid 158 framgår bl.a. följande: Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Byggnadsnämnden åberopar i första hand att jordbruksområdet på platsen inte är att anse som sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3:4 MB, eftersom markområdet med hänsyn till läge och övriga förutsättningar inte kan anses lämpad för jordbruksproduktion på det sätt som avses i prop. 1985/86:3.

Befolkningen ökar i staden och det föreligger således ett behov av ytterligare bostäder. En exploatering av området utgör en naturlig utbyggnad av Örebro, eftersom markområdet ligger i anslutning till markområden som redan är

utbyggda i Örebro. En exploatering av området skapar således förutsättningar för en lämplig infrastruktur. Det finns även stöd i översiktsplanen för en exploatering i enlighet med den antagna detaljplanen. Se i bilaga utdrag från översiktsplanen som ger stöd för att markområdet med hänsyn till läge och övriga förutsättningar är lämpad för en utbyggnad av staden och inte för jordbruksproduktion.

För det fall mark- och miljödomstolen ändå gör bedömningen att jordbruksmarken är att anse som sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3:4 MB åberopas i andra hand att jordbruksmarken behövs för att tillgodose intresset av bostäder, vilket är ett väsentligt samhällsintresse, och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Som redovisats ovan finns stöd i översiktsplanen för en exploatering i enlighet med den antagna detaljplanen. Som framgår av bilaga finns begränsade förutsättningar att bebygga markområdena i östra/sydöstra delen av Örebro, eftersom en stor del av markområdena är skyddade som naturreservat, riksintresse naturvård friluftsliv, riksintresse kulturmiljö m.m. Nämnden bör därför, på det sätt som avses i 3:4 MB, anses ha visat att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I enlighet med det som redovisas i detta avsnitt och det som i övrigt framkommit i målet anser nämnden att det inte föreligger skäl att upphäva detaljplanen med anledning av att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Nämnden anser således att marken är lämplig för bebyggelse på det sätt som avses i 2:2 PBL.

#### Bemötande av Ellevio AB:s (Ellevio) överklagande, aktbilaga 18

På sid 51 i planbeskrivningen redovisas bl.a. följande såvitt avser Ellevios ledning: Den luftledning som passerar planområdets södra del, över genomfartsvägen och naturmarken, föreslås grävas ner och dialog pågår med ledningsrättsägarna Ellevio om lämplig lösning.

På sid 18 i samrådsredogörelsen anges bl.a.: Kommunen har en pågående dialog med Ellevio om nya stråk och flytt av befintlig ledning. Befintlig luftledning har lagts till i grundkartan för plankartan. Överenskommelse krävs mellan parterna för förändringar av ledningsnätet.

Byggnadsnämnden delar Ellevios uppfattning att ett genomförande av detaljplanen förutsätter att luftledningen flyttas och nämndens uppfattning är att ledningen lämpligen grävs ned.

Byggnadsnämnden bestrider påståendet om att nämnden inte gjort någon avvägning av Ellevios intressen i samband med detaljplanens framtagande. Nämnden anser emellertid att den olägenhet som uppkommer för Ellevios med anledning av att luftledningen måste grävas ned, alternativt flyttas på annat sätt, inte medför att detaljplanen kan anses olämplig. Intresset av att skapa ett stort antal nya bostäder med en lämplig infrastruktur måste enligt nämndens mening väga tyngre än Ellevios intresse av att inte behöva flytta/gräva ned ledningen.

Av planbeskrivningen framgår att nämndens uppfattning är att luftledningen måste flyttas och att det förslagsvis görs genom att ledningen grävs ned. För det fall den befintliga koncessionen inte medför även en rätt för Ellevio att ha ledningen nedgrävd krävs således en ny koncession för Ellevios ledning. För det fall ledningsrätten inte medför en rätt att även ha ledningen nedgrävd behövs även en ny ändrad ledningsrätt, alternativt annan nyttjanderätt, för ledningen. Byggnadsnämnden har visserligen inte i planbeskrivningen redovisat att genomförande av detaljplanen förutsätter ny koncession och ledningsrätt för Ellevio. En sådan uppgift i planbeskrivningen måste emellertid anses överflödigt, eftersom Ellevio insett vilket behov de har av ny koncession och ändrad ledningsrätt i och med att nämnden i planbeskrivningen redovisat att ledningen måste flyttas.

Att det behövs ny koncession för ledningen och att ledningsrätten måste ändras innebär inte att detaljplanen är att anse som olämplig. I 33 § ledningsrättslagen framgår bl.a. att en ledningsrätt kan ändras om det inträder ändrade förhållanden. I samma bestämmelse framgår även att ledningsrättshavaren är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne med anledning av en sådan ändring.

Att kommunen och Ellevio ännu inte kommit överens om finansieringen för ledningsflytt innebär inte att detaljplanen är olämplig. Av planbeskrivningen, sid 56, framgår att kommunen planerar för att kommunen kommer att ha kostnader för flytt av ledningar som blir nödvändiga vid genomförandet av detaljplanen. Kommunens ambition är att komma överens med Ellevio om en skälig ersättning för kostnaderna för flytt av ledningen. Om parterna emellertid inte kommer överens om en skälig ersättning finns en rätt för Ellevio att få en prövning av lantmäteriet om skälig ersättning enligt 33 § ledningsrättslagen för den skada Ellevio lider av att ledningsrätten måste ändras.

Ellevio har åberopat att det är en brist att det i plankartan inte införts en egenskapsgräns för den befintliga luftledningen och att det inte heller finns någon placering i plankartan för en ny ledningsrätt enligt 4:18 PBL. I boverkets kunskapsbank, en handbok om plan- och bygglagen, anges under rubriken ”Markreservat för allmännyttiga ändamål” och underrubriken ”Beteckningar och bestämmelser” som exempel att man i

detaljplanen som markreservat kan ange "u" som beteckning för bestämmelsen "Markreservat för underjordiska ledningar" och "l" som beteckning för bestämmelsen "Markreservat för allmännyttig luftledning". Under underrubriken "Planbestämmelser används framför allt på kvartersmark" (till huvudrubriken "Markreservat för allmännyttiga ändamål") anges emellertid följande: Markreservat för allmännyttiga ändamål används främst för att kunna lösa allmänna behov när det krävs att dessa placeras på kvartersmark. Detta eftersom det på kvartersmark krävs en sådan planbestämmelse för att genomförandet ska vara planenligt. På allmän plats kan planbestämmelserna u, l, h, c användas då man vill styra var funktionen ska lokaliseras. Detta är dock inte nödvändigt eftersom dessa allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenligt med allmän plats.

Ellevios ledningar har ett allmännyttigt ändamål och en nedgrävd ledning är förenlig med de antagna planbestämmelserna för allmän plats avseende väg, gång cykel och natur. Det har således inte förelegat skäl att införa någon ytterligare planbestämmelse, eftersom en nedgrävd ledning på allmän platsmark alltså är förenlig med planbestämmelserna om allmän plats på det sätt som boverket redovisat i kunskapsbanken. Vidare är en förutsättning för att kunna anta en planbestämmelse enligt 4:18 PBL, på det sätt som Ellevio önskat, att det är klarlagt var ledningen ska placeras, eftersom en sådan planbestämmelse är tvingande vid en kommande lantmäteriförrättning. Det har emellertid inte funnits förutsättningar för att anta en sådan planbestämmelse enligt 4:18 PBL, eftersom det inte slutligt klarlagts på vilket sätt ledningen ska flyttas. Prövningen för hur ledningsrätten ska ändras kan därför istället att äga rum vid en lantmäteriförrättning enligt 4:33 PBL.

Ellevio har åberopat att reglerna i 6:16 PBL innebär att kommunen kan komma att lösa Ellevios ledningsrätt i området, vilket skulle medföra stora olägenheter för Ellevios och för Ellevios kunder. Som byggnadsnämnden redovisat anser nämnden att intresset av att skapa ett stort antal nya bostäder med en lämplig infrastruktur måste väga tyngre än Ellevios intresse av att inte behöva flytta/gräva ned ledningen. Det är därför skäligt att det enligt 6:16 PBL finns en laglig möjlighet för kommunen att, om behov föreligger, lösa en ledningsrätt. Ellevios intresse av ledningarna är emellertid även ett angeläget allmänt intresse vilket måste innebära att det vid en lantmäteriförrättning finns förutsättningar för en ändrad ledningsrätt i form av t.ex. en nedgrävd ledning inom allmän plats. Det föreligger därför inte någon risk för olägenheter för Ellevio eller Ellevios kunder på det sätt som Ellevio redovisat.

Inte heller det som Ellevio redovisat i övrigt innebär enligt nämndens mening att det föreligger skäl att upphäva detaljplanen.

Bemötandet av det som klagandena åberopat i övrigt

Inte heller det som klagandena åberopat i övrigt medför, enligt nämndens mening, att det föreligger skäl att upphäva detaljplanen. Som bemötande i dessa delar hänvisas till samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och övriga planhandlingar.

För Byggnadsnämnden i Örebro kommun

Anders Hagström  
Byggnadsnämndens ordförande