

PROPORTIONALITETSBEDÖMNING VID ANTAGANDE AV DETALJPLAN (P 2513-22)

Avgörandet behandlar frågan om en kommun har gjort en korrekt proportionalitetsbedömning vid antagande av en detaljplan samt i vilken utsträckning befintlig bebyggelse och en förlorad byggrätt ska beaktas inom ramen för proportionalitetsbedömningen.

En kommun hade antagit en ny detaljplan för att möjliggöra lokaler för handel och kontor m.m. inom ett område. Ägaren till en av fastigheterna i området överklagade kommunens beslut. Enligt den tidigare detaljplanen från 1987 skulle fastigheten användas huvudsakligen för kontor men användning för bostadsändamål kunde tillåtas. På fastigheten fanns ett bostadshus och enligt den tidigare detaljplanen fanns även en rätt att bygga ut bostadshuset. Den nya detaljplanen skulle medföra att bostadshuset blev planstridigt och byggrätten skulle gå förlorad.

Vid planläggning ska kommunen göra en proportionalitetsbedömning och härvid ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Det ska föreligga en rimlig balans mellan nyttan av beslutet och de konsekvenser det får för motstående intressen. En fastighetsägare har i regel rätt att genomföra åtgärder som är förenliga med detaljplanen under genomförandetiden. När genomförandetiden har löpt ut har byggrätter enligt detaljplanen inte längre samma skydd vilket innebär risker för den enskilde eftersom en ny detaljplan utan byggrätten kan antas. Högsta domstolen uppger att en förlorad byggrätt under särpräglade omständigheter kan beaktas vid planläggningen. Om den enskilde har en befogad förväntan och ett skyddsvärt intresse av att byggrätten inte går förlorad, kan detta utgöra ett sådant enskilt intresse som kan få betydelse för planbeslutet. I detta fall bedömdes dock att fastighetsägaren inte haft anledning att utgå ifrån att byggrätten skulle bestå. Den tidigare detaljplanens genomförandetid hade gått ut för länge sedan och dessutom angav den att fastigheten huvudsakligen skulle användas för kontor. Därför fäste Högsta domstolen ingen större vikt vid den enskildes intresse av den förlorade byggrätten.

En detaljplan ska utformas med skälig hänsyn bl.a. till befintlig bebyggelse. Även om befintlig bebyggelse blir planstridig till följd av en ny detaljplan har ägaren rätt att behålla, och förbättra, byggnaden. Skulle byggnaden däremot förstöras finns det inte någon rätt att återuppföra den, men fastighetsägaren har normalt rätt till ersättning. Högsta domstolen konstaterade att kommunen hade starka intressen av att genomföra detaljplanen vilket ansågs väga tungt vid bedömningen, men också att detaljplanen onekligen innebar nackdelar för fastighetsägaren. Därefter uppgav Högsta domstolen att markanvändningen i området under en lång tid styrts från bostäder till kommersiell bebyggelse och tung trafik och fastighetsägaren hade haft att räkna med att den utvecklingen skulle fortsätta. Det skulle inte vara lämpligt att planlägga området för bostadsändamål. Efter en sammantagen avvägning konstaterade Högsta domstolen att de negativa följderna för fastighetsägaren inte vägde tyngre än kommunens intresse av att genomföra detaljplanen och att det förelåg en rimlig balans mellan detaljplanens nytta och dess konsekvenser för fastighetsägaren.