



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060201

**DOM**  
2012-09-18  
Stockholm

Mål nr  
P 1121-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-16 i mål nr P 4483-11, se bilaga A

### KLAGANDE

Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

### MOTPARTER

1. L F
2. Å F
3. O N
4. J-E P

### SAKEN

Detaljplan för X m.fl. – Fladenbacken i Värmdö kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer kommunfullmäktiges i Värmdö kommun beslut den 26 januari 2011, § 8, att anta detaljplan för X m.fl. – Fladenbacken.

---

Dok.Id 1023498

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Värmdö kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen. I andra hand har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens antagandebeslut med den ändringen att den del av planområdet som ligger norr och väster om Hammarvägen och som utgörs av fastigheterna X-Y undantas från fastställelse.

L F, Å F och O N och har bestritt bifall till överklagandet.

J-E P har bestritt bifall till överklagandet. I det fall han inte ges rätt att stycka av sin fastighet yrkar han att ett komplementhus på 60 kvm får uppföras på tomten.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Värmdö kommun** har till stöd för överklagandet anfört i huvudsak följande. Enligt 5 kap. 11 § andra stycket ÄPBL får en detaljplan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Något formellt hinder för kommunen att ändra gällande detaljplan föreligger därför inte. Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Med hänsyn härtill äger kommunen själv, inom vida ramar, att avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör tillmätas de lämplighetsbedömningar som kommunen företagit. Förbudet mot att tillskapa nya tomter och ändringen av största byggnadsarea beträffande de klagandes fastigheter påverkar inte nuvarande användningssätt och innebär inte någon inskränkning i klagandenas rätt att använda sina fastigheter. Kraven i 5 kap. 2 § ÄPBL är alltså uppfyllda. Mark- och miljödomstolen har missuppfattat motivet till en buffertzona mellan det strandnära området och den tätare bebyggelsen. Värmdö kommun växer snabbt genom permanentbosättningar och förtätningar i f.d. fritidshusområden och genom exploateringar av nya tillkommande bostads- och verksamhetsområden. Om kommunen ska växa på ett hållbart och långsiktigt sätt

måste det hela tiden göras noggranna avväganden mellan skilda intressen och värden. I Stockholmsregionen har det inom regionplaneringen utmejslats tio gröna kilar som bedömts ha särskilt höga natur-, kultur- och sociala värden. Nacka-Värmdökilen tillhör en av de smalaste kilarna och kan därför vara extra känslig för intrång. Den nordvästra delen av planområdet angränsar till och ingår till viss del i en värdekärna med extra höga värden. De karakteristiska naturtyperna är våtmark, strandäng och vass som alla är viktiga miljöer för fågellivet. Våtmarken fungerar även som ett naturligt renings- och utjämningsystem för Kolström och Fladen. Fastigheterna X-Y sluttar brant från Hammarvägen norrut respektive västerut. Huvudbyggnaderna på fastigheterna ligger därför nära Hammarvägen. Skaftvägar över fastigheterna för att möjliggöra avstyckning i de lägre belägna delarna av fastigheterna är inte möjliga ur tillgänglighetssynpunkt och det är dessutom på vissa tomter trångt mellan huvudbyggnaden och fastighetsgränsen. En avstyckning av fastigheterna förutsätter därför en ny tillfartsväg från Fladenvägen väster respektive norr om fastigheterna, i kanten på våtmarksområdet och där det nu finns en stig. Detta skulle innebära ett mycket stort ekologiskt ingrepp i våtmarken, påverka hydrologin inom området, vara mycket störande för fågellivet och övrigt djur- och växtliv och för friluftslivet samt upplevas som en stark påverkan på landskapsbilden. För kommunen är detta en otänkbar lösning som är helt i strid med alla intentioner och riktlinjer för naturområdet.

**L och Å F** hänvisar till tidigare inlagor och anför därutöver i huvudsak följande. Mellan deras tomt och den våtmark som nämns ligger en allmänning där diverse förvildade fruktträd växer sedan länge på torr fast mark, allt enligt de geologer som synat området liksom experten vid mark- och miljödomstolens syn. En buffertzonsområde som är ca 100 m bred avskiljer deras tomt från våtmarken. Våtmarken försörjs huvudsakligen från Kolström. Den s.k. upptrampade stigen utanför tomten är mindre än tio år gammal. Den anlades och underhålls av fastighetsägarna själva. Att skapa en ny tillfartsväg från Fladenvägen är fullt möjligt utan att riskera naturvärden eftersom även denna väg hamnar utanför våtmarksområdet. Man kan med lätthet hitta exempel på skaftvägar som är än mer utmanande ur kommunens tillgänglighetssynvinkel men som ändå utan hinder har accepterats.

**O N** vidhåller vad han tidigare framfört i målet och anför i huvudsak följande. När de köpte fastigheten år 1982 gällde en detaljplan från år 1945. På grund av gatunummereringen fick de uppfattningen att fastigheten skulle kunna styckas i tre fastigheter. En förtätning av fastigheterna X - Y innebär inte någon olägenhet för de som rör sig längs Hammarvägen eller nere på grönområdet utanför fastigheterna. Att påstå att kommunens detaljplan skulle skapa ett mervärde för alla fastigheter tyder på okunskap om den verklighet som råder i dag på fastighetsmarknaden. Fastighetsägarna längs Hammarvägen kan inte se att det skulle möta några hinder att ordna skaftvägar över fastigheterna till de avstyckningar som skulle kunna komma i fråga. Tillgängligheten till området, genom den stig som fastighetsägarna själva underhåller skulle inte på något sätt påverkas negativt genom en förtätning av området norr och väster om Hammarvägen.

**J-E P** har anført i huvudsak följande. Det är möjligt att dra en skaftväg från Hammarvägen ner mellan fastigheterna X-Y utan risk att påverka våtmarken. Dessutom finns redan nu en befintlig väg hos en av hans grannar som han kan använda som tillfart till en eventuellt avstyckad fastighet på nedre delen av tomten. Kommunen hävdar att en avstyckning förutsätter en ny tillfartsväg från Fladenvägen vilket inte stämmer med förutsättningarna på hans fastighet. Han har redan en väg till huvudbyggnaden. Den är visserligen brant, men som i många andra områden är det inte något problem. Redan i dag finns branta tillfarter på andra sidan Hammarvägen som fungerar bra. Därmed skulle det vara möjligt att avstycka en tomt på den norra delen av fastigheten. Ett hus på tomten skulle kunna placeras med god marginal ned till våtmarken, det strandnära naturområdet och till det prickade området som nu har föreslagits. Som annat alternativ yrkar han att ett komplementhus på 60 kvm får uppföras på tomten. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan hans enskilda intresse och motstående allmänna intresse. Kommunen har inte satt sig in i konsekvenserna av att han för all framtid ska underhålla en så pass stor tomt, både praktiskt och ekonomiskt. Den stora tomtmarken kan dessutom inte utnyttjas optimalt i och med att det inte ens går att få bygglov för ett generationsboende om 60 kvm som skulle kunna placeras med god marginal till grönområdet.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Den 2 maj 2011 trädde den nya plan- och bygglagen (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen ska äldre föreskrifter alltså gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. ÄPBL är således tillämplig i detta mål.

Vid utformningen av en detaljplan ska skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse- äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (5 kap. 2 § ÄPBL). Enligt planhandlingarna är avsikten med den överklagade detaljplanen att ange riktlinjer för utbyggnad av området och möjliggöra en viss förtätning genom att ett flertal nya tomter kan styckas av. Mark- och miljööverdomstolen anser att den aktuella planen inte kan anses åsidosätta kraven på skäligen hänsyn till befintliga förhållanden.

Enligt ÄPBL (1 kap. 2 §) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas. Kommunen har framfört att fastigheterna norr och väster om Hammarvägen inte är lämpliga för avstyckning med hänvisning till den påverkan som ytterligare bebyggelse och angringsvägar kan få på det angränsande strandnära naturområdet och på landskapsbilden. Vad L F, Å F, O N och J-E P har anfört och vad som i övrigt framkommit i målet utgör inte skäl för Mark- och miljööverdomstolen att ifrågasätta kommunens motiv till den valda planutformningen.

Under planprocessen ska såväl allmänna som enskilda intressen beaktas (1 kap. 5 § ÄPBL). För fastigheterna norr och väster om Hammarvägen medför den överklagade detaljplanen inte några större förändringar av byggrätten i förhållande till den gällande byggnadsplanen från år 1945. Mark- och miljööverdomstolen instämmer således i länsstyrelsens bedömning att kommunen gjort en godtagbar avvägning mellan fastighetsägarnas enskilda intressen av att få möjlighet att stycka av sina fastigheter och de allmänna intressen som kommunen vill tillgodose.

J-E P har, i det fall han inte ges rätt att stycka av sin fastighet, yrkat att detaljplanen ska ändras på så sätt att ett komplementhus om 60 kvm får uppföras på fastigheten. Länsstyrelsen har med hänvisning till 13 kap. 8 § ÄPBL inte tagit upp J-E Ps yrkade ändring till prövning utan endast prövat den överklagade detaljplanen i den utformning som den antagits av kommunen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort även i denna del. Inte heller i övrigt har framkommit något skäl att upphäva antagandebeslutet.

Mot bakgrund av det anförda finner Mark- och miljööverdomstolen, med bifall till kommunens förstahandsyrkande, att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan ska fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Margaretha Gistorp samt t.f. hovrättsassessorn Carl Wetter, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Gunilla Stener



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-16  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 4483-11

**KLAGANDE**

1. J-E P

2. L F

3. Å F

4. O N

**MOTPART**

Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2011-07-08 i ärende nr 4031-5949-2011, se bilaga 1

**SAKEN**

Detaljplan för X m.fl. i Värmdö kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandena och upphäver kommunfullmäktiges i Värmdö kommun beslut den 26 januari 2011, § 8, att anta detaljplan för X m.fl., Fladenbacken (I2), i kommunen.

---

Dok.Id 258564

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

**YRKANDE M.M.**

J-E P har vidhållit de yrkanden han framställt hos länsstyrelsen. Han har anfört bl.a. följande. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan hans enskilda intresse och motstående allmänna intresse. Kommunen har inte satt sig in i konsekvenserna av att han för all framtid ska underhålla en så pass stor tomt, både praktiskt och ekonomiskt. Dessutom kan tomten inte utnyttjas optimalt.

L F och Å F har yrkat att de ges rätt att stycka sin fastighet i lotter om maximalt 1 800 kvm. De har anfört bl.a. följande. Att bli undantagna från möjligheten till styckning har en väsentlig negativ betydelse för dem. Kommunen anger att ytterligare bebyggelse och angöringsvägar på deras tomt påverkar det angränsande strandnära naturområdet, hydrologi, landskapsbild och våtmark. De har förståelse för den avvägning som måste göras mellan allmänna och enskilda intressen i ett planärende men har svårt att tillgodogöra sig hur denna avvägning kring deras fastighet har skett i detta fall. Inom området kommer det uppkomma ytterligare bebyggelse och angöringsvägar som har den påverkan som beskrivs. De kan inte se på vilket sätt detta skulle vara en väsentligen annan fråga när anläggningar sker på deras fastighet än när så sker på andra sidan Hammarvägen. Dessutom finns idag sedan tidigare befintliga små avstyckningar på Hammarvägen och på anslutande Fladenvägen. Något behov av att anlägga anslutningsvägar för att möjliggöra avstyckning finns inte i deras fall och en eventuell avstyckning skulle således inte innebära någon nämnvärd påverkan på de hydrologiska förhållandena eller på landskapsbild. På deras fastighet, närmast det av kommunen bedömda känsliga området, står redan idag ett boningshus som ursprungligen byggdes på 1950-talet. Det anges att skyddet för den våtmark som inte ligger i anslutning till deras fastighet men dock i närheten, är av vital betydelse. De har förståelse för sådant skydd av våtmark men bestrider att deras fastighet utgör väsentlig del i detta. Ur hydrologisk synvinkel har de svårt att förstå argumentet då, såvitt de kan förstå, nämnda våtmark är gammal sjöbotten och inte har någon vattenförsörjning över deras fastighet. Vad gäller funktionen för deras tomt som buffertzonen mellan våtmarksområdet och den allt tätare bebyggelsen, ställer de sig frågande till en begränsning i detaljplanen. I den mån tomterna på ett lämpligt sätt kan styckas upp och bebyggas på ett för buffertzonen tillfredsställande sätt bör det kunna ske.



Vidare har de redan en allmänning mellan sin fastighet och det av kommunen bedömda våtmarksområdet, vilket torde kunna utgöra en tillfredställande buffertzona. Taget i beaktande att allmänna hänsyn som gör sig gällande ändå kommer vara föremål för myndighetsprövning innan avstyckningar eller ytterligare bebyggelse sker, hemställer de om att detaljplanen ändras så att deras fastighet inte undantas från möjlighet till avstyckning.

O N \_\_\_\_\_ har vidhållit sitt hos länsstyrelsen framställda yrkande.

Värmdö kommun har bestridit bifall till överklagandena och har i huvudsak hänvisat till kommunens bemötanden av de framförda synpunkterna i samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet samt till redogörelsen i planbeskrivningen.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på fastigheterna.

### **DOMSKÄL**

I samrådsredogörelsen, daterad den 25 augusti 2009, anges bl.a. följande med avseende på det aktuella området (s. 5). De sex fastigheterna norr och väster om Hammarvägen angränsar mot ett grönområde som har höga naturvärden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Naturvärdena är redovisade i länsstyrelsens naturvårdskatalog och de karakteristiska naturtyperna i grönområdet med våtmark, strandäng och vass är viktiga miljöer för fågellivet. Länsstyrelsen har även gjort en våtmarksinventering där grönområdet har klass två på en fyrgradig skala. Sådana områden måste i ett långvarigt perspektiv bevaras för att upprätthålla den biologiska mångfalden. Utöver de biologiska värdena har området också upplevelsevärden i form av kulturhistoriskt och öppet landskap samt är viktigt för det rörliga friluftslivet. Eftersom området pekats ut både i regionala och lokala utredningar och området har höga värden anser samhällsbyggnadskontoret att det är viktigt ur ett allmänt intresse att så långt som möjligt minimera påverkan på grönområdet och våtmarken och dess värden. Om styckning möjliggörs skulle det leda till en ökad mängd markingrepp och hårdgjorda ytor för att möjliggöra ny bebyggelse och anläggande av nya vägar. Det innebär ändrade hydrologiska förhållanden och risk för påverkan på våtmarken.

De stora tomterna utgör idag en buffertzoon både vad gäller de hydrologiska aspekterna, t.ex. infiltration av dagvatten, men också för gränsdragningen mellan grönområdet och den allt tätare bebyggelsen. Kontoret vidhåller därför de föreslagna bestämmelserna, dvs. inga fastigheter bedöms där vara lämpliga för styckning.

I utställningsutlåtandet, daterat den 16 september 2010, har samhällsbyggnadskontoret tillagt (s. 7) att tomterna i fråga inte heller har varit möjliga att stycka av enligt underliggande byggnadsplan från 1945 och att utförd vägnummering inte heller innebär att en fastighet är lämplig att styckas.

I planbeskrivningen, daterad den 19 oktober 2010, anges bl.a. följande (s. 9 f.). Den nordvästliga delen av planområdet är lågt beläget (0-5 meter över medelhavsnivå). De delar av fastigheterna som ligger mindre än två meter över medelhavsnivån föreslås därför att prickas bort (dvs. marken får ej bebyggas). Planförslaget innebär att ytterligare friliggande enbostadshus får uppföras inom området, vilket på sikt medför en förtätning. Förtätningen uppstår både på grund av att ett flertal nya tomter kan avstyckas och att befintliga byggnader kan byggas till och/eller ersättas av nya. Föreslagen minsta tomtstorlek varierar mellan 1800-3000 kvm. Vid ett maximalt utnyttjande av planen kan 16 nya fastigheter bildas. Vid styckningar ska hänsyn tas till bland annat topografi och angöringsmöjligheter. Fastighetsstrukturen norr och väster om Hammarvägen avses dock att bibehållas. Inga fastigheter bedöms där vara lämpliga för styckning. Detta med hänsyn till det angränsande strandnära naturområdet, hydrologi, landskapsbild och våtmark. För att möjliggöra avstyckningar med bebyggelse skulle bland annat anslutningsväg behöva anläggas vilket skulle innebära ändrade hydrologiska förhållanden och därmed risk för negativ påverkan på våtmarken. De stora tomterna utgör också en buffertzoon för gränsdragningen mellan strandskyddsområdet och den allt tätare bebyggelsen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Enligt 5 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt lagen. Det är enligt domstolens

mening angeläget att, när synpunkter från en enskild inte har tillgodosetts vid en sådan avvägning, skälen för detta anges på ett klargörande sätt.

Det är ostridigt i målet att det är angeläget att minimera påverkan på grönområdet och våtmarken och dess värden. Den påverkan kommunen befarar består dels i ändrade hydrologiska förhållanden till följd av hårdgörning av ytor, bl.a. anläggande av anslutningsvägar, dels i minskad effekt av den fysiska buffertzonen fastigheterna utgör i gränsdragningen mellan strandskyddsområdet och den förtätade bebyggelsen.

Vad gäller buffertaspekten framstår det enligt domstolens mening, utifrån de iakttagelser som gjorts vid synen, som att en tätare bebyggelse även i denna del av planområdet i själva verket skulle ha en minst lika starkt avhållande funktion som den bebyggelse som finns där idag.

Återstår därför att bedöma om den andra angivna grunden, ändrade hydrologiska förhållanden, utgör tillräcklig grund för den avvikande behandlingen av denna del av planområdet. Domstolen anser därvid att det visserligen inte kan uteslutas att ytterligare hårdgörning av ytor inom detta område får inverkan på de hydrologiska förhållandena, dock att omfattningen och effekterna härav framstår som något oklara. I sammanhanget ska samtidigt beaktas att de tomtstorlekar som har föreslagits för området i övrigt, och som rimligen i förekommande fall får antas komma i fråga även beträffande nu aktuellt delområde, är tämligen stora. Relativt storleken på eventuella avstyckningar framstår den eventuella hårdgörning som kan komma i fråga som begränsad. Med hänsyn härtill och till de ovan omtalade oklarheterna framstår kommunens argumentering i denna del inte som övertygande vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena som ska göras i ett planärende.

Domstolen finner mot den nu angivna bakgrunden att det inte, utifrån vad som åberopats av kommunen, framkommit tillräckliga skäl för kommunen att i detaljplanen undanta fastigheterna området norr och väster om Hammarvägen från möjligheten till avstyckning. Beslutet att anta detaljplanen ska därför upphävas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 6 februari 2012.

Denny Heinefors

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist.