



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060210

DOM
2014-10-28
Stockholm

Mål nr
P 11490-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-22 i mål nr P 2979-12,
se bilaga

KLAGANDE

1. E B

2. L O

3. S R

4. H J

5. Växtbyggarna i Sverige AB

Ombud för 4 och 5: M H H

MOTPART

Umeå kommun

Ombud: U S B

SAKEN

Detaljplan för fastigheten X m.fl., Hamnskär, inom Hörnefors i Umeå kommun

Dok.Id 1160996

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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avskriver målet i den del som avser H Js överklagande.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 24 september 2012, § 140, att anta detaljplan för fastigheten X m.fl., Hamnskär, inom Hörnefors i Umeå kommun.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Växtbyggarna i Sverige AB (Växtbyggarna), S R, E B och L O har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva antagandebeslutet, alternativt återförvisa ärendet till länsstyrelsen för ny handläggning.

Umeå kommun har bestritt yrkandena.

Sedan H J avlidit har hans dödsbo förklarat att det inte vill träda in som part i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Växtbyggarna har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts och har därutöver åberopat i huvudsak följande.

Kulturvärden m.m.

Det saknas en erforderlig kulturmiljöutredning. Västerbottens museum har under samrådet ställt sig negativa till detaljplanen. Särskilt byggrätterna på den södra delen av Hamnskär samt byggrätterna mellan den f.d. disponentbostaden och de f.d. tjänstemannavillorna inverkar mycket negativt på den gamla bruksmiljöns struktur. Planen kan därför antas medföra en betydande miljöpåverkan och det krävs därmed en miljökonsekvensbeskrivning.

Bergsvägens trafikering m.m.

Handelsträdgårdsverksamheten är helt beroende av Bergsvägen som tillfartsväg för såväl kunder som leveranser. Den mark som föreslås användas som vändplan är inte praktiskt användbar för detta syfte. Osäkerheten beträffande angöringsmöjligheterna har inte undanröjts och planen utgör därför en alltför stor negativ påverkan på Växtbyggarnas enskilda intresse. Civilrättsliga åtgärder är inte tillräckliga för att reglera dessa frågor och uppfyller inte kravet på tydlighet. Hur vägunderhåll och

snöröjning ska hanteras i fortsättningen regleras inte och konsekvenserna av ett plangenomförande för den enskilde framgår inte på ett tillräckligt sätt.

Avrinning från Hamnskärsgatan 2-10

Expansion av handelsträdgården omöjliggörs på grund av ständiga översvämningar och försurning. Frågan om hur dagvatten ska tas om hand är av stor betydelse för att uppnå en god och långsiktigt hållbar livsmiljö (Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 7238-13). Att frågan ska lösas genom samverkan mellan berörda fastigheter kan inte anses uppfylla kravet på en tydlig reglering av miljön.

Utställning av planen

Ändringen av Bergsvägen efter detaljplanens utställning medför en sådan negativ inverkan på Växtbyggarnas enskilda intresse att planen borde ha ställts ut på nytt.

Upphävande av strandskydd

Växtbyggarna har klagorätt inom ramen för detaljplanen och har rätt att till stöd för överklagandet anföra såväl allmänna som enskilda intressen och åberopa skäl mot att strandskyddet ska upphävas. Mark- och miljödomstolen har prövat strandskyddsfrågan men borde ha återförvisat målet till länsstyrelsen för prövning av den saken.

Utförande och fördelning av kostnader för åtgärder i detaljplanen

Det är inte tillräckligt att frågorna om utförande och kostnadsfördelning regleras i ett exploateringsavtal. Ett sådant avtal är inte knutet till detaljplanen på något sätt och äger inte styrka och klarhet som en detaljplanebestämmelse. Det kan inte heller ses som att kommunen, genom att vara part i exploateringsavtalet, per automatik iklätt sig ett sekundärt ansvar för genomförandet.

S R har till stöd för sin talan anfört detsamma som Växtbyggarna med i huvudsak följande tillägg. Västerbottens museum har inte fått möjlighet att yttra sig över detaljplanen i dess version från maj 2012. Enligt praxis flyttas en infart till en villafastighet endast om det kan motiveras av ökad trafiksäkerhet. Några sådana skäl gör sig inte gällande vare sig för fastigheten Y eller Z. I plan- och bygglagen finns krav på att det ska redovisas hur en detaljplan är avsedd att

genomföras. Det går inte att lämna sådana frågor att lösas genom t.ex. lantmåteriförrättningar.

E B och L O har, som de får förstås, vidhållit vad de tidigare anfört och anslutit sig till vad övriga klaganden har anfört.

Umeå kommun har anfört i huvudsak följande. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs inte eftersom den påverkan som planen har på kulturmiljön inte är betydande. Inte heller motiverar ändringen avseende Bergsvägen att planen skulle ha ställts ut på nytt. Mark- och miljödomstolen har hanterat frågan om strandskydd korrekt och det finns inte skäl för återförvisning till länsstyrelsen. Genomförande- och kostnadsfrågor kan enligt plan- och bygglagen inte hanteras i detaljplaner. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att vissa civilrättsliga åtgärder måste vidtas såsom en förrättning alternativt avtal som reglerar fastigheternas nyttjande av Bergsvägen. Om genomförandet av planen skulle medföra en försämrad rättslig ställning för någon fastighetsägare kommer ersättning att regleras i den ordning som till exempel fastighetsbildningslagen föreskriver. Detaljplanen är väldigt tydlig med att besökare till handelsträdgården kommer att ha rätt att använda vägen; det följer av att vägen utpekats som ”utfart”. Denna rätt kan tydliggöras i en framtida lantmåteriförrättning. Det har inte tidigare framkommit så omfattande problem med sank mark som nu gjorts gällande. Planen i sig påverkar inte dagvattenförhållandena. Dagvatten ska lösas inom området genom diken och detaljplanen har klargjort förutsättningarna för att hantera dagvatten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

H Js dödsbo har förklarat att det inte vill träda in som part i målet. Detta får till följd att H Js överklagande har förfallit och därför ska avskrivas.

Eftersom detaljplaneärendet inleddes under år 2008 ska målet prövas enligt bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

I målet har bland annat anförts att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom detaljplaneområdet och att länsstyrelsens avvisningsbeslut i strandskyddsfrågan var felaktigt. Frågan om upphävandet av strandskyddet är således föremål för Mark- och miljööverdomstolens bedömning. Vad gäller överprövningen av detaljplaner bör framhållas att även om 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL inte närmare anger ramen för prövningen bör de principer som uttryckligen framgår av 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas vid bedömningen (MÖD 2012:31).

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, i dess lydelse före den 1 juli 2009, får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, förordna att ett strandskyddsområde som uppenbart saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften inte ska vara omfattat av strandskydd, eller, om det finns särskilda skäl, att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt ÄPBL inte längre ska vara omfattat av strandskydd. Enligt 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse före den 1 juli 2009, är det länsstyrelsen som kan meddela förordnaden enligt bland annat 7 kap. 15 § miljöbalken. Sådana förordnanden kan enligt 41 § samma förordning överklagas till regeringen. Genom en lagändring (SFS 2009:530) som trädde i kraft den 1 juli 2009 gavs emellertid kommuner behörighet att genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskydd i ett område. Av övergångsbestämmelserna till ändringarna i ÄPBL framgår att äldre bestämmelser ska gälla för ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Eftersom detaljplaneärendet inleddes redan år 2008 har kommunen haft att tillämpa de bestämmelser som gällde före den 1 juli 2009. Kommunen har därför inte haft möjlighet att genom en planbestämmelse upphäva strandskyddet i det aktuella området. Planbestämmelsen som reglerar denna fråga strider således mot en rättsregel. Med hänsyn till områdets geografiska läge och att en inte obetydlig del av kvartersmarken omfattas av bestämmelsen står det klart att upphävandet av strandskyddet har en väsentlig betydelse för planen som helhet. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att kommunens beslut om att anta detaljplanen ska upphävas. Vid denna utgång prövas inte övriga invändningar mot detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen har därutöver uppmärksammat att tilltänkta vägar lämnats utanför planområdet. Detta medför att det inte tydligt framgår av planen hur vägar till planområdet ska anordnas och förvaltas. Det är därför oklart om bebyggelsen har lokaliserats till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheten att ordna trafik (jfr 2 kap. 3 § ÄPBL).

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-11-22
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2979-12

KLAGANDE

1. E B
2. H J
3. L O
4. S R

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå
Ombud: U S B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 12 november 2012 i ärende
nr 403-8206-2012, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Umeå X m.fl., Hamnskär

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 194575

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 24 september 2012, § 140, att anta detaljplan för fastigheten Umeå X m.fl., Hamnskär. Antagandet överklagades till länsstyrelsen som den 12 november 2012 avslog överklagandena.

YRKANDEN M.M.

E B, H J, L O och **S R** (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja länsstyrelsens beslut, upphäva den av Umeå kommun antagna detaljplanen och återförvisa ärendet till Umeå kommun för ny handläggning. Det yrkas även på att infarten till Y ska få finnas kvar på dess nuvarande plats och att ersättningsfrågan i samband med ändrad infart till fastigheten Z borde regleras i detaljplanen.

Umeå kommun har bestritt överklagandena.

PARTERNAS UTVECKLANDE AV TALAN**H J, E B, L O** och **S R**

Länsstyrelsen handläggning har utförts på summariskt sätt. De har inte varit på plats eller tagit kontakt med sakägarna på Hamnskär eller Umeå kommun. Handläggningen kan inte anses ha den kvalitet eller noggrannhet man kan begära. Den bristfälliga handläggningen har bara koncentrerat sig på lagligheten, om kommunen följt den gamla plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har konstaterat att detaljplanen måste fastställas eller upphävas i sin helhet. Den slutsats som länsstyrelsen drar av detta är att de synpunkter som sakägarna har väger mindre än om kommunen medgivit att ändring kunde medges i detaljfrågor. Denna inställning finner de orimlig. En felaktighet i detaljplanen som drabbar Hamnskär eller enskild fastighetsägare måste anses väga lika tungt oavsett kommunens beslut att planen måste antas i sin helhet.

Stängningen av Bergsvägen för fordonstrafik

Länsstyrelsen gör bedömningen att det finns förutsättningar för angöring av långtradare även om man stänger delar av Bergsvägen men det är inte möjligt dels på

grund av att det inte finns tillräckligt med utrymme för en långtradare att vända, dels på grund av att den mark som de antar länsstyrelsen avser kunde användas som vändplan består av klippor. Marken tillhör dessutom inte företagaren. Bergsvägen behöver finnas kvar för att säkerställa lokala transportbehov på Hamnskär och måste sträcka sig till Hamnskärgatan för att handelsträdgården ska kunna ta emot långtradare med släp.

Nya tomter insprängda mellan Ingenjörsvillorna och Disponentbostaden

Platsen är inte ianspråktagen så att den saknar betydelse för strandskyddet. Hänvisningen till att tomten närmast stranden läggs på en kompost från närliggande trädgårdsodling är en ren lögn. Ingen del av den tänkta tomtmarken är ”förbrukad” utan den har karaktär av naturmark. Båda villorna förstör den kulturhistoriska miljön. Skyddet för den kulturhistoriska miljön ska inte bara avse byggnader utan hela miljön i Hamnskärsområdet. Området bör fredas som en sammanhängande miljö med en bruksgata och på behörigt avstånd en disponentbostad med parkanläggning och orangeri samt också på behörigt avstånd, ingenjörsvillor. Precis som det skulle i det hierarkiska brukssamhället. Även tillgången till stranden kommer att minska om man bygger de två föreslagna villorna.

Infarten till Hamnskärgatan 14 (Y)

Länsstyrelsen hävdar att infarten inte stödjer sig på vare sig äganderätt eller servitut. Länsstyrelsen har dragit en felaktig slutsats. För det första så sträcker sig Hamnskärgatan c:a 20 meter längre söderut än vad länsstyrelsen uppfattat. Således är infarten belägen direkt österut från den befintliga vägsträckningen. För det andra finns det inget beslut taget om att korta av Hamnskärgatan. Vägfrågan har tvärtom tagits ut ur det som detaljplanen reglerar för att ordnas senare. Länsstyrelsen har inte tagit hänsyn till att infarten till fastigheten Y funnits där den ligger i över 100 år. Man kan konstatera att den av hävd och sedvanerätt borde få finnas kvar på den nuvarande platsen. För det tredje flyttas enligt rättspraxis endast en infart till en fastighet om det måste ske med hänsyn till trafiksäkerheten. Eftersom detta inte är fallet för infarten till Y yrkar de att infarten ska få finnas kvar på dess nuvarande plats. I andra hand borde ersättningsfrågan regleras i detaljplanen. Det

måste anses orimligt att fastighetsägaren ska vara den som måste stå för de ca 150 000 kr som en flyttning av utfarten beräknas kosta. Det synes också konstigt att detaljplanen beslutar att infarten ska flyttas till en väg som inte finns.

Avrinning från Hamnskärsgatan 2 – 10

Eftersom länsstyrelsen helt har missförstått frågan på så sätt att länsstyrelsen trodde att endast en fastighet berörs och att det således inte behövs något servitut för hur dagvattnet ska tas om hand. I verkligheten rinner vattnet från Hamnskärsgatan 2 - 10 in på fastigheten X1 där det ställer till problem med översvämning och försurning av ett stort område. Det synes ofrånkomligt att denna fråga måste lösas i detaljplanen.

Staketkrav, friggebodar, lekplats m.m.

Staketkraven är onödiga eftersom stängsel snarare försvårar än underlättar allmänhetens tillgång till naturmark. Staketkrav bör i vart fall bara avse tillkommande bebyggelse. Införd bygglovplikt för friggebodar bör tas bort. Ansvaret för Hamnskärs enda lekplats ska ligga på kommunen. Befintlig friggebod på Y och köksbro på östra sidan av huvudbyggnaden ska tas med på detaljplanekartan. Statusen på befintlig byggnad som stått på parkeringen norr om Hamnskärsgatan 2 bör fastställas. Statusen för jordupplaget mitt på Hamnskär bör bestämmas. Det bör bestämmas om det ska finnas en soptipp med byggavfall, möbler etc. på östra sidan Hamnskär. Ledningsrätt för underjordiska ledningar till Y ska ges.

Museets skrivelse

Klagandena hänvisar till museets skrivelse den 19 april 2012 av vilken det framgår att ”Nya bostadstomter i de föreslagna lägena bryter mot bruksmiljöns grundläggande struktur.” De kan inte förstå att kommunen tolkar detta som att museet är med på bygglov för dessa två villor. Museet framför dessutom att ”Det är inte vår bedömning att ny bebyggelse på Hamnskär kan stärka områdets kulturmiljövärden – man får istället fråga sig i vilken utsträckning kulturmiljön tål ny tillkommande bebyggelse utan att påverkas negativt och att dessa värden därmed minskar.”

Vad som kan regleras i en detaljplan

Vid kontakt med Lantmäteriet i Västerbotten framkom att det i en detaljplan visst kan regleras civilrättsliga frågor som t.ex. vem som ska bekosta flytten av en infart till en fastighet när detta måste göras för att uppfylla detaljplanens krav. Normalt måste det bli exploatören av området som ska bekosta en sådan flytt av infart eftersom det är dennes byggplaner som ligger till grund för att en sådan kostnad uppstår.

Vad kommunen inte har bemött m.m.

Kommunen har inte bemött viktiga frågor för boende på Hamnskär såsom stängning av den viktiga tvärförbindelsen mellan Hamnskärsgatan och Bergsvägen, staketkrav för ett antal fastigheter, flytt av infarten till Hamnskärsgatan 14 och fastigheten Z. Ett annat problem som detaljplanen inte reglerar är hur infarten till handelsträdgården för kunder och lossning och lastning av långtradare till verksamheten ska kunna ordnas utan att tvärförbindelsen mellan Hamnskärsgatan och Bergsvägen finns kvar. Denna verksamhet är förlagd på disponentbostadens tomt. Detaljplanen säger att dessa frågor ska regleras senare i särskild ordning och att detta ska ske i samförstånd med exploatören. Med hänsyn till den infekterade situation som råder mellan exploatören och de boende på Hamnskär vore det olyckligt om denna och övriga frågor ska avgöras i ett senare skede.

Umeå kommun

Vad de klagande anser som summariskt är i enlighet med gällande rätt. Länsstyrelsens prövning ska inriktas på lagligheten på den antagna detaljplanen och inte lämpligheten. Umeå kommun delar de klagandes uppfattning att Hamnskär är ett kulturhistorisk intressant och viktigt område. Det har därför varit en grannliga uppgift att väga detta allmänna intresse mot de enskilda intressena av att kunna möjliggöra en måttlig exploatering av området. Samråden med länsstyrelsen och Museet har därför varit viktiga och dessa instanser har slutligen förklarat sig nöjda med slutresultatet. Hänsyn har i planen även tagits till de kulturhistoriska aspekterna i så måtto att utvidgad byggrätt beslutats för friggebodar.

Vad gäller de olika invändningar som klagandena har avser dessa inte bara de kulturhistoriska aspekterna utan även många civilrättsliga såsom infarter till lika fastigheter och dagvattenavrinning. Frågor om sådana rättsliga konsekvenser kan endast i begränsad omfattning regleras i detaljplan. Varje fastighet ska givetvis ha åtkomst till sin fastighet och det kan säkras vid efterföljande fastighetsregleringar. Konsekvenser som t.ex. ersättning prövas inte i detaljplanen.

Klagandena har även velat att det i detaljplanen ska anges status på byggnad på parkering, jordupplag och soptipp. Det är riktigt att dessa inte märkts ut i detaljplanen. På vilket sätt detta påverkar förefintligheten av denna kan inte anges i detaljplanen. Att det i detaljplanen anges att ett område ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar är endast ett sätt att ur ett mark- och lovperspektiv ange vilka begränsningar som finns för hur marken nyttjas. Bestämmelsen medger i sig ingen ledningsrätt. Den förrättning om ledningsrätt som sker hos lantmäteriet prövar dessa rättigheter oavsett hur det angetts i detaljplanen. Det finns därför inget behov av att skriva in detta i detaljplanen. Skäl att upphäva detaljplanen saknas.

E B, H J och S R har bemött kommunens skrivelse och menar att kommunens tolkning att muséet är med på bygglov för två villor, är felaktig. Vidare anføres att en detaljplan visst kan reglera civilrättsliga frågor och att det måste vara exploatören som måste bekosta en flytt av en infart eftersom det är dennes byggplaner som orsakar kostnaden. När kommunen inte bemöter klagandenas sakargument innebär det att kommunen inte har något att komma med. Eftersom länsstyrelsen inte varit på plats föreligger en stor brist i deras utredning och följaktligen också i deras beslut. Kvarstående frågor som kommunen inte bemött är bland annat stängningen av Bergsvägen, flyttningen av infarter och handelsträdgårdens varutransporter. Med hänsyn till den infekterade situationen mellan exploatören och de boende på Hamnskär vore det olyckligt att dessa och övriga frågor ska avgöras i senare skede. Syn på plats önskas.

Domstolens undersökning och kompletterande underlag

Mark- och miljödomstolen har den 12 september 2013 företagit undersökning på plats inom och i omgivningen till de klagandes fastigheter.

Efter undersökningen har domstolen förelagt Umeå kommun att yttra sig över inbörden av vad som sägs i planhandlingarna i fråga om utförande och kostnader för detaljplanens krav på staket/stängsel längs västra gränsen av Y och för ändringar av nuvarande utfarter för Y respektive Z.

Umeå kommun har med anledning av det kompletterande föreläggandet uppgett att exploateringsavtal har träffats med bolaget Fameva som exploatör. Avtalet innebär att kraven enbart kan riktas mot exploatören. Även om staket och ändringar av utfarter inte nämns i avtalet är utförande av dessa i enlighet med planbestämmelserna en förutsättning för att kunna fullfölja exploateringen. Fameva är enligt avtalet ensam ansvarig och ska svara för både utförande och kostnader för anläggande av staket samt ändringar av utfarter för Y och Z.

Parterna har därefter getts tillfälle att slutföra sin talan och har därvid anfört följande.

Umeå Kommun

Umeå kommun vidhåller sitt bestridande av överklagandena. Det finns inget ytterligare att anföra i sak. Detaljplanen har handlagts på ett formellt korrekt sätt och det har skett en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt får i övrigt detaljplanen anses uppfylla plan- och bygglagens krav.

S R

Kommunen har påstått att Hamnskärsgatan slutar norr om hans fastighet och att det inte finns någon vägmark väster om tomten från vilken hans infart till fastigheten skulle kunna angöra. Han hävdar bestämt att det finns vägmark väster om tomten och att detta dessutom styrks av att det finns en belysningsstolpe som tillhör den allmänna vägbelysningen för Hamnskärsgatan, som är belägen på hans tomt. Ef-

tersom det inte finns något beslut om att förkorta den befintliga sträckningen av Hamnskärsgatan i den nu föreslagna detaljplanen är detaljplanen oriktig och måste upphävas. Ytterligare en brist i planen är att det inte redovisas hur den nya dragningen av infarten till fastigheten Y ska lösas. Med hänsyn till alla de brister som detaljplanen innehåller måste det enda rimliga vara att upphäva detaljplanen.

H J, E B och S R

För att reglera en enskild fastighetsägares utfart används benämningen Y. På den detaljplan som antogs av kommunfullmäktige anges Bergsvägens sträckning mellan Disponentbostadens utfart och vägen som går till Tuppholmen (österut) som Y. Något Y finns inte med mellan Hamnskärsgatan och Disponentbostaden. Nu har presenterats en reviderad detaljplan som måste ha ändrats efter att kommunfullmäktige antagit planen. Har Umeå kommun rätt att göra så. Enbart detta förfarande måste innebära att domstolen ska upphäva detaljplanen. Sakägare boende på Hamnskär har inte haft möjlighet att bemöta dessa ändringar av detaljplanen.

Av detaljplanens antagandehandlingar framgår att kostnader för staket på fastigheten Y ska bekostas av fastighetsägaren. Någon reglering av hur kostnaden för flytten av infarten ska regleras finns inte. Detaljplanen reglerar inte heller vem som ska bekosta flytten av infarten till Z. Under den process som föregick detaljplanen påpekade de denna brist. Vid kontakt med statliga Lantmäteriet fick de klart för sig att det i detaljplanen måste finnas anvisningar om vem som ska betala för åtgärder som föranleds av planen. Umeå kommun har nu till mark- och miljödomstolen framfört att det är exploatören, med hänsyn till det exploateringsavtal som upprättats mellan kommunen och Fameva, som är ansvarig för samtliga kostnader. Uppenbarligen är dessa frågor i vart fall inte lösta i detaljplanen. Vad avser Bergsvägen bör ingen ändring av vägens klassificering ske förrän frågan är löst.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens överklagade beslut.

Med utgångspunkt i de invändningar som framförs i överklagandena gäller målet främst att pröva om antagandet av detaljplanen innebär att kommunen gjort en lämplig avvägning enligt 1 kap. 5 § äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) och beaktat såväl enskilda som allmänna intressen. Det ska också prövas om detaljplanen enligt 5 kap. 2 § ÄPBL tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I målet ska också enligt 3 kap. 2 § ÄPBL prövas att detaljplanen inte medger placering och utformning av byggnader eller deras användning som medför betydande olägenheter för omgivningen.

Mark- och miljödomstolen har på samma sätt som länsstyrelsen att ta ställning till om Umeå kommuns beslut att anta detaljplanen ska fastställas eller upphävas i sin helhet.

Som mark- och miljödomstolen uppfattar det avser överklagandena främst följande huvudfrågor i vilka domstolen gör följande bedömningar.

Handläggningsfrågor i allmänhet

Mark- och miljödomstolen kan inte finna att handläggningen av detaljplaneärendet eller överklagandet har sådana allmänna brister i förfarandet, vare sig från kommunens sida eller hos länsstyrelsen, att detaljplanens antagande ska upphävas.

Bergsvägens trafikering

Som detaljplanen slutligen utformats, efter utställningen men före antagandet, ska Bergsvägen i hela dess sträckning vid de klagandes fastigheter vara tillgänglig för allmän gångtrafik men också för utfart från angränsande fastigheter, även fram till Hamnskärsgatan. Begreppet ”utfart” får i detta sammanhang uppfattas avse all trafik, såväl till som från respektive angränsande fastighet. Det innebär att planens inte

hindrar att Bergsvägen även fortsättningsvis används bland annat för varutransporter och kundtrafik till och från handelsträdgården på fastigheten X1. Även om den yta som detaljplanen anvisar för utökning av handelsträdgårdens område norrut mot Bergsvägen är svåränvänd på grund av den bergklack som ligger där så innebär detaljplanen ingen försämring av angöringsmöjligheterna jämfört med nu-varande förhållanden. Vad de klagande anfört i fråga om olägenheter av vad de uppfattat som Bergsvägens avstängning utgör därför inte skäl att upphäva antagandet.

Ändringen av planen i avseende på Bergsvägens trafikering har gjorts av byggnadsnämnden efter detaljplanens utställning, men innan detaljplanen fördes till kommunfullmäktige för antagande. Ändringen kan inte anses ha sådan omfattning eller art att ny utställning skulle ha krävts innan kommunfullmäktige antog detaljplanen. Ändringen kan därtill inte anses vara till nackdel för de klagande. Domstolen finner inte att förfarandet i denna del utgör skäl för upphävande av antagandet.

Ny bebyggelse i planområdets sydöstra del

Domstolen kan inte finna att de två nya tomtplatserna för vardera ett bostadshus medför att allmänna eller enskilda intressen åsidosatts. Den nya bebyggelsen bedöms inte få sådan placering, omfattning eller karaktär att det motverkar planens övriga syfte att säkerställa området kulturmiljövärden. Kommunens åberopade särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet, jämte den i planens och exploateringsavtalet uttalade avsikten att åstadkomma en ökad allmän tillgänglighet till strandområdena, bedöms sammantaget inte motverka syftet med strandskyddet. Bebyggelse på de nya tomtplatserna bedöms inte medföra väsentlig olägenhet enligt 3 kap. 2 § ÄPBL för omgivande fastigheter och deras ägare.

Dagvattenavrinning från Hamnskärsgatan 2 – 10

Planen bedöms inte i sig medföra någon försämring med avseende på förutsättningar eller möjligheter att hantera avrinningen mot söder från fastigheterna längs Hamnskärsgatans östra sida. Förhållandena är väsentligen befintliga och den samverkan mellan berörda fastigheter som kan krävas för att lösa eventuella problem försvåras eller förhindras inte av planen. Att frågeställningen inte närmare behand-

lats i planhandlingarna kan inte anses vara en sådan brist att antagandet av detaljplanen ska upphävas.

Planutformningen vid Y

Invändningarna från S R beträffande dennes egen fastighet uppfattar domstolen huvudsakligen avser att området runt fastigheten avsätts som allmän plats (Natur), att planen föreskriver att staket eller stängsel ska finnas i fastighetens västra gräns mot naturmarken och att fastighetens utfart till följd av de båda föregående orsakerna behöver flyttas så att den ansluter mot den i detaljplanen undantagna ytan som får anses avsedd för en vändplan direkt norr om S R fastighet Y. Invändningarna uppfattas avse både planutformningen och hur den ska genomföras, inte minst vad avser ansvar och kostnader för genomförandet av staketskyldighet och ändring av utfart.

Utläggandet av allmän plats och därav följande ändring av läget för fastighetens utfart och stängselskyldigheten på fastighetens västra sida synes främst motiverad av att förbättra allmänhetens åtkomst till strandzonen och att säkerställa detaljplanens och strandskyddsbestämmelsernas intentioner om fri passage genom ”att tydligt markera var tomtplatsen slutar och var allmänheten har tillträde” (kommunens utlåtande inför antagandet, sid. 8).

Planens utformning i denna del bedömer domstolen som motiverad med tanke på det ur strandskyddsynpunkt känsliga läget av Y och hur marken inom och i anslutning till fastigheten kommit att användas, bl.a. med en hävdad gräsmatta långt utanför fastighetens gräns mot strandzonen. Ett av planens huvudsyften är att säkerställa allmänhetens åtkomst till stränderna runt Hamnskär och att skapa en sammanhängande gångväg eller gångpassage längs stränderna. Det får således anses vara ett påtagligt allmänt intresse att även passagen förbi Y1 kan säkerställas som tillgänglig genom att markera tomtplatsens egentliga avgränsning. Som det ser ut idag, utan någon sådan markering, är det knappast möjligt för en allmänhet att uppfatta att man faktiskt kan passera i Hamnskärsgatans förlängning förbi fastigheten Y för att komma ut till udden utan att gå över tomtmark. Att säker-

ställa passagen genom att införa krav på stängsel/staket är därför rimligt och utgör en skälig avvägning mellan allmänt och enskilt intresse. Det kan inte anses inkräkta på fastighetsägarens rättigheter eller medföra väsentlig olägenhet att mark utanför den avstyckade tomtplatsen görs tillgänglig för gångpassage. Detaljplanens bestämmelser om allmän platsmark och staket-/stängselkrav vid fastigheten Y får därför anses uppfylla kravet i 1 kap. 5 § ÄPBL på en proportionell avvägning mellan allmänt och enskilt intresse.

Vid prövningen om kommunens antagande av detaljplanen håller sig inom de ramar för kommunens handlingsfrihet som ÄPBL anger måste emellertid också beaktas hur en detaljplan ska genomföras. Enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I det nu aktuella fallet finner domstolen att frågan om hur en omläggning av fastighetens utfart liksom genomförandet av staket/stängselkravet ska ske och vem som ska bära det praktiska och ekonomiska ansvaret för detta inte har behandlats särskilt tydligt under planprocessen. Krav på genomförandeåtgärder som motiveras bara av allmänt intresse och som inte ger någon som helst fördel för berörd fastighetsägare, men ändå förutsätts både utföras och bekostas av denne, kan knappast kunna anses uppfylla det krav på skälig hänsyn till enskilda intressen som följer av 1 kap. 5 § och 5 kap. 2 § ÄPBL.

Då kommunen emellertid numera klarlagt att såväl utförande som kostnader för flyttning av utfart samt genomförande av staket/stängselkravet åligger exploitören genom träffat exploateringsavtal, och då kommunen som part i sådant avtal också får anses ha iklätt sig ett sekundärt ansvar för dess genomförande, finner domstolen att den bristande hanteringen av genomförandefrågorna under planprocessen inte utgör tillräcklig grund för att upphäva antagandet av detaljplanen.

Ändrad utfart för Z.

Planen anger även att utfarten för Z ska ges en ny sträckning i stället för den utfart som använts under mycket lång tid. Orsaken till detta är främst att planen lagt ut en ny byggrätt över den sträckning utfarten har idag. En sådan utfartsförändring bedöms inte i sig medföra väsentlig olägenhet eller utgöra en oskälig avvägning mellan de enskilda intressena. I likhet med vad som ovan sagts om flyttningen av utfart och stängselskyldigheten vid Y har det dock under planprocessen brustit i redovisningen av hur en omläggning av utfarten ska genomföras eller bekostas. Då kommunen även i detta avseende numera klarlagt att såväl utförande som kostnader för utfartens förändring åligger exploitören genom träffat exploateringsavtal med kommunen finner emellertid domstolen att bristerna inte heller i detta avseende utgör tillräcklig grund för att upphäva antagandet av detaljplanen.

Domstolens samlade slutsats

Mot bakgrund av ovanstående finner mark- och miljödomstolen sammantaget inte att skäl föreligger att upphäva antagandet av detaljplanen. Detaljplanens utformning, med de kompletteringar i fråga om planens genomförande som kommunen lämnat, får anses ligga inom det handlingsutrymme som en kommun har vid detaljplanläggning.

Överklagandena från H J, E B, S R och L O ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 13 december 2013.

Nils-Gunnar Elisson

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Nils-Gunnar Elisson och tekniska rådet Lars-Göran Boström. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Lundmark.