



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2014-01-17
Stockholm

Mål nr
P 5702-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-05-27 i mål nr P 4536-12, se bilaga

KLAGANDE

Nacka kommun
131 81 Nacka

Ombud:
Kommunjuristen S R

MOTPARTER

1. C N

2. C S

SAKEN

Detaljplan för fastighet A, B m.fl., vägen, stigen m.fl. i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Nacka kommun beslut den 28 mars 2011, § 110, att anta detaljplan för fastighet A, B m.fl. , vägen, stigen m.fl. i Nacka kommun.

Dok.Id 1109285

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nacka kommun (kommunen) har yrkat i första hand att beslutet att anta detaljplanen ska fastställas i sin helhet och i andra hand att antagandebeslutet ska fastställas med undantag för fastigheterna C och D samt naturmarken mellan dessa fastigheter, del av fastigheten E.

C N och C S har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har anfört i huvudsak följande.

Avstyckning

Varken den omständigheten att detaljplanen inte möjliggör att fastigheten D avstyckas eller att fastigheten inte får bilväg utgör grund för att upphäva detaljplanen. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att detaljplanen innebär en sådan nackdel för ägarnas av fastigheten D intressen att detaljplanen inte kan antas, innebär den åtminstone inte sådana nackdelar för enskilda intressen att det inte är omöjligt att upphäva endast en del av planen enligt kommunens andrahandsyrkande.

Syftet med detaljplanen är att ge byggrätt för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag och naturvärde i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras. Frågan om avstyckning kan inte prövas enbart utifrån den enskilda fastighetens fysiska förutsättningar. Avstyckning skulle medföra att de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdragen med en lummig skogsmiljö med hus insprängda i strandnära lägen försvinner. Det är inte heller klarlagt på vilket sätt det går att bygga väg till den övre delen av fastigheten. Fastigheterna norr om D omfattas av en detaljplan med genomförandetid som går ut år 2019. Den kan inte ändras för att genom planläggning ge den avstyckade delen väg till tomtgräns. I planområdet har

avstyckning möjliggjorts enbart i åtta fall av de 37 fastigheter detaljplanen omfattar. De avstyckningarna står inte i strid med planens syfte.

Väg till tomtgräns

Fastigheten D tillkom år 1909. Angöring till fastigheten har sedan dess skett via vatten eller gångväg via annan fastighet. Servitutet för gångväg har funnits sedan 1928. Kommunen äger den mark som utgör den stig som går över fastighet C och som förbinder fastigheten D med den plats där bilar kan parkeras. För att bygga ut den aktuella vägen skulle krävas att kommunen löser in mark från fastighet C i hela stigens sträckning. Ägaren till fastighet C har motsatt sig inlösen. Den sammanlagda beräknade kostnaden för den av WSP föreslagna angöringsvägen blir minst 2,5 miljoner kronor. Att anlägga väg till tomtgräns är en orimlig åtgärd både ur kostnadsperspektiv och kulturmiljöperspektiv. Kommunen kan inte belasta övriga fastighetsägare i området med kostnaderna för nu aktuell väg. Att fastighetsägarna uttalat att de är villiga att betala utgör inte hinder mot att gatukostnadsersättningen skulle kunna jämkas enligt 6 kap. 33 § plan- och bygglagen. Det finns i lagstiftningen ingen självklar rätt till tillfartsväg till tomtgräns.

C N och C S har anfört i huvudsak följande.

Kommunen behandlar fastigheter i olika planområden på olika sätt vilket strider mot likställighetsprincipen i kommunallagen. Detta gäller såväl vägran att möjliggöra rimlig tillfart som att ge dem möjlighet att dela och bebygga deras tomt. Kommunen marknadsför området för dess rekreationsmöjligheter. Ett par hundra meter bort planeras ett naturreservat med brygga för museibåtar. Kommunen försöker ge intrycket av en unik miljö från sekelskiftet som ett slags Skansen. Samtidigt ska 700 lägenheter byggas drygt ett par kilometer bort. Kommunen verkar ha för avsikt att deras fastighet ska förbli som den är medan resten av området urbaniseras. Kommunens omsorg om ägaren till fastigheten C står i bjärt kontrast till planerna för planområdet W som gränsar till deras fastighet. Kommunen betonar att fastighetsägaren till fastighet C motsätter sig en breddad väg och att denna väg kan försvåra tillgången till stranden. Denna omtanke ägnas inte åt fastighetsägare i planområdet W där strandfastigheter

kommer att bli av med sina stränder. Det finns ingen kontinuitet i kommunens argument mot väg till dem.

De ser gärna att kommunen finansierar väg till deras fastighet men har sedan många år erbjudit sig att helt eller delvis bekosta en väg. Kommunens påstående att en väg förbi fastighet C orsakar allvarliga ingrepp i och påverkan av kulturlandskapet är grundlösa.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn.

Av underinstansernas avgöranden framgår att det är äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

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. Under planprocessen ska såväl allmänna som enskilda intressen beaktas (1 kap. 5 § ÄPBL). Vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (5 kap. 2 § ÄPBL).

Möjlighet till avstyckning

Av handlingarna framgår att detaljplanen syftar till att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras. Enligt plankartan är nordvästra delen av fastigheten D punktprickad och får inte bebyggas. Fastigheten får inte heller styckas av. Kommunen har framhållit att en avstyckning skulle medföra att de kulturhistoriskt värdefulla karaktärdragen med en lummig skogsmiljö med hus insprängda i strandnära lägen försvinner. Mark- och miljööverdomstolen finner inte att det finns anledning att ifrågasätta den bedömning kommunen gjort att fastigheten inte bör styckas av. 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 sin fastighet och de allmänna intressen som kommunen vill tillgodose.

Väg till tomtgräns

Någon absolut rätt att i samband med en ny detaljplaneläggning få en tillfartsväg ordnad till en befintlig fastighet finns inte. Som underinstanserna konstaterat har C S och C N dock ett starkt intresse av att detaljplanen ger förutsättningar att ordna tillfart med bil till deras fastighet. Mot deras intresse måste dock vägas vilka möjligheter som finns att ordna väg och vilka kostnader detta skulle medföra. Vidare måste beaktas de olägenheter det skulle innebära för andra fastighetsägare samt ingreppen i naturmiljön.

Kommunen har låtit göra en utredning av vilka möjligheter det finns att ordna väg till fastigheten D. Av de utredda alternativen är det endast ett som anses rimligt att genomföra, nämligen tillfart via Kaptensstigen genom att göra befintlig gångväg längs stranden körbar. Detta alternativ förutsätter inlösen av mark från fastigheten C. Kostnaden för detta alternativ blir hög enligt den utredning som gjorts. Vid den avvägning mellan C S:s och C N:s intresse och motstående enskilda och allmänna intressen finner Mark- och miljööverdomstolen att C S:s och C N:s intresse får stå tillbaka. Det finns således inte skäl att frångå den bedömning som kommunen gjort i detaljplanen när det gäller tillfartsväg till fastigheten D.

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

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och tf. hovrättsassessorn Helen Blomberg.

Föredragande har varit föredraganden Linda Ålander.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-05-27
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 4536-12

KLAGANDE

1. C N

2. C S

s

MOTPART

Nacka kommun
131 81 Nacka

Ombud: advokaten A J

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 20 december 2011 i ärende nr 4031-11693-2011, se domsbilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastighet A, B m.fl., vägen, stigen
m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver detaljplanen för fastighet A, B m.fl. i sin
helhet.

Dok.Id 319093

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

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 28 mars 2011, § 110, detaljplan för A, B m.fl. vägen, stigen m. fl. Tidigare under år 2006 antog kommunen en liknande plan, men denna upphävdes av regeringen på grund av att vägfrågan inte blivit godtagbart löst med hänsyn till C N:s och C S:s enskilda intresse.

Den detaljplan som antogs år 2011 medförde inte någon ändring med avseende på vägfrågan. Planen överklagades av C N och C S till länsstyrelsen och därefter till mark- och miljödomstolen, som avvisade deras talan. Detta beslut undanröjdes av Mark- och miljööverdomstolen och återförvisades till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning. Domstolen har nu återupptagit handläggning av målet.

YRKANDEN

C N och C S har yrkat att detaljplanen ska upphävas i sin helhet.

Nacka kommun har bestritt ändring. Dock har kommunen medgett, för det fall domstolen skulle finna att planerna ska upphävas, att planerna upphävs för fastigheterna C och D samt naturmarken mellan dessa fastigheter (del av fastighet E).

UTVECKLANDE AV TALAN

C N och C S har i allt väsentligt angett samma grunder och omständigheter som i länsstyrelsen till stöd för sin talan. Följande kan dock tilläggas.

Kommunen anser angående gångfartsgata på "Lugna Promenaden" till deras fastighet D att vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen väger det allmänna över. Däremot anser kommunen angående gångfarts-gata på "Lugna Promenaden" till fastighet F uppenbarligen att vid en avvägning

mellan enskilda och allmänna intressen väger det enskilda över då vägen har bärighetsklass BK1. De anser att det är orimligt att behandla två fastigheter med likartade förhållanden så olika.

Två och ett halvt år efter det att WSP:s utredning presenterades har kommunen nu kommit fram till att vägen är felaktigt dimensionerad och felaktigt kostnadsberäknad. Kommunen säger nu att de vatten och avloppsledningar som skall läggas ner i vägen inte klarar av belastningen från fordonstrafiken. Även stranden måste lösas in. Lägre klass än AK1, accepteras inte. Enligt Transportstyrelsens hemsida är detta den högsta klassen. Som exempel får ett fordon på upp till 24 ton med axelavstånd som vanlig Volvo V70 personbil framföras på en AK1-väg. Ett långt fordon får väga upp till 60 ton. En sådan väg är sannolikt dimensionerad för 1000-tals fordonspassager per dygn. Är detta verkligen rimligt? Inte ens den av kommunen beställda utredningen resulterar i tillräckligt dyra lösningar.

Vid en syn i området med bl.a. kommunalrådet C B sade hon att kommunen planerade att lägga vatten och avloppsledningarna som sjöledningarna. Därför blir den ingen samordningsvinst enligt Nacka-modellen som fördelar samordningsvinster då vatten och avlopp och vägar anläggs samtidigt. När man nu ska förlägga ledningarna i vägen har Nacka-modellen "glömts" för det blir givetvis samordningsvinster.

Den bilväg som leder fram till deras parkering är också en del av den lugna promenaden. Den har inte och kommer inte heller i framtiden att få trottoar, Frågan är alltså om vägen skall vara 120 m längre eller inte. På den av dem begärda vägen kommer inga renhållningsfordon eller annan tung trafik att ske. Sådan trafik får vända vid vändplatsen. Om vägen till deras nuvarande p-plats anses säker så är det orimligt att påstå motsatsen för en väg med enbart biltrafik till en enda fastighet. Samma sak gäller den "nya" gångfartsgata i planområde W med BK1-klass som kommunen nu plötsligt slänger fram som argument emot dem, den har inte heller separerad gång och biltrafik.

I stället för att anordna en bilväg till deras fastighet gör kommunen det motsatta. Man förvärrar situationen, låter deras enda tillfart växa igen och låter bli att genomföra den flytt av häckar från kommunal mark som skulle ske i enlighet med det brev som kommunen skickade till fastighetsägaren av fastighet C den 23:e november 2009. Måhända vill man att det skall se ut som i början på 1900-talet. De ska få utökad byggrätt men hur ska de transportera material och maskiner?

Påståendet att de enligt nuvarande områdesplan inte kan stycka av sin fastighet är felaktigt. År 2005 hade de diskussioner med en potentiell köpare till fastigheten vid Korta vägen 2. Mot att de fick dra väg över köparens tomt till sin så skulle köparen få en bit mark av dem så att köparen kunde stycka sin tomt i två. Tyvärr bjöd en annan köpare över. Vi har haft diskussioner med en annan fastighetsägare men utan resultat. Korrespondens från 2005 visar att de då kunde få stycka. När planen är fastställd så får de inte göra någonting. Kommunen har givetvis möjligheter att i kommande detaljplan för område W anordna väg till den övre delen av deras tomt men kommunen saknar helt intresse.

Påståendet att det inte är någon skillnad mellan planen som regeringen upphävde och den som kommunen senare lade fram är felaktig. Kommunen ska till skillnad från tidigare plan lösa in ca 2,4 m av vår mark till en ringa penning. Vi blir helt i händerna på kommunen vad gäller utformning av den stig som passerar mindre än 3 m utanför vårt köksfönster. Området 4,5 m norr och söder om det som blir kommunal mark (ca 400 m²) får då restriktioner och blir då till stor del oanvändbart/värdelöst. De vet inte heller vad kommunen kommer att hitta på i framtiden. Kommunen har kryssprickat tidigare oprickad mark och förbjuder dem att använda den övriga delen, till skillnad från alla omgivande fastigheter.

Det är stor skillnad mellan 2,8 m byggnadshöjd (område Y, Z) och 4 m nockhöjd (område W). Vid extremfallet platt tak blir byggnadshöjden samma som nockhöjden. Vid lutningen 18 grader (ca 0,3 m per meter) blir maxbredden med sadeltak 8 m vid 2,8 m byggnadshöjd. Smalare hus ger större byggnadshöjd. Det är

kanske inte så viktigt på plan mark men i en sluttning är byggnadshöjden extremt viktig.

De har tidigare erbjudit sig att betala vägen. Kommunen har till och med frågat oss hur mycket vi är beredda att bidra med. Nu har kommunen bestämt sig för att den inte får ta betalt eftersom det är "sponsring". Det finns ett antal säkerhetspåslag i WSP:s kalkyler, men nu har kommunen bestämt sig för att de är för låga. Om vatten och avlopp läggs i en väg så tillämpas Nacka-modellen vilket innebär att 30 % av vägkostnaden anses utgöra kostnad för vatten och avlopp. Kommunen har hela tiden vägrat att kreditera en väg för inbesparade kostnader för VA, senast med hänvisning till att vatten och avlopp planeras att ligga i sjön. Kommunen har inte heller ansett att en väg innebär att kostnader för upprustning av stigen görs. Däremot tar man t.ex. upp kostnader för flytt av häck som står på kommunens mark. Det finns för övrigt ett område betecknat U söder om gångstigen som enligt plankartan ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Nacka kommun

Grunden för bestridande är att de fördelar som kan uppnås genom detaljplanen överväger de olägenheter som åberopats av C S och C N. Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen väger alltså de allmänna intressena över.

Grunden för kommunens andrahandsinställning är att det är angeläget för de boende att detaljplanen så snart som möjligt kan genomföras, t.ex. i fråga om utbyggnad av vatten- och avlopp.

Nacka kommun har efter regeringsprövningen utrett vägfrågan ytterligare. Detta har gjorts såväl internt som genom anlitan av konsulter. Den nya planen innebär inga förändringar i förhållande till den upphävda planen i de delar som överklagandet avser.

Syftet med detaljplanen är liksom tidigare att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras. Planen innebär bl.a. att åtta nya fastigheter inom området kan bildas för ny villabebyggelse och att befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden ska bevaras. Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet och trafiksäkerhet. Planen innebär också att vatten- och avlopp byggs ut.

Området omfattas av riksintresset kust- och skärgårdsområde enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Detta innebär att turistmens och friluftslivets och då främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

C S:s och C N:s fastighet är bebyggd med en kultur-historiskt intressant sommarvilla. Huset uppfördes år 1909 och förvärvades av klagandena år 1994 (1993 enl. klaganden, domstolens anm.). Huset har i nu gällande områdesbestämmelser klassificerats som fritidshus och har nyttjats som sådant av tidigare fastighetsägare fram till dess att nuvarande ägare förvärvade fastigheten. Paret har använt huset som åretruntbostad och då fastigheten saknar direkt anslutning till bilväg har kommunen avsatt en parkeringsplats, vid stigens vändplan, som fastighetsägarna idag arrenderar.

I den överklagade detaljplanen saknas körbar väg fram till den befintliga fastigheten D. Vid den körbara vägen stigens vändplats har en parkeringsplats avsatts för fastighet D. Möjlighet att uppföra garage i anslutning till vändplatsen har föreslagits. Mellan vändplanen och fastighet D finns en cirka 170 meter lång gångstig längs stranden. Kostnaden för anordnandet av en cirka 170 meter lång körbar gång- och cykelväg har i WSP:s utredning beräknats till cirka 1.086.000 kronor exkl. moms. I beloppet ingår inte kostnader för byggherreadministration och eventuella myndighetsavgifter. Kommunen befarar att erosionsrisken tillsammans med kompletterande geotekniska undersökningar

kommer att visa på ett behov av geotekniska förstärkningsåtgärder varför kostnaden förväntas bli betydligt högre än det belopp som WSP angett i sin kalkyl.

Utöver kostnaden för anläggandet av gång- och cykelvägen tillkommer kostnader för markinlösen från fastigheten C. Denna kostnad har bedömts uppgå till 1,1 mkr enligt värdeutlåtande den 3 oktober 2011 av civilingenjören Magnus Hofström, Forum Fastighetsekonomi AB. Ytterligare markinlösen av ett område av fastighet C beläget invid strandkanten för att möjliggöra framtida underhåll och erosionsdämpande åtgärder beräknas kosta cirka 287 000 kronor, vilket inkluderar ersättning för tomtanläggningar (häck). Till detta kommer kostnader för handläggning av inlösen av mark. Understrykas bör att ägaren till fastigheten C starkt har motsatt sig såväl inlösen av mark som anläggande av bilväg.

Vägen i WSPs förslag 2A uppfyller inte kommunens krav på bärighet. Klaganden har gjort en jämförelse med förhållandena i område W. Område W är ett i väster angränsande område till den nu överklagade detaljplanen (område Y och Z). Detaljplanearbete pågår för närvarande avseende område W. Inom område W föreslås några tidigare trafikerade sträckor bli så kallade gångfartsgator där bilar till och från enskilda fastigheter får föras fram på de gåendes villkor. De klagande har uppgett att en av fastigheterna i område W kommer att kunna angöras via en gångfartsgata. Den fastighet som åsyftas är fastighet F. De föreslagna gångfartsgatorna inom område W är emellertid planerade att utformas med BK1 (bärighetsklass 1). För gator och vägar där personbilar avses framföras utgör denna bärighetsklass kommunens lägsta godtagbara standard för att långsiktigt klara drift och underhåll. Denna bärighet fordras också för att vägkroppens uppbyggnad ska kunna garantera hållbarheten för nedlagda kommunala vatten- och avloppsledning. Det förslag som WSP betecknar som 2A uppfyller inte dessa krav på bärighet. Kostnaden för att nå upp till BK1 är avsevärt högre än vad som redovisat för alternativ 2A.

Gångstigen utgör en del av "Lugna promenaden". "Lugna promenaden" är ett av kommunen snitslat gångstråk som sträcker sig genom området och vidare västerut

mot Lännersta. Promenaden är uppskattad av många och ger möjlighet för allmänheten att njuta av miljön i södra Boo och Lännersta. "Lugna promenaden" ingår i sin tur i ett större sammanhang som syftar till att så långt det är möjligt anordna strandpromenad utan biltrafik för allmänheten utefter vattnet från Tollare till Kilsviken genom Lännersta, Boo och Gustavsvik. Den aktuella delen av Lugna promenaden fortsätter med stöd av ett servitut bakom huvudbyggnaden över fastigheten D. Marken avseende servitutet föreslås bli föremål för inlösen. Lugna promenaden är i dessa delar just en lugn, bilfri promenad och härigenom särskilt viktigt för det rörliga friluftslivet. Det finns alltså ett stort allmänt intresse av att värna om rekreations-, kultur- och naturmiljön genom att bevara gångstigen efter stranden fri från bilar.

Erosionsrisken, bärighetskravet för en gångfartsgata och ett troligt behov av geotekniska förstärkningsåtgärder medför även en djup oro för ingrepp i strandzonen som påverkar kultur- och naturmiljön utmed Lännerstasunden negativt. Kommunen har i samband med tidigare planarbete och tilltänt utbyggnad av vägarna i området tagit hänsyn till kultur- och naturmiljön. Kommunen har anpassat sin framdragning av väg (cirka 100 meter öster om vändplanen på vägen) för att bevara en befintlig stenmur. Alternativet hade varit att dra vägen utmed vattnet samt ersätta stenmuren med ny grundförstärkning av betong. Något som hade inverkat negativt på kulturlandskapet. Kommunen har även beaktat kulturlandskapet i samband med föreslagen asfalteringen av vägens fortsättning, stigens branta sträckning ned mot vattnet "Alvarpet". Här är vägen idag grusad och för att inte störa intrycket av kulturlandskapet avser kommunen "sanda" vägen grå för att undvika den nylagda asfaltens svarta intryck.

Sammanfattningsvis anser kommunen att frågan om anordnande av tillfartsväg för fastigheten D genom de kompletterande utredningar som har genomförts är tillräckligt utredd. WSP har dragit slutsatsen att inget av de alternativ för tillfart till fastigheten D som har undersökts framstår som okomplicerat. Alla alternativ medför enligt WSP negativa konsekvenser för rekreations-, kultur- och naturmiljön. Det alternativ som förespråkats som minst

negativt, 2A, skulle innebära stora kostnader, inte vara långsiktigt hållbart och innebära att ett område av "Lugna promenaden" som hitintills inte använts för bitrafik skulle tas i anspråk som körväg. I det här fallet är det inte frågan om att anordna anslutning i samband med bildandet av en ny fastighet, utan om tillfartsväg till en enstaka sommarvilla/fritidshus som bebotts permanent i cirka 20 år.

De mest kuperade delarna i detaljplaneområdet har prickmarkerats, dvs. bedömts olämpliga att bygga. Skälet för detta är att bevara de skogsbeklädda sluttningarna som omger sundet och som ger området dess gröna och lummiga karaktär.

Därutöver har bl. a. området närmast vattnet (6 meter) plusmarkerats, vilket innebär att det endast får bebyggas med uthus och garage. Det har inte bedömts lämpligt att placera huvudbyggnader närmare vattnet med hänsyn till att de är väl synliga från sundet. Dessutom har enhetlighet eftersträvat med övriga huvudbyggnaders placering i förhållande till strandlinjen.

Kommunen kan konstatera att byggrätterna för uthus i den överklagade detaljplanen (område Y och Z) är likartade de som i planarbetet har föreslagits gälla i det intilliggande detaljplaneområdet i väster (område W). Den tillåtna höjden regleras dock på olika sätt - genom byggnadshöjd i område Y och Z och genom nockhöjd i område W. De olika planbestämmelserna resulterar emellertid i ungefär samma nockhöjd - beroende på hur husen utformas. Kommunen vidhåller att det är fullt möjligt att uppföra en komplementbyggnad på cirka 35 kvm (vilket är vad detaljplanen maximalt medger) på de 17-20 meter som är plusmarkerade i sluttningen norr om "Lugna promenaden" på fastigheten D.

Fastigheten D har inte bedömts lämplig för avstyckning med hänsyn till tomtens topografiska förutsättningar - kuperad terräng, bevarandevärd vegetation och brist på möjlighet till angöringsväg. Någon möjlighet till styckning av fastigheten ges inte heller i nu gällande områdesbestämmelser, där minsta tomtstorlek för fritidshus anges till 4 000 kvm. Höjd, volym och utförande ska underordnas den ursprungliga byggnaden. Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras då terrasserings-, bergsknallar och träd är

viktiga för områdets karaktär. Inte minst tallar är karaktäristiska för hållmarks-terrängen. När det gäller strändernas natur och kulturmiljö krävs särskild hänsyn och bryggor och tillhörande anläggningar ska placeras varsamt samt underordnas landskapsbilden. Dessa nämnda rekommendationer tillsammans med tomtens topografiska förutsättningar utgör samtliga skäl till varför kommunen inte anser det är lämpligt att möjliggöra avstyckning för fastigheten D.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i närvaro av parterna företagit syn på platsen.

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen i likhet med länsstyrelsen att C N och C S har såsom boende på fastigheten D ett starkt enskilt intresse av att detaljplanen ger förutsättning för att anordna bilväg till deras fastighet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra framdragning av kommunalt VA samt att säkra byggrätterna inom ett redan befintligt fritidshusområde, som till största delen redan är omvandlat till åretruntboende. I detta ingår att man samtidigt som man lägger ner VA i områdets gator även gör en översyn av gatorna i området så att samtliga fastigheter får en körbar väg framdragen till sin fastighet. Inom detaljplaneområdet får samtliga fastigheter framdragen väg enligt detaljplanen, utom klagandena. Kommunen har endast planerat vägdragning fram till de två fastigheter som ligger bortom de klagandes fastighet, eftersom kommunen anser att det räcker med en stig fram till deras fastighet. Konsultföretaget WSP har gjort en utredning som visar att det är möjligt att bredda strandpromenaden till 3,5 m körbar väg fram till fastigheten. Kostnaden härför anges uppgå till cirka 1 090 000 kr exkl moms.

Klagandena anser att det går att dra fram en körbar väg till fastigheten längs den nuvarande strandpromenaden samt att det går att dela fastigheten i två delar med tillgänglighet till den övre delen via fastigheterna G och H.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen bedömer att en avstyckning av fastigheten D ändå möjliggör att grönskan i den branta slänten kan bevaras. Bevarandet kan regleras genom prickmarks markering i detaljplanen. Om fastigheten avstyckas går det utmärkt att bygga ett hus på den övre delen av fastigheten som är relativt flack. Det går även att anlägga en väg fram till den övre delen av fastigheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer även att väg kan anläggas utmed stranden. Visserligen kommer detta att medföra kostnader för kommunen i form av inlösen av marken samt genom själva anläggandet av vägen. Denna kostnad kan dock kommunen ålägga berörda fastighetsägare som får nytta av åtgärden att betala.

Eftersom detaljplanen avser kvartersmark för befintliga bostäder torde det vara en självklarhet att kommunen ska se till att alla fastigheter inom planområdet har möjlighet till en körbar väg fram till sina tomtgränser. Det förhållandet att kommunen medger att fastigheterna D, C samt del av E (kommunens naturmark) undantas från planen kommer fastighet D inte ha rätt att få kommunalt vatten och avlopp som grannarna samt man kommer fortsatt inte kunna köra fram med en personbil till fastigheten. Därmed särbehandlar kommunen fastighetsägarna till denna fastighet - samtidigt som kommunen utnyttjar fastigheten som passage för en promenadstig, som är öppen för allmänheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer att C N:s och C S:s enskilda intresse att få en farbar bilväg fram till sin tomtgräns är så stor att det överväger de allmänna intressena. Detaljplanen ska därför upphävas i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 juni 2013. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Enhälligt.