



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 0602

**DOM**  
2015-06-01  
Stockholm

Mål nr  
P 1669-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-05 i mål nr P 1903-13, se bilaga

### KLAGANDE

1. J D

2. C C

3. Södra Röstbergets samfällighetsförening

### MOTPART

Härjedalens kommun  
Medborgarhuset  
842 80 Sveg

### SAKEN

Detaljplan för X i Härjedalens kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Myndighetsnämndens i Härjedalens kommun beslut den 16 april 2013, Myn § 54, att anta detaljplan för X, PLAN 2010-000009.

---

Dok.Id 1208900

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**J D, C D och Södra Röstbergets samfällighetsförening** har samtliga yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Myndighetsnämndens i Härjedalens kommun beslut att anta detaljplan för fastigheten X.

**Härjedalens kommun** (kommunen) har motsatt sig ändring.

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

**Södra Röstbergets samfällighetsförening** har vidhållit vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen bortser från bestämmelsen i 1 kap. 5 § i den äldre plan- och bygglagen, eftersom detaljplanen helt ignorerar att den mark som avses exploateras till sin helhet är allmän platsmark (natur) och i sin helhet har samfällighetsföreningen som rättighetsinnehavare. Planförslaget innebär att ett starkt särintresse – exploatörens – har gynnats på bekostnad av samfällighetsföreningens fastighetsägare, utan att beskriva konsekvenserna för de missgynnade fastighetsägarna. Exploatören har inte rådighet över marken.

De faktiskt rådande detaljplaneförhållandena har inte beaktats. Det brister i beskrivningen av de fastighetsjuridiska och ekonomiska konsekvenserna för de i föreningen ingående fastighetsägarna. Den naturmark som föreningen är rättighetshavare till tas i anspråk för den aktuella exploateringen. De fastighetsägare vars fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen har köpt sina fastigheter med nyttjanderätten till gemensamhetsanläggningen som förutsättning. Detaljplanen innebär att exploatören tillskansar sig ett markområde som är avsett för rekreation för dem som bor i området. Exploatören kommer att erhålla en värdeökning av marken på stora belopp genom möjligheten att försälja de ingående tomterna, samtidigt som föreningens fastigheter utsätts för en markförlust, en efterföljande värdeminskning samt kostnader för vägförbättringar. Vad detta innebär ekonomiskt i den förrättning som måste ske har inte på något sätt beskrivits eller utretts i samband med planarbetet. Slutsatsen skulle kunna vara att planen inte är genomförbar överhuvudtaget. Dessa juridiska och ekonomiska konsekvenser borde ha behandlats i detaljplaneförslagets

genomförandebeskrivning. Anläggningslagen saknar helt regler för hur detta ska ske. Mark- och miljödomstolen har däremot menat att de oklarheter som kvarstår kan lösas inom anläggningslagens regler om ny förrättning. Som det är nu kommer en lagakraftvunnen detaljplan ha en expropriativ karaktär där den påföljande förrättningen, om den ska följa detaljplanen, kommer att tvingas på föreningens fastighetsägare. Detaljplaneprocessen har inte gått rätt till.

Till stöd för sin talan har samfällighetsföreningen åberopat planhandlingar, lantmäteriakter och regeringens beslut den 8 mars 2007 i fråga om detaljplan för del av Y, Z i Strömstads kommun.

**J D och C D** har till stöd för sin talan anfört att de ansluter sig till samfällighetsföreningens överklagande, samt därutöver tillagt i huvudsak följande. Det är orimligt att en detaljplan kan ge möjlighet för en enskild markägare att sälja samma mark två gånger genom att upplåta mark till tomtägare som naturmark för närrekreation och sedan en gång till som tomtmark. Detta utan att någon som helst överenskommelse har skett med berörda fastighetsägare eller med den berörda samfällighetsföreningen. I domen uttalar domstolen att det aktuella området sedan tidigare inte berörs av detaljplan och lägger stor vikt vid detta i sina domskäl. Hela naturområdet ingår dock i en detaljplan som vann laga kraft den 4 januari 1990.

**Härjedalens kommun** har vidhållit vad som tidigare anförts.

#### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Eftersom ärendet påbörjats före den 2 maj 2011 ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämpas i målet.

För planområdet gäller två detaljplaner, detaljplan med akt nr 2361-P90/08 som vann laga kraft den 4 januari 1990, samt en ändring av detaljplanen med akt nr 2361-P00/8 som vann laga kraft den 20 april 2000. Den senare detaljplanen omfattar endast en del av det tidigare planområdet.

Fastighetsbildning för genomförande av dessa detaljplaner har skett. Från fastigheten X har ett flertal nya fastigheter avstyckats.

Gemensamhetsanläggningen Funäsdalen ga:79 bildades år 1996 för bl.a. vägar och naturmark och omfattade all mark som i planen avsatts som allmän plats. I enlighet med den senare planen bildades ett antal nya fastigheter samtidigt som gemensamhetsanläggningen omprövades för att anpassas till nya lägen för vägar och parkeringsplatser inom planområdet. Vidare genomfördes några mindre ändringar av naturmarkens omfattning och från kvartersmarken som ingick i fastigheten XX överfördes ett större område omfattande ca 6 000 kvm till X för att sedan upplåtas för gemensamhetsanläggningen.

Sammanfattningsvis kan sägas att större delen av den i målet aktuella detaljplanen omfattar mark som i gällande detaljplaner avsatts för allmän plats, natur och som ingår i den gemensamhetsanläggning som bildats för att förvalta vägar och övrig allmän platsmark. I anläggningsbesluten framgår att marken som upptas av gemensamhetsanläggningen har upplåtits till förmån för gemensamhetsanläggningen och belastar X och ZZ.

I planens redovisning av genomförandefrågorna framgår att marken är privatägd och att den omfattas av en gemensamhetsanläggning. Det framgår vidare att markägaren ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för förtätningen av området, bl.a. eventuell ändring av gemensamhetsanläggningen. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att en omprövning av gemensamhetsanläggningen är nödvändig eftersom mark som upplåtits för gemensamhetsanläggningen med den nya detaljplanen avses omvandlas till kvartersmark för ny bostadsbebyggelse.

Vid planläggning ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (5 kap. 2 § ÄPBL). Kommunen har inte närmare utrett förutsättningarna för omprövning av gemensamhetsanläggningen eller redogjort för konsekvenserna av plangenomförandet för berörda fastighetsägare. Mark- och miljööverdomstolen anser mot bakgrund härav

att skälig hänsyn inte tagits till de befintliga äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Under planprocessen ska vidare såväl allmänna som enskilda intressen beaktas (1 kap. 5 § ÄPBL). Kommunen har inte framfört några allmänna intressen till stöd för antagandet av den aktuella detaljplanen, utan det är i stället olika enskilda intressen som ska beaktas. När det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena. Det krävs att de överväganden som ligger till grund för prövningen redovisas så att det framgår varför det ena intresset anses väga tyngre än det andra. Några sådana överväganden redovisas emellertid inte i kommunens planhandlingar.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att det finns skäl att bifalla överklagandena och upphäva Myndighetsnämndens i Härjedalens kommun beslut att anta detaljplan för X. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsråden Roger Wikström och Vibeke Sylten, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-02-05  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 1903-13

**KLAGANDE**

1. J D

2. C D

3. Södra Röstbergets samfällighetsförening

**MOTPART**

Härjedalens kommun  
Miljö- och byggnämnden  
Medborgarhuset  
842 80 Sveg

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Jämtlands läns beslut 2013-06-14 i ärende nr 403-4196-13,  
**se bilaga 1**

**SAKEN**

Detaljplan för Röstberget, PLAN 2010-000009 berörande fastigheten X.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen gör ingen ändring i länsstyrelsens beslut.

---

Dok.Id 204502

---

| Postadress                  | Besöksadress | Telefon   | Telefax      | Expeditionstid                 |
|-----------------------------|--------------|---|--------------|--------------------------------|
| Box 708<br>831 28 Östersund | Storgatan 6  | 063-15 06 00<br><b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se<br>www.ostersundstingsratt.domstol.se | 063-15 06 88 | måndag – fredag<br>08:00-16:00 |

**BAKGRUND**

Myndighetsnämnden i Härjedalens kommun beslutade den 16 april 2013 att anta detaljplan för fastigheten X, Röstberget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomter för friliggande fritidshusbyggnad. Planen medger 16 nya tomter i anslutning till ett befintligt småhusområde, beläget i sydöstra Funäsdalen. Området omfattar cirka 4 hektar. Marken inom planområdet är privatägd och huvudman för allmänna anläggningar ska inte vara kommunen utan huvudmannaskapet ska vara enskilt (en samfällighetsförening). Bestämmelserna för området anges anpassade till närområdet och bygdens bebyggelsestrategi. Planområdet har avgränsats utifrån gällande översiktsplan.

Myndighetsnämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Jämtlands län som avslog överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Länsstyrelsens beslut har överklagats av Södra Röstbergets Samfällighetsförening (nedan "Samfällighetsföreningen"), C D och J D med yrkande att detaljplanen ska upphävas.

Som grund för överklagandet har Samfällighetsföreningen anfört huvudsakligen samma grunder som i länsstyrelsen. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Funäsdalen ga:79, innefattande vägar och naturmark och omfattar hela det område som berörs av den nu aktuella detaljplanen. Samfällighetsföreningen är inte tillfrågad om detta och det finns ingen överenskommelse om att planläggning kan ske på denna mark upplåten till Samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen motsätter sig en ändring i gällande detaljplan och en ändring av gemensamhetsanläggningen som den aktuella planen innebär. Detaljplanen medför avsevärda olägenheter för Samfällighetsföreningens medlemmar. En brist i planen är att kommunen bortsett från de fastighetsrättsliga förhållandena, vilka enligt

ÄPBL 5 kap. 2 § ska behandlas i en genomförandebeskrivning. Kommunen har förutsatt att markägaren till X disponerar sin mark till fullo, vilket inte är korrekt. Markägaren har i samband med upprättande av gällande detaljplan, laga kraft 2000-04-20, och därmed påföljande fastighetsförrättning, daterad 2005-04-06, avsat sig nyttjanderätten till den aktuella marken. Markägaren styckade av ett antal tomter och sålde dem med tillhörande gemensamhetsanläggning innehållande vägar och naturmark. Den naturmark som nu i den aktuella planen föreslås utnyttjas för bebyggelse anges i gällande plan som friytor, natur och beskrivs i detaljplanen enligt följande: *"Kvartersmarken omges av naturmark som skall kunna nyttjas av de som bor i området."* Markägaren har sålt de då avstyckade tomterna med dessa ingående friytor.

Av PBL framgår att man i genomförandebeskrivning ska klargöra hur en plan skall kunna genomföras. Det får inte finnas *"oklarheter som eventuellt kan kvarstå"*. De fastighetsrättsliga förhållanden som här gäller innebär att det inte finns grund för att kunna genomföra en förrättning eftersom Samfällighetsföreningen inte kommer att godta en förrättning med dessa förutsättningar.

Enligt PBL ska detaljplaner vara så tydligt utformade att berörda sakägare förstår planens innebörd och konsekvenser. I genomförandebeskrivningen anges att exploatören ska stå för anläggandet av väg samt svara för lantmäterikostnader men inget som berör de övrigt berörda, inte minst samfällighetsföreningen och dess medlemmar. Samfällighetsföreningen anser att detta är en sådan allvarlig brist i planhandlingarna att planen ska upphävas.

Dessa brister i genomförandebeskrivningen är så anmärkningsvärda att de ensamma borde föranleda ett återkallande av planen.

Detaljplanen förutsätter i sin utformning att planens tillkommande bebyggelse använder sig av Samfällighetsföreningens vägnät. Om detta är möjligt på grund av det befintliga vägnätets låga standard, har inte utretts, ej heller har alternativa lösningar prövats. Påverkan på den i många stycken smala huvudgatan in i Röstbergsområdet,



Åsargatan, har inte heller utretts. Samfällighetsföreningen har i samrådsyttrandet och i granskningsyttrandet över planförslaget pekat på denna brist. Det har heller inte utretts om förstärkningsåtgärder på befintligt vägnät behövs.

Det har upprättats ett exploateringsavtal mellan kommun och markägare men det är sekretessbelagt och Samfällighetsföreningen har inte fått del av det.

Samfällighetsföreningen framhåller att den inte har några garantier för att vägfrågan kan lösas och hur eventuella åtgärder ska regleras ekonomiskt.

C D och J D har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande att detaljplanen ska upphävas. C D och J D har som grund för yrkandet i allt väsentligt anfört samma omständigheter som låg till grund för länsstyrelsens prövning. Genom detaljplanen exploateras mark som förvaltas genom samfällighetsföreningen. De vägfrågor som exploateringen föranleder har inte utretts i detaljplaneärendet.

Härjedalens kommun har i yttrande förklarat sig inte ha något ytterligare att tillägga i ärendet.

### **DOMSKÄL**

Relevanta författningsbestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Som framgår av länsstyrelsens beslut är det en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Mark- och miljödomstolen anser att erforderlig hänsyn tagits till sådan befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Av gällande detaljplan (aktnr. 2361-P00/8) framgår att endast ett mindre område avser ändring i den nu aktuella planen, söder och väster om ZZ och XY. Vidare framgår att området mellan befintliga XY och XZ är avsatt som vägreservat.

Av handlingarna till den förrättning (aktnr. 2361-05/35) då fastigheterna Funäsdalen YZ m fl samt gemensamhetsanläggningen Funäsdalen ga:79 bildades framgår att samma område som ovan omfattas av bestämmelsen: ”Området T (n) är ett re-servat för en framtida väg ned till eventuell ökning av planområdet och omfattas även av upplåtelse av utrymme.”

Större delen av det naturområde som i och för sig uppläts för gemensamhetsanläggningen berörs således inte sedan tidigare av detaljplan. Av såväl planhandlingar som förrättningshandlingar framgår att avsikten med utrymmet mellan fastigheterna XY och XZ har varit att lämna utrymme för väg för utökning av fritidsbebyggelsen i området, vilket även framgick av den överenskommelse, akt-bilaga B i förrättningsakten, som ligger till grund för beslutet.

Beträffande frågan om påverkan på den befintliga gemensamhetsanläggningen konstaterar mark- och miljödomstolen att de oklarheter som kvarstår kan lösas inom anläggningslagens regler om ny förrättning.

Även i övrigt delar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömningar. Vad samfällighetsföreningen, C D och J D har anfört föranleder ingen ändring i denna bedömning. Överklagandena ska därför lämnas utan bifall.

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

Överklagande senast den 26 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg och tekniska rådet Börje Nordström.