



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060302

DOM
2015-07-01
Stockholm

Mål nr
P 214-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-12-10 i mål nr P 672-14, se bilaga

KLAGANDE

M H

Ombud: S S

MOTPART

Sävsjö kommun

SAKEN

Detaljplan för Vallsjöbaden, X m.fl., i Sävsjö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Sävsjö kommun beslut den 16 september 2013, § 86, att anta detaljplan för Vallsjöbaden, X m.fl. i Sävsjö kommun.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår M Hs yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

Dok.Id 1214765

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M H har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Sävsjö kommuns beslut att anta detaljplanen. Hon har i andra hand yrkat att detaljplanen ska ändras på så sätt att det område som benämnts Natur allmän platsmark, som berör hennes fastighet Y, ska undantas från detaljplanen.

M H har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med det belopp som begärdes där samt för kostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Sävsjö kommun (kommunen) har i första hand motsatt sig ändring. I andra hand har kommunen medgett att detaljplanen ändras så att fastigheten Y undantas och att strandskyddet därmed ska ligga kvar.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M H har utöver vad hon anfört tidigare tillagt bl.a. följande. För att avsätta ett område såsom allmän plats/natur krävs att allmänheten redan tidigare har ianspråktagit och nyttjat området varaktigt och under relativt lång tid. Kommunen har inte framlagt någon egentlig utredning om detta. De markeringar som gjorts med s.k. änglahår på äldre kartor kan inte anses vägledande för framtida kommunal markanvändning. Det är angeläget att Mark- och miljööverdomstolen tar ställning till vilken hänsyn som ska tas till den insyn och övriga olägenheter som hon kommer att drabbas av om området ianspråkats för allmännyttigt ändamål. Förfarandet utgör ett expropriationsliknande ingrepp och det enskilda intresset torde därför i detta fall väga särskilt tungt i förhållande till det allmännyttiga intresset. Därtill har kommunen angett att hon ska vara huvudman för den allmänna platsmarken vilket utgör ytterligare belastning och medför att det blir synnerligen svårt att få ersättning för ingreppet i fastigheten.

Situationen är sådan att kostnaden för den utredning som har krävts i målet rimligen bör åläggas kommunen och att hon därmed bör beviljas ersättning för sina rättegångskostnader.

Kommunen har anfört bl.a. följande. Frågan om hemfridszon har belysts bl.a. i samrådsredogörelsen. Den situationsplan med s.k. änglahår som användes vid bygglov och dispensen år 1996 upprättades i samband med en lantmäteriförrättning år 1949. De markanvändningar som lantmätaren då angav bör kunna anses som vägledande för tänkt markanvändning. I det beslut om dispens som beviljades år 1996 står att tomten inte får utökas. Det får anses klarlagt att tomten varken då eller nu omfattar större delen av udden och strandområdet såsom har gjorts gällande av klaganden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Relevanta bestämmelser

Vid prövningar enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). En detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen (4 kap. 31 § PBL). Planbeskrivningen fyller en viktig funktion för att tolka och förstå planen och dess innebörd. Det är därför angeläget att planbeskrivningen tydligt redovisar de överväganden som har gjorts under planarbetet, exempelvis med hänsyn till synpunkter under processen (prop. 2009/10:170 s. 214).

Planbeskrivningen ska bl.a. innehålla planeringsförutsättningar, redovisning av hur planen är avsedd att genomföras och de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (4 kap. 33 § PBL). Av redovisningen av hur planen är avsedd att genomföras ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som

behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda (4 kap. 33 § tredje stycket PBL). Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (prop. 2009/10:170 s. 216). En redovisning av genomförandefrågorna bör dock inte göras mer omfattande än vad som krävs för att klara ut den aktuella situationen (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen, 1 juli 2014, Zeteo, kommentaren till 4 kap. 33 §).

Bedömning

M H har bl.a. ifrågasatt vad som blir konsekvensen av att en del av hennes fastighet i detaljplanen har lagts ut som allmän platsmark, natur, och av att kommunen inte ska vara huvudman. Även länsstyrelsen framförde under granskningsskedet synpunkter på att det av planhandlingarna måste framgå vilka konsekvenser ett genomförande av planen vad gäller allmän plats får för enskilda fastigheter. I likhet med mark- och miljödomstolen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den del av M Hs fastighet som har lagts ut som naturmark inte omfattas av hemfridszonen. Att i detaljplanen lägga ut marken som allmän plats innebär således inte någon väsentlig förändring vad gäller allmänhetens tillträde jämfört med tidigare. Åtgärden medför emellertid att frågor uppkommer kring huvudmannaskapet. Av detaljplanen framgår att kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark. Det har dock inte redovisats några särskilda skäl för att frånga den huvudregel som gäller om kommunalt huvudmannaskap (4 kap. 7 § PBL). I planbeskrivningen anges att en samfällighet eller en gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets gemensamma ytor. Frågan om huvudmannaskap är i övrigt knapphändigt behandlat i planbeskrivningen. Även om det inte är möjligt att genom en bestämmelse i planen ange vem som ska svara för huvudmannaskapet när kommunen inte ska vara huvudman är det lämpligt att frågan belyses i planbeskrivningen inte minst för att de enskilda fastighetsägarna ska kunna bedöma konsekvenserna av planen. Såsom den

aktuella planbeskrivningen har utformats är det svårt att bedöma vad planen innebär i fråga om exempelvis möjlighet till inlösen och ersättning för M Hs del.

M H har även framfört invändningar om att det inte är möjligt att bebygga den del av hennes fastighet som har lagts ut som kvartersmark för bostäder eftersom marken är sank och utgör en del av ett känsligt ekosystem som hänger samman med Natura 2000-området Vallsjön. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att kommunen inte har bemött dessa synpunkter under planprocessen och att inte heller planhandlingarna behandlar denna fråga. Därmed saknas tillräckligt underlag för att kunna bedöma om marken är lämplig för att bebygga och den eventuella nytta som M H kan anses ha av den byggrätt som följer av detaljplanen.

Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen att redovisningen av planens förutsättningar och hur den är avsedd att genomföras är otillräcklig och att planhandlingarna därmed inte uppfyller kraven i 4 kap. 33 § PBL. Mot bakgrund av dessa brister är det inte möjligt att bedöma planens konsekvenser och inte heller möjligt att bedöma om det har gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen har utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Tillräckliga planhandlingar är en grundläggande förutsättning för hela planen. Frågan om huvudmannaskap berör dessutom hela planområdet. Det är därmed inte möjligt att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand. Kommunens beslut att anta detaljplanen ska mot denna bakgrund upphävas i sin helhet.

Rättegångskostnader

I mål som har överklagats till mark- och miljödomstol tillämpas i regel inte bestämmelsen om rättegångskostnader i 32 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar). I sådana mål kan rättegångskostnader inte dömas ut mellan en allmän och en enskild part annat än om det finns särskilda regler för den specifika ärendetypen eller om den allmänna parten kan jämföras med privat part. (Se NJA II 1996 s. 159 och jfr bl.a. även Högsta

domstolens beslut den 12 juni 2015 i mål nr Ö 2481-13) I förevarande fall finns inte en särskild regel som möjliggör tillämpning av angivet lagrum. Det finns inte heller ett utrymme att se kommunens roll vid antagande av en detaljplan som jämförbar med den ställning en privat person har. Därmed har Mark- och miljödomstolen haft fog för att avslå M Hs yrkande om ersättning för rättegångskostnader. Hennes yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen ska också avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Margaretha Gistorp, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:4

DOM
2014-12-10
meddelad i
Växjö

Mål nr P 672-14

KLAGANDE
M H

Ombud: S S

MOTPART
Sävsjö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Jönköpings län beslut från den 16 januari 2014 i ärende nr 403-7114-2013, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Vallsjöbaden, X m.fl., Sävsjö kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår M Hs yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

Dok.Id 300961

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Sävsjö kommun beslutade den 16 september 2013, § 86, att anta detaljplan för Vallsjöbaden, X m.fl. i Sävsjö kommun. M H överklagade antagandebeslutet till Länsstyrelsen i Jönköpings län (länsstyrelsen) som i beslut den 16 januari 2014 avslog överklagandet och fastställde kommunfullmäktiges beslut.

M H har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

M H har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver Sävsjö kommuns beslut om antagande av den ifrågavarande detaljplanen och i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen partiellt ändrar Sävsjö kommuns detaljplan på sätt att densamma bringas till upphörande vad gäller det område, benämnt natur allmän platsmark, som berör klagandens fastighet Y. Madeleine Holm har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader med ett belopp om 230 000 kronor jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dag för lagakraftägande dom, enligt för vid var tid gällande referensränta med tillägg av åtta procentenheter, att utges för tiden intill dess betalning sker.

Till stöd för sin talan har hon anfört i huvudsak följande. I målet är i fråga hur pass stor del av markområdet mellan boningshuset och stranden som ska betraktas som tomtmark, där markägaren har rätt att hävda sin hemfridszon. I övrigt är frågan hur och i vilken omfattning kommunen utrett konsekvenserna av vad plangenomförandet får för konsekvenser för de enskilda fastighetsägarna, och då i synnerhet för de fastigheter där konsekvenserna blir särskilt stora, däribland hennes fastighet som genom förslaget i praktiken helt skulle berövas möjligheterna till att arrondera sin fastighet i strandområdet som sin tomtmark och hemfridszon. Då det av kommunen ianspråktagna strandområdet motsvarar hela strandområdet på hennes fastighet, utgör det ett långtgående ingrepp dels i form av ett avsevärt reducerat arronderingsvärde, samt dels ett kraftigt reducerat fastighetsvärde. Genom åtgärden att göra nu-

varande tomtmark utmed hela stranden till allmän platsmark kan det således inte uteslutas att fastighetens saluvärde kan komma att reduceras till hälften genom det expropriationsliknande ingreppet. Av nyss angivna skäl hade det därför varit synnerligen angeläget att kommunen hade efterkommit länsstyrelsens begäran om en närmare konsekvensutredning för berörda strandfastigheter. Då så ej skett från kommunens sida, och då detaljplanen torde vara behäftad med så pass allvarliga brister gällande avsaknaden av en adekvat konsekvensbeskrivning i påtalat hänseende, görs i målet gällande att detaljplanens utformning är så pass bristfällig att ett antagande av densamma får anses stå i strid med gällande tillämpliga rättsregler. Vidare föreligger fråga om vilken intresseavvägning som bör göras mellan allmänhetens intresse och nytta av tillgång till aktuellt markområde utmed stranden på hennes fastighet, i förhållande till det stora ingrepp som det förorsakar hennes fastighet.

Enligt 4 kap. 33 § PBL skall en detaljplan innehålla de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna för bl.a. enskilda fastighetsägare. Detta saknas i dess mest väsentliga delar för hennes fastighet. Enligt samma lag 4 kap. 36 § skall skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, äganderätts och fastighetsrättsliga förhållanden. Kommunen har inte kunnat redovisa den nytta klaganden tillförts i förhållande till den olägenhet och de skador som uppkommer. I 7 kap. 18 c-d § miljöbalken anges när strandskyddet kan upphävas. Med hänsyn till hur kommunen formulerar sig innebär ett "e contrario slut" att området som kommunen beslutat planlägga skulle vara hemfridszon och strandskyddet upphävt, om allmänhetens behov av båt- och badplatser ej kan tillgodoses på annat sätt. Någon utredning om så kan ske finns inte. Detta trots att det dels torde finnas vissa möjligheter att tillgodose dessa allmänna behov såväl i anslutning till de bad- och båtplatser som finns att tillgå såväl vid Vallsjöbadens bad och båthamn, som vid Sjölyckans bad och båthamn. Äganderätten är skyddad genom grundlagens bestämmelser i 2 kap. 18 § regeringsformen samt brottsbalkens regler om olovlig väg i 12 kap.4 § samt hemfridsbrott 4 kap. 6 §. Klaganden anser sig ha rätt till hemfridszon. Med hänsyn till hur tomten ser ut, med fri sikt över hela området, sträcker sig hemfridszonen över hela udden. Tomten är i allt väsentligt ianspråktagen i sin helhet genom

att det finns såväl tre bryggor som utemöbler på plats. Lagstiftaren har inte definierat hur en tomt ska se ut för att kallas för tomt. Tomten i detta fall är sålunda en hävdad hemfridszon. På samma sätt har allmänheten uppfattat situationen genom att allmänheten aldrig vistas där, eller hävdade någon allemansrättslig grund för att vistas på tomten. Kommunen har heller inte gjort någon tomtplatsbestämning.

På fastigheten finns två stycken boningsbyggnader. Dels en huvudbyggnad belägen utmed fastighetens södra gräns invid allmän väg. Avståndet från denna byggnad ner till strandlinjen är cirka 100 m. Därutöver finns ett vinterbonat fritidshus på fastighetens norra del på ett avstånd om cirka 40 m från själva strandlinjen, och endast cirka 25 m från det område som kommunen planlagt. Mellan huvudbyggnaden och fritidsbyggnaden vid stranden är det till stor del sankmark, vilket avsevärt reducerar arronderings- och markvärdet i sagda område. Detta med häremot svarande väsentligt högre nyttjande och markvärden i det av kommunen planlagda mark och strandområdet, som till största delen utgörs av den udde på fastigheten som tillika får anses vara den mest värdefulla och betydelsefulla delen av fastigheten sett ur naturskyddssynpunkt. Fri sikt från boningshusen råder över hela det planlagda området samt även över viken bort mot Vallsjöbaden. En del enstaka träd och buskvegetation finns på området, vilket inte förhindrar fri sikt mot planområdet. Gällande själva udden på fastigheten kan noteras att marken i sin helhet är ianspråktagen, dels med tre stycken bryggbyggnationer, samt dels iordningställd uteplats med trädgårdsmöbler på själva udden. Hon har medvetet valt att hävda sin tomt i strandområdet såsom naturtomt med höga rekreativvärden, samt dels som naturtomt av välöverbäddad miljöskäl. Sålunda återfinnes längst ut på uddens yttersta del, en vik som utgör äggkläcknings- och lekområde för fisk, framförallt gädda. För vidmakthållandet och återväxten av fiskbeståndet i sjön Vallsjön torde det därför av miljöskäl vara särskilt påkallat, att någon anläggning av planerad båthamn eller större badplatsområde i strandområdet till fastigheten Y ej kommer till stånd.

Gällande marken mellan fritidshuset och stranden på udden, föreligger inga egentliga större höjdskillnader i terrängen och ingen direkt skymmande växtlighet. Allt

inom ett avstånd om cirka 55-60 m från huset och fram strandlinjen på udden hänger samman och bildar en naturlig enhet. Med åberopande av nyssnämnda sakomständigheter hävdar hon i första hand att hela det av kommunen planlagda strandområdet utgörs av hennes rätt till hemfridszon. Och att området därför inte får tas i anspråk för avsett planändamål, med åberopande av de bägge boningshusens placering på fastigheten. I andra hand hävdar hon att sakomständigheterna i målet är sådana att fritidshusets placering gör att det föreligger en rätt till hemfridszon skäligen uppskattad till en radie av 60 m radie runt det huset. Detta innebär att i stort sett hela udden med dess strandområde får anses ingå i den hävdade hemfridszonen och därför inte får tas i anspråk för avsett planändamål enligt tillgängliga regler.

Antalet rättsfall gällande storleksordningen av rätten till hemfridszon torde vara relativt begränsade. Ett rättsfall av intresse är dock Högsta förvaltningsrättens dom av den 6 november 2012 i mål nr 7457-11, refererad under HFD 2012 ref. 66. Målet rörde visserligen tillämpning av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) men regelverket i berörda avseenden torde dock i allt väsentligt överensstämma, varför det åberopade rättsfallet i allt väsentligt torde kunna tillämpas på det nu aktuella rättsfallet. Rättsfallet behandlar frågan när ett strandområde som utgör tomtmark inom en enskilt bebyggd fastighet har lagts ut som allmänt platsområde natur i detaljplan, vilket har ansetts innebära att ett enskilt intresse åsidosatts på otillåtet sätt. Efter att Karlshamns kommun den 6 april 2009 beslutat att anta detaljplan för del av Matvik 1:2 och 1:98 m.fl. överklagades beslutet till Länsstyrelsen i Blekinge län som beslöt att avslå överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades dock till regeringens Miljödepartement av PH i dennes egenskap av lagfaren ägare till X1. Regeringen yttrade att en stor del av X1 ligger inom strandskyddsområde. Detaljplanen innebär att fastigheten läggs ut dels med viss byggnation, samt dels som allmän platsmark, natur. Mot bakgrund av att den mark inom X1 som ligger närmast vattenområdet utgör allmän plats, natur, fann regeringen att planbestämmelsen om att brygga inom berört vattenområde får anläggas enligt avtal med huvudman och markägare är godtagbar. Vid prövningen av ärendet i övrigt konstaterade regeringen att kommunen gjort bedömningen att den mark som i planen angetts som allmän plats, natur, inte hör till hemfridszonen kring berörda bostadshus.

Regeringen fann vidare vid den avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som ska göras i ärendet, att intresset av att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet får anses vara starkare än PH:s enskilda intressen. Regeringen avsåg därför överklagandet. PH överklagade regeringens beslut och ansökte om rättsprövning varvid han yrkade att Högsta förvaltningsdomstolen skulle upphäva planbeslutet och återförvisa ärendet till regeringen. PH gjorde gällande att regeringens beslut strider mot reglerna i 1 kap. 5 §, 2 kap. 1 § samt 5 kap. 2 § ÄPBL. PH gjorde gällande att om detaljplanen genomförs kommer en mycket stor del av fastigheten att tas i anspråk som allmän platsmark. På fastigheten finns utöver boningshus, en anlagd strand med brygga belägen vid strandbrynet. Bryggan, tomten och stranden används uteslutande av honom och hans familj. Det finns inga nämnvärda höjdskillnader och ingen skymmande växtlighet inom detta område, utan allt hänger ihop och bildar en helhet. Från boningshuset till stranden är det endast cirka 50-60 meter. Bryggan och stranden har anlagts och är en integrerad och naturlig del av tomten. Området har inte använts av allmänheten och det har heller aldrig funnits något intresse från allmänhetens sida att använda området. Området måste anses utgöra del av hemfridszonen. Vad som ingår i denna är oreglerat i lagtext, och får därför bestämmas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, bl.a. husets storlek och läge, samt arten och omfattningen av den aktuella marken och de anläggningar som finns på den, jfr RÅ 1961 ref. 28 och RÅ 1991 ref. 54. Att göra delar av hans fastighet till allmän platsmark dit allmänheten har tillträde, utgör ett expropriationsliknande ingrepp. Enligt planen ska inte kommunen utan den enskilde fastighetsägaren vara huvudman för allmän platsmark. Det innebär att det blir synnerligen svårt för honom att få ersättning för ingreppet, vilket bör ställas i relation till att värdet av en sjötomt är mycket stort. Se rättsfallet RÅ 2009 not 78 där Högsta förvaltningsdomstolen fann att syftet med kommunplanen var, att säkerställa sista delen av en 5 km lång gångväg som löpte utmed en strand, inte kunde genomföras utan att enskilda intressen åsidosattes genom att de som promenerade riskerade att beträda tomtmark inom klagandenas fastigheter med följd att deras hemfrid kränktes. Denna rättsfallsjämförelse ger vid handen att det allmänna intresset i förevarande fall är avsevärt svagare samt att den visade skadan på det enskilda intresset är väsentligt större. Högsta förvaltningsdomstolen företog därefter målet till avgö-

rande och angav bland annat följande i sina domskäl. I detaljplanen för Matvik 1:98 läggs fastighetens mark närmast vattnet ut som allmän platsmark, natur. Frågan gäller hur stor del av markområdet mellan boningshuset och stranden som ska betraktas som tomtmark där markägaren har rätt att hävda sin hemfridszon. Av utredningen i målet framgår att det aktuella området bortsett från själva strandremsan, består av klippt gräs och ett fåtal träd. Från boningshuset är det utsikt mot stranden, och det är knappast möjligt att uppehålla sig där utan att synas från byggnaden. Nedifrån stranden upp mot boningshuset är sikten fri utan vegetation som kan ge skydd mot insyn. Avståndet mellan stranden och byggnaden är cirka 50-60 meter. Vid stranden finns en brygga med uteplats. Det har inte ifrågasatts att stranden aldrig har använts av allmänheten, utan uteslutande av PH och hans familj. Området mellan bostadshuset och stranden får enligt Högsta förvaltningsdomstolen mening mot nu angiven bakgrund anses utgöra tomtmark. Detaljplanens syfte är bl.a. att säkerställa att stranden inom planområdet är tillgänglig för allmänheten. Av utredningen i målet framgår emellertid att detta syfte inte kan genomföras vad gäller PH:s fastighet utan att hans enskilda intressen åsidosätts genom att allmänheten kommer att kunna uppehålla sig på tomtmark inom fastigheten med följd att hans rätt till hemfrid träds för när. Med hänsyn härtill finner Högsta förvaltningsdomstolen att det avsedda syftet med planen inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som uppenbart inte motsvarar en rimlig avvägning enligt ÄPBL. Regeringens beslut ska därför upphävas.

Med hänvisning till att ovan åberopad rättspraxis tillkommit efter avgörande i allra högsta instans, görs gällande att densamma har ett stort prejudikatvärde och torde kunna tjäna till ledning för den allmänna rättstillämpningen. Dessutom hävdas att de aktuella sakförhållandena och omständigheterna i allt väsentligt överensstämmer med nu aktuellt mål och åberopad rättspraxis torde kunna tillämpas analogt.

Varken Sävsjö kommun eller länsstyrelsen synes ha gjort en sådan intresseavvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som krävs enligt nuvarande PBL. I målet görs gällande att Sävsjö kommun inte redovisat den nytta som hon genom detaljplanen påstås ha tillförts, i förhållande till den olägenhet och det allvarliga

ingrepp som uppkommer. De sistnämnda står inte i rimlig proportion till nyttan av att den mest attraktiva delen av hela hennes fastighet, avsätts som allmän platsmark-natur. Stora delar av hennes tomtmark i övrigt, utgörs av otillgänglig mark i form av ett större sump- och sankmarksområde. Nyttjandevärdet av detta sankmarksområde torde vara i det närmaste försumbart, medan övrigt tomtmarksområde inom vilket aktuellt planområde ligger, har ett häremot svarande väsentligt högre nyttjande- och arronderingsvärde. Det påtalade utvisar just arten och omfattningen av den olägenhet och det allvarliga ingrepp detaljplanen får anses utgöra på fastigheten Y. I denna del får hänvisas även till annat planärende benämnt In 97/103//PL- de-taljplan för del av Z. Detta för belysande av den redovisning en kom-mun har att göra i detaljplan av tillförd nytta i förhållande till den olägenhet som uppkommer av åtgärden ifråga. Även till belysande av vikten att en kommun noga utreder andra till buds stående alternativ innan man i detaljplan, på bekostnad av enskilds intresse, avsätter enskild tomtmark som allmän platsmark-natur.

Det torde i nu aktuellt mål föreligga vissa alternativa möjligheter för att kunna tillgodose det allmänna intresset av bad- och båtbyggor i närområdet. Detta antingen strax norr om Y Vallsjöbaden, där det redan finns såväl allmän badplats som båthamn. Vid eventuell brist på tillgänglig kapacitet vid dessa anläggningar, bör utredning naturligtvis ske genom Sävsjö kommun av en eventuell utbyggnad av dessa redan befintliga anläggningar. Detsamma torde gälla strax sydost om Y invid den s.k. Sjölyckan där såväl allmänna bad och båtplatser finns att tillgå. Eventuellt torde även kommunal mark för planändamålet finnas att tillgå i såväl Vallsjö, Hillarp, Näset samt Solvik. Någon egentlig eller nöjaktig utredning i påtalat hänseende har inte gjorts av Sävsjö kommun. Det hävdas att sådan utredningsskyldighet åvilar kommunen enligt gällande lagstiftning, innan aktuell enskild tomtmark avsätts för planerat ändamål. Med tanke på det mycket omfattande och långtgående expropriationsliknande ingreppet som är ifråga på fastigheten, är det med hänsyn till gällande rätt synnerligen angeläget att möjligheterna till alternativa lösningar först torde vara tillräckligt utredda och härigenom befunnits vara helt uttömda, innan enskild privat tomtmark därefter må tas i anspråk på sätt som skett. Det hemställs att rätten särskilt förelägger Sävsjö kommun att i målet inkomma med sådan utred-

ning i påtalade hänseenden. Detta till tryggande av en rimlig och adekvat avvägning mellan allmännyttans behov och nytta av åtgärden ifråga, gentemot den skada och olägenhet åtgärden må anses medföra gentemot enskilds intresse.

M H har, med hänsyn till svårigheterna att i det enskilda fallet avgöra omfattningen av hemfridzonens storlek utan att dessförinnan sett platsen ifråga, hemställt att domstolen håller syn på hennes fastighet Y.

Till överklagandet finns bifogat ett antal kartskisser samt Högsta förvaltningsdomstolens dom i mål 7457-11.

Sävsjö kommun har i bemötande bestritt överklagandet och hemställt att mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och fastställer kommunfullmäktiges antagandebeslut. Kommunen har vidare anfört att medgivande inte lämnas enligt 13 kap. 17 § andra stycket PBL till att detaljplanen ändras i en viss del eller på annat sätt.

Sävsjö kommun har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. För att kommunens beslut om aktuell detaljplan ska kunna undanröjas krävs enligt 13 kap. 17 § första stycket PBL att beslutet strider mot en rättsregel. De rättsregler M H härvid åberopar är 4 kap. 33 § PBL vad avser planbeskrivningens innehåll och 4 kap. 36 § PBL vad avser att skälig hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden samt att kommunen inte kunnat redovisa den nytta M H tillförts i förhållande till de olägenheter som uppkommer. Kommunen bestrider att beslutet om detaljplan strider mot någon rättsregel. I likhet med vad länsstyrelsen angett i sitt beslut så är planbeskrivningen visserligen relativt allmänt hållen med den får ändå anses uppfylla vad plan- och bygglagen kräver. Detaljplanen får också anses vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Vad gäller avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen så är det kommunens uppfattning att M H inte får några olägenheter alls av den beslutade detaljplanen eftersom det område av hennes fastighet Y som läggs ut

som naturmark redan sedan tidigare varit allemansrättsligt tillgängligt och har omfattats av strandskydd. Däremot ger detaljplanen henne omfattande förmåner till stora ekonomiska värden genom ökad byggrätt på den övriga delen av fastigheten.

Gällande tidigare beslut finns endast ett ärende i kommunens arkiv av sådant som tillkommit på Y med beslut enligt miljö-, plan- och bygglagstiftningen. Det finns inte några beslut om bryggor, utökad tomtmark eller liknande. Det beslut som finns gällde bygglov för ett fritidshus på Y. Bygglov och dispens beviljades den 30 januari 1996. Det nya husets utvändiga mått är enligt bygglovhandlingen 8,0 meter x 4,7 meter. Det befintliga huset som uppgavs vara mögelskadat var placerat drygt 10 meter nordost om det nya. Någon tomtplatsavgränsning gjordes inte och i beslutet anges "**Tomt får ej utökas**".

I aktuellt överklagande hävdar M H att markområdet mellan huset (som fick bygglov den 30 januari 1996) och stranden ska betraktas som tomtmark, där markägaren har rätt att hävda sin hemfridszon. I hennes överklagandeskrift daterad Linköping den 20 februari 2014 samt Växjö den 25 februari 2014 beskrivs bland annat följande: "Gällande själva udden på fastigheten kan noteras att marken i sin helhet är ianspråktagen, dels med 3 st bryggbyggnationer, samt dels iordningställd uteplats med trädgårdsmöbler på själva udden." Kommunen konstaterar härvid att det som beskrivs i besvärsskrivelsen saknar stöd i beviljade tillstånd och/eller lov. Kommunen kommer att utöva tillsyn över det eventuellt olagliga ianspråktagandet. Av den till bygglovet från den 30 januari 1996 tillhörande situationsplanen, daterad den 20 november 1995 framgår att Markområdet redovisas med sådan markering som då populärt kallades för "änglahår". Änglahår var i äldre plansammanhang en etablerad markering på "park eller plantering" enligt Statens Planverks "Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag" (1976 sid 70). Vad som således egentligen utgjorde ianspråktagen tomt enligt bygglovhandlingarna är tveksamt. Det kan vara så att tomten - och hemfridszonen - endast avsåg den yta som själva huset upptog. På samma sätt brukar en fiskebod, där full allemansrätt gäller intill byggnaden, anges. Av situationsplanen, som tillhörde bygglovhandlingarna, framgår dessutom att väg funnits fram till anslutande gata i östra delen av Y.

Under detaljplanens samrådsremiss har yttranden inkommit från L L samt L och A H, som är berörda sakägare och som önskat samman-hängande promenadstråk vid ett avsnitt som framgår av infogade bilder. Av bilder-na framgår att det funnits en etablerad gångväg i aktuellt läge men som spärrats av med hjälp av bland annat taggtråd. Uppenbarligen i syfte att utestänga allmänheten från området. I överklagad detaljplan har kommunen, trots den etablerade passagen och trots erinringar mot avstängningen, angett gångvägen såsom tomtmark. Detta får anses vara en eftergift mot allmänna intressen i syfte att tillgodose de erinringar som M H framfört tidigare och även i nuläget.

Y omfattar 15 269 kvm landareal och utgör en avsöndring från år 1910. Större delen av fastigheten omfattas av byggnadsförbud enligt 7 kap. 15 § miljöbalken. Genom planändringen skapas attraktiv tomtmark på drygt 10 000 kvm, vilket kan generera åtta till tio småhustomter med tillgång till kommunalt VA. Byggrätten som skapas genom detaljplanen utgör byggnadsyta på cirka 2 000 kvm i två plan jämte inredd vindsvåning. Området, som av M H påstås utgöra ett större sump- och sankmarksområde, utgör ett lägre liggande markområde. Efter att ytlagret har tagits bort kan området efter uppfyllnad med största sannolikhet utgöra fullgod och mycket attraktiv tomtmark.

M H åberopar ett ärende som avgjorts i Högsta Förvaltningsdomstolen (HFD 2012 ref 66) och påstår att sakförhållanden och omständigheter i allt väsentligt överensstämmer med nu aktuellt ärende. Visserligen finns det någon likhet i omständigheterna men sakförhållandena är alltigenom helt olika. Det område som Karlshamns kommun hade föreslagit som allmän plats går överhuvudtaget inte att jämföra med aktuellt område av Y. Området vid X1 utgör helt klart en tomtliknande del av fastigheten. Hela området, som jämförelsevis är mycket begränsat, är ianspråktaget med en större brygganläggning, en liten anordnad sandstrand samt ett äldre båthus. Utan tvekan upplevs området i Matvik som en avskild zon som kan betraktas som en privat hemfridzon i enlighet med domslutet. I nu aktuella ärende finns inget som på motsvarande sätt antyder att området vid

Vallsjön utgör tomtmark eller hemfridzon. Området som M H hävdar ska utgöra hemfridzon är av en annan storlek än området i Matvik. Att området inte utgör tomt är dessutom fullt klarlagt i ovan relaterade bygglov med strandskydds-dispens från 1996. En annan mycket stor skillnad är att det i ärende gällande Matvik inte skapades några nya byggrätter överhuvudtaget.

M Hs påstående om att det planeras uppföras en båthamn eller större badplats vid hennes fastighet är direkt felaktigt. Det finns inte tal om att en båthamn skulle anläggas i kommunens dricksvattentäkt Vallsjön.

Sammanfattningsvis är omständigheterna i detta ärende sådana att den antagna detaljplanen enbart ger förbättringar, såväl fysiskt som ekonomiskt, för fastighetsägarer till Sävsjö Y. Skillnaden mot förhållanden utan aktuell detaljplan är i huvudsak att två tredjedelar av fastigheten Y blir attraktiv tomtmark samt i samband med detta att byggnadsförbudet genom strandskyddsförordnandet upphävs.

I yttrandet finns infogat ett flertal bilder. Vidare finns det till yttrandet bifogat sammanträdesprotokoll, ansökan, situationsplan och ritning gällande bygglov från 1996.

M H har i yttrande anfört i huvudsak följande. Kommunens påståenden om att det inte borde vara några olägenheter alls för henne eftersom den beslutade detaljplanen läggs ut på Y som naturmark på mark som redan sedan tidigare varit allemansrättsligt tillgänglig och har omfattats av strandskydd och att detaljplanen ger henne omfattande förmåner till stora ekonomiska värden genom ökad byggrätt på den övriga delen av fastigheten är direkt oriktiga. Det ifrågavarande strandområdet på hennes fastighet har aldrig varit allemansrättsligt tillgängligt eller ianspråktaget av allmänheten. Däremot har hon och hennes familj alltsedan de tillträdde fastigheten nyttjat stranden och tomtområdet för rekreation och avkoppling. Området har omistliga natur- och rekreationsvärden, vilket hon avser att vårda och bibehålla med dess nuvarande naturliga karaktär. Kommunen anger att planändringen skulle innebära att attraktiv tomtmark skapas på drygt 10 000 kvm, vilket kan

generera åtta till tio småhustomter med tillgång till kommunalt VA på hennes fastighet. Hon har inget som helst intresse av att exploatera sin fastighet med utökade byggrätter. Det kan däremot antas att kommunen har ett direkt motsatt intresse av att försöka hårdexploatera området genom att med ekonomisk spekulation få in så många anslutningsavgifter som möjligt. Dessutom hänvisas hon av kommunen till att dessa byggrätter i så fall skulle förläggas till övriga delen av fastigheten. Denna övriga obebyggda del av fastigheten utgörs av ett kärr och sumpmarksliknande område som knappast låter sig bebyggas annat än till synnerligen höga kostnader. Att hennes strandområde enligt planen läggs ut till allmän platsmark natur innebär således mycket stora olägenheter för henne och medför således inte några som helst fördelar för henne. Att planläggningen tillför hennes fastighet några ekonomiska värden eller fördelar tillbakavisas därför. Tvärtom innebär planläggningen av hela hennes fastighets strandområde en synnerligen kraftig värdereduktion med stor ekonomisk skada. Planläggningen innebär också avsevärda olägenheter i form av insyn i boningshus samt kraftigt reducerade arronderingsmöjligheter för familjen till strandområdet.

Även påståendet från kommunen, att hon eventuellt olagligt ska ha ianspråktagit sitt strandområde i avsaknad av beviljade tillstånd och/eller lov, tillbakavisas som uppenbart oriktigt.

Kommunen har vidare angivit att det funnits en etablerad gångväg på fastigheten. Det har dock aldrig funnits någon etablerad gångväg/passage i aktuellt läge ianspråktagen av allmänheten. På sin höjd har det endast funnits en enklare gångstig som inte längre nyttjas, sannolikt på grund av att denna enkla gångstig upplevdes gå generande nära det senast uppförda boningshuset på fastigheten. Dessutom har kommunen själv i detaljplanen angett den före detta passagen som tomtmark, vilket med önskvärd tydlighet torde utvisa att även kommunen vid sin planläggning har bedömt att den ligger så pass generande nära boningshuset att det torde få bedömas som tomtmark. Kommunen uppgift om att det skulle vara fråga om någon form av eftergift gentemot henne framstår som en efterhandskonstruktion.

Gällande den stora ekonomiska skada som fastigheten Y torde förorsakas görs i målet gällande att hela fastighetens attraktiva strandområde torde bli föremål för expropriationsliknande åtgärder om området nu avsätts som allmän platsmark natur för att nyttjas av allmänheten. Detta med häremot svarande mycket stor ekonomisk skada i form av ett kraftigt reducerat fastighetsvärde. En särskild värderingsman har anlåtits för att utröna vilken värdeförsämring det kan bli frågan om för det fall strandområdet läggs ut som allmän platsmark natur. Enligt ett värdeutlåtande från M N bedöms fastigheten Y i nuläget ha ett marknadsvärde om 2 900 000 kr plus/minus 300 000 kr. För det fall fastighetens strandområde (udden) läggs ut som naturområde bedöms fastighetens värde minskas med cirka 60 procent, d.v.s. 1 740 000 kr, vilket får anses som en ansevärt stor värdeförsämring.

Kommunens uttalande om att ”det finns inte tal om att en båthamn eller badplats skulle anläggas vid M Hs fastighet” står i motsättning till vad kommunen angett i utgåva 1 av planbeskrivningen i oktober 2012, bl.a. att ”de föreslagna naturområdena i norr samt i sydost är lämpade för mindre båt och badplatser”. Kommunen anger även, ”Det tillgängliga strandområdet utvidgas något samt görs mer åtkomligt genom att det röjs”.

Sammanfattningsvis är omständigheterna i målet sådana att den antagna detaljplanen ger så pass allvarliga försämringar för henne, såväl arronderingsmässigt som fysiskt och ekonomiskt att det privata intresset i detta fall får anses väga tyngre än det allmännyttiga intresset. Av utredningen i målet framgår att detaljplanens syfte inte kan genomföras vad gäller hennes fastighet utan att hennes enskilda intressen åsidosätts genom att allmänheten kommer att kunna uppehålla sig på tomtmark inom fastigheten med följd av intrång på hennes rätt till hemfrid. Med hänsyn härtill görs därför gällande att det avsedda syftet med detaljplanen inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som uppenbart inte motsvarar en rimlig avvägning enligt PBL.

Till yttrandet har bifogats ett värdeutlåtande från den 14 maj 2014, utfärdat av fastighetsmäklaren M N, vilket åberopas som skriftligt bevisning till styrkande av att den ekonomiska skada som Y förorsakas genom tillämnad detaljplaneåtgärd torde uppgå till cirka 1 740 000 kr per värdetidpunkten den 7 maj 2014.

Sävsjö kommun har i yttrande anfört i huvudsak följande. Det värdeutlåtande som inkommit från M H kan inte anses vara seriöst underbyggt. Värderarens uppdrag uppges ha varit att bedöma fastighetens marknadsvärde i nuläget samt värdeminskning om strandremsan (udden) läggs ut som naturområde. Kommunen anser att strandområdet både före och efter en lagakraftvunnen detaljplan utgör ett allemansrättsligt tillgängligt naturområde. Vari en eventuell skillnad i värde består har inte utvecklats och kan ifrågasättas. Kommunen har låtit Fastighetsbyrån i Vetlanda upprätta ett annat värdeutlåtande.

De fastigheter som bildats i anslutning till aktuellt område redovisar utöver tomtmark även gatemark (markerat med "a") samt naturmark (markerat med vågformade linjer). I samband med nybyggnation på X beskrivs "a" som gata. Det är dessa områden som klaganden anser ska betraktas som privat hemfridszon med utsläckt allemansrätt. Förrättningshandlingarna visar att dessa områden ursprungligen ansetts utgöra gata-vägförbindelse och naturmark. Därmed bör de omfattas av allemansrätt. Förekomsten av tidigare etablerad gångväg har ifrågasatts av klaganden. Utöver att inlämnade kartor visar på en vägförbindelse har detta påpekats under planprocessen av A och L H samt av L L. Av Hs yttrande framgår även "Alla gårdarna har fiskerätt i sjön och hade av hävd båtplats inne i viken." Det kan tilläggas att varken allemansrätten eller plan-lagd naturmark tillåter generell, allmän båtplats utan markägarens tillstånd.

Till yttrandet har bifogats ett värdeutlåtande från Fastighetsbyrån i Vetlanda, ett antal kartor och yttranden av A och L H samt av L L.

M H har i yttrande anfört i huvudsak följande. Kommunens påstående att det ifrågavarande strandområdet utgör ett allemansrättsligt tillgängligt naturområde såväl före som efter lagkraftvunnen detaljplan förutsätter naturligtvis att den ifrågavarande tomtytan av fastigheten Y redan tidigare ianspråktagits och nyttjats av allmänheten. Eftersom detta inte är fallet, och då kommunen ej kan anses ha styrkt eller ej ens förmått göra sannolikt att så är fallet, torde det nu av kommunen ingivna värdeutlåtandet ej kunna tillmätas relevans i målet. Detta eftersom sagda värderingsutlåtande förutsätter ett ianspråktagande och nyttjande av allmänheten, vilket det i målet nu råder tvist om.

Gällande de av kommunen senaste ingivna kartorna kan följande anföras. Enbart det fall att kommunen tidigare på förrättningskartor angivit ”gatumark” respektive ”naturmark” innebär naturligtvis inte automatiskt att privat tomtmark kan tas i anspråk för allmännyttigt ändamål enbart på den grunden. Därutöver krävs naturligtvis såväl att allmänheten ianspråktagit, nyttjat och på så sätt hävdat marken ifråga för allmännyttigt ändamål, vilket ej torde kunna bedömas vara fallet. Dessutom förutsätter det att marken ifråga inte utgör privat hemfridszon med utsläckt allemansrätt, vilket inte heller torde vara fallet eftersom tvist föreligger därom.

Vid syn på fastigheten har även rent okulärt framkommit att det tomtmarksområde som på kommunens fastighetskartor benämnts som ”gatumark” rent faktiskt inte motsvaras av någon form av ”gata”, utan tvärtom utgörs av ett välhävdad tomtområde med välskött gräsmatta i fonden direkt framför det berörda boningshuset på hennes fastighet. Det sistnämnda visar på att denna mark inte på något som helst sätt utgör gata eller ens någon form av etablerad gångstig ianspråktagen av allmänheten. Dessutom ligger detta gräsyteområde helt öppet och fri insyn råder jämväl in mot hennes boningshus på ett avstånd om endast cirka 15 meter. Sålunda torde detta gräsyteområde helt klart ligga inom den så kallade hemfridszonen, vilket bedömning även kommunen tidigare gjort.

Efter synen kan följande konstateras. Området ligger såväl öppet som med direkt insyn mot det berörda boningshuset. En fast förankrad brygga tillhörande hennes

fastighet ligger allra längst ut på udden. Därutöver nyttjar hon ett flertal båtplatser såväl vid själva bryggan, som utmed det övriga strandområdet. Strandområdet nyttjas, hävdas och har således fullt ut ianspråktagits av henne med familj sedan fastigheten förvärvades av hennes far H H 1999. H H har dessutom uppgivit att såväl är känt, även tidigare ägare till fastigheten Y nyttjat hela strandområdet som en naturlig del av tomten till denna fastighet. Av färgkopia av tomtarka för år 1909 rubricerad "X" som utvisar den ursprungliga ifrågavarande fastigheten, då benämnd "Blomslund", visas att marken på udden alltid hävdats som tomtmark tillhörande hennes fastighet. Hon åberopar därför "urminnes hävd" med häremot svarande rätt till hemfrid på grund av det korta avstånd och den fria insyn som råder mot henne boningshus.

Det värderingsintyg upprättat av auktoriserade fastighetsmäklaren H N, har upprättats på ett såväl seriöst som ändamålsenligt sätt, med en realistisk bedömning av den värdeminskning som fastigheten torde förorsakas av planåtgärden ifråga. Sålunda framgår ur sagda intyg att värderingsändamålet är att bedöma fastighetens nuvarande marknadsvärde jämfört med den värdeminskning fastigheten torde undergå för det fall strandremsan (uddan) läggs ut som naturområde enligt plan. Värderingen är sålunda utförd med utgångspunkt för hur fastigheten rent faktiskt ser ut idag, jämfört med hur den skulle te sig om det ifrågavarande strandområdet enligt plan avsätts som naturområde/allmän platsmark. Sagda värdering förutsätter således ej några som helst osäkra förutsättningar såsom en eventuell tätbebyggelse och hårdexploatering av det föreslagna sankmarksområdet på fastigheten. Eftersom det motsatta förhållandet får anses gälla för den av kommunen åberopade värderingen, bör värderingsintyget upprättat av H. N läggas till grund för rättsens bedömning av att den ekonomiska skadan till följd av planåtgärden i vart fall torde uppgå till cirka 1 740 000 kr per den 7 maj 2014.

Såsom tidigare anförts är det inte aktuellt från hennes sida att bebygga/hårdexploatera sankmarksområdet på fastigheten, både på grund av kostnadsmissiga och miljömässiga aspekter. Vallsjön och dess strandområde utgör så kallat Natura 2000-område och det krävs därför särskilt tillstånd för åtgärder som kan påverka

sådant område enligt 7 kap. 27 och 28 a §§ miljöbalken. Såvitt är känt har sådant särskilt tillstånd inte lämnats av länsstyrelsen vad gäller kommunens förslag om anläggande av båthamn och badplats för allmänheten i det berörda planområdet. Det föreligger inte heller någon som helst miljökonsekvensutredning från kommunens sida vad gäller kommunens sätt att hänvisa till att planåtgärden skulle vara till gagn och nytta och även ha en värdeökande effekt på hennes fastighet. Det torde vara ytterst tveksamt om länsstyrelsen överhuvudtaget skulle kunna tänkas ge tillstånd till sådan hårdexploatering av sankmarksområdet som kommunen hänvisar till och som kommunens värdeutlåtande förutsätter. Ett sådant större sankmarksområde som nu är aktuellt brukar, rent erfarenhetsmässigt, innehålla skyddsvärda biotoper och skyddsvärda växt och djurarter. Det föreligger i nuläget inte som helst miljökonsekvensutredning av den påverkan planåtgärden kan tänkas få på vare sig det känsliga ekosystemet i sankmarksområdet eller motsvarande känsliga ekosystem i det berörda Natura 2000-området, det vill säga viken utmed udden av hennes fastighet där fisken i Vallsjön har såväl sin naturliga lekplats som sitt fortplantningsområde. Det ifrågavarande sankmarksområdet på hennes fastighet utgör del av ett större sammanhängande natur- och sankmarksområde beläget direkt öster om hennes fastighet, benämnd ”natur” på den till kommunens värdeutlåtande fogade gulfärgade tomtkartan. Detta naturområde/sankmarksområde tillhörande Svenska kyrkan dräneras till största delen av en bäck som mynnar ut över sankmarksområdet på hennes fastighet och vidare ut i det berörda Natura 2000-området i Vallsjön. Även av detta skäl torde det knappast vara förenligt med gällande naturvårdshänsyn att hårdexploatera sankmarksområdet på hennes fastighet med cirka fem till sex tomter/fritidshus som kommunen föreslår. En sådan åtgärd torde allvarligt kunna inverka menligt såväl på dräneringen som på de känsliga ekosystemen i sankmarksområdena på hennes fastighet och Svenska kyrkans fastighet. Det torde därför inte vara praktiskt genomförbart med en exploatering av hennes fastighet så som kommunen föreslår. Kommunens planåtgärd torde därför inte kunna anses vara till gagn och nytta för hennes fastighet, utan tvärtom vara direkt menlig och värdesänkande.

Till yttrandet har bifogats ursprunglig tomtkarta över X benämnd lägenheten ”Blomslund”.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på den aktuella platsen.

Föreligger skäl att upphäva detaljplanen?

Det sydvästra området kring Vallsjön har i Sävsjö kommuns översiktsplan 2012 pekats ut som ett förtätningsområde (se Översiktsplan 2012, Projektkatalog, s. 51-52).

I planbeskrivningen till den aktuella detaljplanen anges bl.a. att det tidigare, i syfte att skydda vattentäkten, funnits restriktioner mot ny bebyggelse i området samt att man haft avsikten att förhindra att befintliga fritidshus kan byggas om och till, för att bli permanentbostäder. Kommunen kommer nu att ansluta området till det allmänna vatten- och avloppsnätet och kravet på att begränsa exploateringen kommer därmed att minska. Vidare anges att Vallsjöområdet är attraktivt och att det finns goda möjligheter att förtäta inom området utan att försämra det allemansrättsliga utnyttjandet. Planen skapar möjligheter att utöka byggrätterna inom området för såväl nya permanent- som fritidshus. I planbeskrivningen anges vidare att kommunen, för att säkerställa det allemansrättsliga utnyttjandet av strandnära områden, har markerat ett par områden som inte kan betraktas som privat tomtmark (hemfridszon) som ”allmän platsmark – natur”. Kommunen har därvid gjort bedömningen att de berörda områdena redan idag är allemansrättsligt tillgängliga enligt gällande regelverk.

M H har gjort gällande att detaljplanens utformning är så pass bristfällig att den inte kan antas eftersom den saknar utredning beträffande vad planen får för konsekvenser för de enskilda fastighetsägarna. Även om planbeskrivningen är relativt allmänt hållen och inte uttryckligen redovisar vad planen får för konsekvenser för de enskilda fastighetsägarna inom planområdet är dock mark- och miljödomstolens bedömning att planen inte är så bristfällig att den ska upphävas av denna anledning.

Det får anses vara ett starkt allmänt intresse att långsiktigt säkerställa tillgången till stranden i ett område där en förtätning kan komma att ske.

Mark- och miljödomstolen kunde vid företagen syn konstatera att en begränsad del av marken framför byggnaden närmast stranden i den norra delen av fastigheten Y (M Hs fastighet) bestod av klippt gräsmatta. Området i an-slutning till den byggnaden som i detaljplanen redovisas som "Naturmark" ger, en-ligt domstolens mening, inte något privatiserat intryck. Även mot bakgrund av vad M H anfört anser domstolen, i likhet med vad Sävsjö kommun har an-fört, att det aktuella området redan idag måste anses vara allemansrättsligt tillgäng-ligt. Mark- och miljödomstolen anser därmed att det område som i planen redovisas som "Naturmark" inte kan anses utgöra sådan hemfridszon inom vilken allmänheten skulle vara förhindrad att röra sig fritt. Förhållandena i nu aktuellt mål skiljer sig därmed från de förhållanden som var för handen i rättsfallet HFD 2012 ref. 66, där Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att enskilda intressen åsidosattes genom att allmänheten kunde uppehålla sig på tomtmark inom fastigheten med följd att kla-gandens rätt till hemfrid skulle trädas för när. Domstolen ansåg att planen inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som uppenbart inte mot-svarar en rimlig avvägning.

Mark- och miljödomstolen gör vidare bedömningen att M H, genom den utökade byggrätten som skapas genom planen samt genom att strandskyddet upphävs på större del av hennes fastighet, har nytta och fördel av detaljplanen, oav-sett om hon har ett personligt intresse av att exploatera sin fastighet eller inte eller om del av fastigheten består av sankmark (jfr RÅ 1998 ref. 23).

Enligt 4 kap. 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. Sävsjö kommun har i planbeskrivningen angett att kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark. Kommunen har vid företagen syn i målet uppgett att det endast är vägar inom det aktuella planområdet som ska skötas genom samfällighet och att det för naturmark ska vara ett enskilt huvudmannaskap. Den omständigheten att kommunen inte ska vara huvudman för

områden som betecknas som "Naturmark" i detaljplanen har heller inte ifrågasatts av M H.

Sammantaget gör mark- och miljödomstolen således den bedömningen att kommunen får anses ha utformat detaljplanen med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. De fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som ett genomförande av detaljplanen orsakar M H. Domstolen finner att kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena. Mot bakgrund av ovanstående anser mark- och miljödomstolen att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på grund av att mark inom fastigheten Y i planen lagts ut som "Naturmark". M Hs yrkande om att Sävsjö kommuns antagandebeslut ska upphävas ska därför avslås.

Föreligger skäl att upphäva del av detaljplanen?

M H har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen partiellt ändrar detaljplanen på så sätt att den delen av detaljplanen som gäller det område som benämns som natur allmän platsmark på fastigheten Y ska upphävas.

Såsom länsstyrelsen har angett i sina skäl har enligt 13 kap. 7 § PBL den myndighet som prövar ett överklagande av en detaljplan endast att upphäva detaljplanen i dess helhet eller fastställa den i dess helhet. Av andra stycket i 13 kap. 7 § PBL följer vidare att detaljplanen får upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt, om kommunen har medgett det. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Kommunen har i nu aktuellt mål inte medgett en sådan ändring som M Hs andrahandsyrkande tar sikte på. Domstolen finner inte heller att en sådan ändring skulle vara av sådan ringa betydelse att den kan göras utan kommunens medgivande. Domstolen kan därmed inte på eget initiativ eller med stöd av vad M H har anfört upphäva detaljplanen endast till viss del. M Hs andrahandsyrkande ska därför avslås.

Värdeutlåtande

M H har låtit inhämta ett värdeutlåtande och menar att fastigheten Tor-set 3:3 kommer att minska i värde med 60 % om strandremsan (udden) läggs ut som naturområde. Frågan om en eventuella värdeminskning av fastigheten Torset 3.3 till följd av detaljplanen kan inte prövas av mark- och miljödomstolen inom ramen för detta mål.

Rättegångskostnader

M H har yrkat ersättning för rättegångskostnader. Det saknas dock för-utsättningar att tillerkänna klaganden ersättning för rättegångskostnader i denna typ av mål, se 32 § lagen (1996:242) om domstolsärenden och 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. M Hs yrkande i denna del ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande, med hänsyn tagen till mellanliggande helgdagar, senast den 2 januari 2015.

Lena Stjernqvist

Lars Fransson

I domstolens avgörande har rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Andrea Airosto.