



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060106

**DOM**  
2016-02-19  
Stockholm

Mål nr  
P 2270-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-19 i mål nr P 6005-14, se bilaga

### KLAGANDE

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

Ombud: Advokaten C A

### MOTPARTER

1 - 23

Dok.Id 1246875

---

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

Ombud: Jur. kand. C C

**SAKEN**

Detaljplan för Nyfors, fastigheterna A, del av B och C  
m.fl. i Tyresö kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom återförvisas målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Tyresö kommun** (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen för Nyfors, fastigheterna A, del av B och C m.fl. i kommunen.

**P C** och **K B** har, som de får förstås, medgett kommunens ändringsyrkande.

**K T m.fl.** har motsatt sig kommunens ändringsyrkande.

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

**Kommunen** har vidhållit vad som anförts i underinstanserna och därtill gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Strandskyddet har i detaljplanen upphävts inom kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning samt inom allmän platsmark för lokalgata och parkeringsplats. Det finns inte någon zon längs med vattnet där strandskyddet fortfarande gäller. Länsstyrelsen har, i sin rådgivande roll under planarbetet, varit tydlig med att det inte är juridiskt hållbart att planlägga kvartersmark och samtidigt låta strandskyddet ligga kvar. Under samrådet har länsstyrelsen inte haft några synpunkter på att strandskyddet upphävs i planen. Länsstyrelsen har inte heller överprövat antagandet av detaljplanen, och därmed bedömt att upphävandet av strandskyddet är förenligt med 7 kap. miljöbalken.

Planområdet har sedan länge varit bebyggt med fritidshus och ger intrycket av ett villområde med större inhägnade tomter. Enligt kommunens mening uppfattar allmänheten fastigheterna som ianspråktagna. Det har därför funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet för att möjliggöra exploatering i planområdet. De områden som allmänheten har använt allemansrättsligt är i detaljplanen utlagda som parkmark eller natur.

Fastigheten D omfattas i sin helhet av strandskydd. Den är bebyggd med tre byggnader som nyttjas för boende. Därtill finns bodar, brygga, sjöbodar och en parkeringsplats i anslutning till infarten till fastigheten. Hela fastigheten är omgärdad av staket och väl avgränsad från intilliggande mark. Fastigheten är tydligt ianspråktagen sedan innan strandskyddet infördes, varför allmänheten inte uppfattar den som allemansrättsligt tillgänglig. Upphävande av strandskyddet inom fastigheten kan inte ha någon privatiserande effekt på intilliggande områden och det finns inte några specifika naturvärden eller djurliv. Strandskyddet har därför upphävts i sin helhet.

Fastigheten F omfattas i sin helhet av strandskydd. På fastigheten fanns det tidigare ett fritidshus som kommunen rivit, men husgrunden finns fortfarande kvar. På fastigheten finns även en befintlig stuga, fruktträd och trädgårdsplanteringar, och den omgärdas av staket. Kommunen ombesörjer att gräsmattan klipps. Efter att fritidshuset revs har fastigheten arrenderats ut och en husvagn har till i vart fall år 2013 varit uppställd på fastigheten och nyttjats som bostad året runt. Med hänsyn till fastighetens begränsade storlek om 3 800 m<sup>2</sup> är det inte möjligt att bebygga den och samtidigt spara en ”remsa” för allmänheten längs med vattnet. Strandskyddet har därför upphävts i sin helhet.

På fastigheten E omfattas endast en begränsad del i den sydöstra delen av fastigheten av strandskydd. Området är genom den närbelägna bebyggelsen dels på fastigheten, dels på intilliggande fastighet ianspråktagen. Därtill är fastigheten avskuren från strandlinjen av en väg. Då fastigheten är ianspråktagen har strandskyddet upphävts delvis.

Även på fastigheten G omfattas en begränsad del i den södra delen av fastigheten av strandskydd. Fastigheten ligger norr om F och mellan fastigheterna går en väg. På fastigheten finns tomtanläggningar bestående av bland annat fruktträd och en gammal grund efter ett hus som revs 2003. Fastigheten är inte allemansrättsligt tillgänglig, varför strandskyddet hävts.

Fastigheterna F och G omfattas av kommunens markreserv, det vill säga mark som kommunen köpt för att möjliggöra framtida exploatering. Det finns inget allmänt intresse för kommunen att bibehålla byggnader på sådana fastigheter. Kommunen har ett enskilt intresse av att bebygga fastigheter inom planområdet för permanentändamål. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att parkmark lagts ut. Att upphäva strandskyddet är därför förenligt med strandskyddets syften.

**P C** och **K B** har anfört i huvudsak följande. Deras fastighet E är ianspråktagen som tomtmark och omgärdas av staket. Den är därför inte tillgänglig för allmänheten. Det hus som ligger på fastighetens östra del uppfördes på 1930-talet och användes tidigare som huvudbyggnad. Nu utnyttjas den som fritidshus under sommaren. Fastigheten är inte såsom kommunen påstår avskuren från strandlinjen genom en allmän väg.

**K T m.fl.** har, såvitt nu är av intresse, anfört i huvudsak följande. Planområdet ligger inom riksintresse för natur och friluftsliv. Fastigheterna F, G och D har inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns inga fast boende på D. Både G och F saknar bostadshus. Det finns endast ett litet förråd på F och den gamla husgrunden går knappt att se. De staket som finns vid fastigheterna, och som troligen uppfördes under 1930–40-talet, är delvis förfallna. Det finns inte några fruktträd eller trädgårdsanläggningar på fastigheterna. Fastigheterna är allemansrättsligt tillgängliga.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna F, E, G och D.

Frågan som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är om det är förenligt med bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken och 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) att i detaljplanen upphäva strandskyddet för fastigheter inom

planområdet. Övriga invändningar som framförts mot detaljplanen omfattas alltså inte av domstolens prövning.

Domstolens prövningsram i mål om detaljplaner samt relevanta lagrum framgår av underinstansernas avgöranden.

Inom planområdet gäller strandskydd intill 100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl (7 kap. 18 a-c §§ miljöbalken). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (13 § andra stycket samma kapitel). Genom en detaljplanebestämmelse har kommunen upphävt strandskyddet på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning och på allmän platsmark för lokalgata och parkering. Som särskilt skäl för upphävandet har kommunen angett att fastigheterna är ianspråktagna för bostadsändamål på ett sätt som gör att marken saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen har hänvisat till att det på fastigheterna finns byggnader eller gamla husgrunder, tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket.

Mark som tagits i anspråk utgörs ofta av etablerade tomtplatser runt bostadshus. För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En ersättningsbyggnad för en befintlig eller nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för dispens.

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att det på fastigheten *F* finns en mindre förrådsbyggnad och i vart fall en synlig husgrund. Runt fastigheten finns ett staket och vid synen var gräsmattan klippt. Utmed stranden finns rester av en strandskoning och en bänk. Av utredningen framgår att det har funnits bostadshus på fastigheten sedan 1930-talet, som senare ersatts med en husvagn som nyttjats som bostad. Kommunens utarrendering för bostadsändamål pågick då

planprocessen inleddes, och låg rimligtvis till grund för kommunens bedömning att fastigheten var ianspråktagen som tomtmark. Att utarrenderingen avslutades under den pågående planprocessen och husvagnen avlägsnades medför enligt domstolen inte att kommunen har varit tvungen att omvärdera huruvida fastigheten fortfarande var ianspråktagen. Därtill kommer att tomten vid synen gav intryck av att vara en hävdad naturtomt, särskilt mot bakgrund av att gräsmattan var klippt och fastigheten var inhägnad av ett äldre staket med grind. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är fastigheten att betrakta som ianspråktagen tomtmark.

Även om fastigheten F inte har varit kontinuerligt bebyggd får den enligt Mark- och miljööverdomstolen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten har varit tydligt avskild och omgärdad genom det staket som enligt uppgift funnits sedan 1930–40-talet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen är fastigheten G inte att betrakta som ianspråktagen som tomtmark. Bebyggelse saknas på fastigheten sedan 2003 och vid synen gav fastigheten intryck av att vara naturmark eftersom den var igenvuxen av sly och träd. Trots detta bedömer domstolen att det finns skäl för att upphäva strandskyddet. Genom att fastigheten F bedöms vara ianspråktagen som tomtmark och övriga bebyggda fastigheter belägna mellan G och strandlinjen, är fastigheten genom bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14).

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen iaktta att det på fastigheterna E och D finns flera bostadsbyggnader belägna inom kvartersmark för bostäder, vilka enligt utredningen har uppförts innan de generella strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft 1975. D är i öster avgränsad med ett äldre staket mot en äldre obebyggd fastighet, H, som avsätts i planen som park med bibehållet strandskydd. Båda fastigheterna E och D är omgärdade av staket och bedöms som ianspråktagna som tomtmark.



*Sammanfattningsvis* har det enligt Mark- och miljööverdomstolen funnits särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för fastigheter inom detaljplanen. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom detaljplanen, och då fastigheterna antingen redan är ianspråktagna som tomtmark eller väl avskilda från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intressen av att detaljplanera området bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har Mark- och miljööverdomstolen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet har säkerställts bland annat genom att marken längs med strandlinjen inte får bebyggas, att utökad lovplikt gäller och att naturen längs med vattnet ska bevaras.

Eftersom kommunen har haft fog för att upphäva strandskyddet i detaljplanen ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet återförvisas dit för prövning av övriga invändningar som framförts mot detaljplanen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roger Wikström och Eywor Helmenius, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Charlotte Jansson, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-02-19  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 6005-14

### KLAGANDE

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.

Ombud: Jur.kand. C C och S S

- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.

### MOTPART

Tyresö kommun, 135 81 Tyresö

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-09-17 i ärende nr 4031-24614-2014, se bilaga 1

### SAKEN

Detaljplan för Nyfors, fastigheterna Tyresö A, del av B och C m.fl.

---

Dok.Id 396475

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

**DOMSLUT**

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Kommunfullmäktige i Tyresö kommuns beslut den 8 maj 2014, § 61, att anta detaljplan för Nyfors, fastigheterna A, del av B och C m.fl. fastigheter i kommunen.

---

**YRKANDEN M.M.**

**Samtliga klaganden** har yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva Kommunfullmäktige i Tyresö kommuns beslut den 8 maj 2014, § 61, att anta detaljplan för Nyfors, fastigheterna A, del av B och C m.fl. fastigheter i kommunen.

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

Mark- och miljödomstolen har i ett beslut den 15 januari 2015 avvisat ett överklagande av **A K, M D** och **V S**.

**UTVECKLING AV TALAN****Klagandena**

Som skäl för överklagandena har klagandena anfört i huvudsak samma omständigheter som hos länsstyrelsen. Flera av klagandena har anfört att länsstyrelsen inte beaktat deras synpunkter och inte svarat på de ändringar som de anser ska göras i detaljplanen. Därutöver har klagandena som tillägg till tidigare överklaganden anfört bl.a. följande.

**K B och P C**

Länsstyrelsens beslut är felaktigt eftersom kommunens beslut strider mot minst en vägande rättsregel.

**A K och L K**

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna. Ägaren av

D, Hällberg, blev lovad vid köp av fastigheten att få exploatera tomten. Det var förutsättningen för att köpte skulle bli av. Det var därför som kommunen inte ville göra en kulturhistorisk inventering av fastigheten. En oberoende utredning borde tillsättas. Senare blev kommunen tvungen att göra en kulturhistorisk inventering av D. Av denna framgår att alla byggnader är av mycket stort kultur-historiskt värde och bör bevaras. Några av byggnaderna är ritade av Ralf Erskine och bröderna T A och E A. Natur- och landskapsinventeringen visar att D har en mycket värdefull natur som ingår i ett av de två särskilt beskrivna kärnområdena som bör bevaras. Enligt detaljplanen kommer endast huvudbyggnaden och de äldre förrådsbyggnaderna att bevaras. Övriga byggnader får rivas och lämna plats för tvåvåningshus som är placerade på särskilt natur- och landskapsvärdefulla berghällar eller hällmarkstallskog. Kommunen bryter mot 2 kap. 3 §, 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 § och 8 kap. 14 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 11 § miljöbalken jämförd med förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

## **P K**

Väl medveten om att beslut om antagande av detaljplan och beslut om fördelning av gatukostnader överklagas enligt olika besvärordningar är det hennes uppfattning att resultatet av och skäligheten i de konsekvenser som åtgärderna medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman. Detta eftersom fördelningen av gatukostnader är en del av plangenomförandet enligt 6 kap. plan- och bygglagen. Vid detaljplaneläggning bestäms bl.a. standarden på gator samt hur den aktuella marken ska exploateras och bebyggas. Detta påverkar kostnadsunderlagets storlek samt har betydelse för hur kostnaderna ska fördelas. Egendoms-skyddet talar för att en helhetsbedömning måste göras avseende detaljplanen och gatukostnaderna som ett led i dess genomförande. Att planen och gatukostnader måste bedömas som en helhet har även stöd i konventionspraxis avseende proportionalitetsprincipens efterlevnad vid ingrepp i egendoms-skyddet, se t.ex. fallet Bugajny m.fl. mot Polen (mål nr 22531/05, dom den 6 november 2007). Detaljplanen kan inte tillåtas stå sig eftersom kommunen inte utrett eller visat att

planens konsekvenser inbegripet fördelningen av gatukostnader är förenligt med egendomsskyddet. De äganderättsliga konsekvenser som planen får för henne har inte beaktats i tillräcklig utsträckning av kommunen. Hon har inte heller behov av nya vägar. Kommunen tillämpar en otillåten presumtion om att hon har nytta av vägarna, vilken baserar sig på praxis som måste anses vara obsolet i och med att den är från tiden innan Europakonventionens inkorporering i svensk rätt. Det är inte heller skäligt eller rättvist att hon och andra berörda ska riskera att tvingas från hus och hem för att kommunens planer ska genomföras. Detta särskilt eftersom den föreslagna planen och tillhörande gatukostnadsutredning inte utretts eller bedömts i förhållande till egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen och inte heller i förhållande till hennes rätt till sitt hem enligt art. 8 konventionen.

### **H L och T L**

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna. Det är deras infartsväg (skaftväg) till J och E som kommunen vill göra till en gemensamhetsanläggning. När det gäller 4 kap. 18 § plan- och bygglagen så kan de inte se att genomförande behövs för en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Kommunen vill helt enkelt inte ha ansvar för denna väg trots att kommunen kommer att äga och förvalta alla övriga allmänna platser inom hela planområdet. I planbeskrivningen under ”Väg” skriver kommunen följande. ”Inom planområdet finns i dag skaftvägar som nyttjas gemensamt av flera fastigheter utan tydliga ägar- och förvaltningsförhållanden ... Fastigheterna har i dag en generell utfartsrätt inom området som är att betrakta som föråldrad och otydlig.” Detta är helt felaktigt. Kommunen är lagfaren ägare av två infartsvägar (skaftvägar) A sedan 1978 och den ålderdomliga texten om generell utfartsrätt används vid samtliga fastigheter inom hela området. När det gäller ”stora” vägen, Nyforsvägen, så togs ett politiskt beslut 1968 om att kommunen tog över väghållningen från vägföreningarna i Trollbäcken, i vilken Nyfors vägsamfällighet ingick. Trots det skriver kommunen i planbeskrivningen att

vägen i dag underhålls av Tyresö kommun utan formell rätt. De har vid en närmare undersökning konstaterat att vägen ägs av en samfällighet, Tyresö skifteslag, som kommunen är delägare i till cirka 90 procent. De beklagar att kommunen förnekar sitt ansvar för vägarna inom området. Att man i planbeskrivningen bestrider sitt ägar- och förvaltningsansvar är mycket allvarligt.

### **B N och S N**

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna.

### **E S**

Hon yrkar och förutsätter att alla i området ska ha samma byggrättigheter, styckningsrättigheter och skyldigheter, inklusive kommunen och Hällberga. Kommunen har i området fastställt en minsta tomtstorlek på 3 000 kvadratmeter för att den ska vara styckningsbar. Hon yrkar att styckning av J och K inte ska undantas från dessa riktlinjer. Hon yrkar i stället att hela K förblir naturmark såsom den är i dag. Hon yrkar att alla byggnader på D, Hällberga, ska bevaras enligt förslaget från kulturinventeringen då de har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde ur flera undergrupper såsom samhällshistoriskt, socialhistoriskt, arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, miljöskapande, konstnärligt och traditionsvärde. Hon yrkar att D betraktas likvärdigt med andra privata fastighetsägare i området och att både natur- och kulturinventeringens och länsstyrelsens tidigare rekommendationer följs enligt 2 kap. 3 §, 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 11 § miljöbalken. Hon hänvisar till ett uppdragsavtal avseende kulturhistorisk beskrivning och bedömning av planområdet Nyfors.

**Kommunen**

Kommunen har som skäl för sin inställning anfört bl.a. följande.

*Strandskydd*

Fastigheterna F och G är fritidshusfastigheter som ingick i den avstyckningsplan som gjordes på 1930-talet. Fastigheterna är sedan en tid obebyggda och har därför av närboende kommit att betraktas som naturmark. Kommunen anser att det är rimligt att betrakta fastigheterna likställt med andra fritidshusfastigheter i området och har därför planlagt dem som kvartersmark för bostäder med upphävt strandskydd.

F och G är taxerade som småhusmark och har tidigare varit bebyggda med sportstugor, se utdrag från den ekonomiska kartan 1951 (Stormyra J133- 1013153) och nybyggnadskarta från 1938. Berörda fastigheter har således varit etablerade fritidshusfastigheter sedan 1930-talet. I dag upplevs F och G som bostadstomter, där vissa tomtanläggningar kvarstår såsom staket och trädgårdsplanteringar. F har sedan 2001 varit utarrenderad för bostadsändamål, där arrendatorn ställt en husvagn på tomten. Arrendet upplöstes ifjol med anledning av arrendatorns dödsfall.

Fastigheterna är inte att betrakta som allmäntillgängliga parkområden utan varje fastighet är ianspråktagen för bostadsändamål.

F köptes av kommunen 1969 och G köptes 1978 för att ingå i den kommunala markreserven för framtida exploatering. Under tiden har befintliga byggnader arrenderats ut fram tills det att byggnaderna rivits på grund av undermåligt skick. Att upprusta dessa byggnader har inte varit aktuellt med hänsyn till framtida exploatering. Förvaltningen uppskattar att rivningen av huvudbyggnad på F skedde under 1990-talet och att huvudbyggnad på G revs enligt rivningslov 2003.



Kommunens beslut att upphäva strandskyddet har stämts av med länsstyrelsen under pågående planprocess. Länsstyrelsen menade att det var olämpligt att ha strandskyddet kvar på privata tomter som planläggs som kvartersmark. Strandskyddets syften är att värna allmänhetens och djurlivets tillträde till stranden. Om strandskyddet fortsatt skulle ha gällt, skulle svårlösta konflikter kunna uppstå mellan allmänheten och de boende om hur stranden får nyttjas. Kommunen poängterar att strandskyddet fortfarande gäller i vattnet i hela Flaten och Albysjön samt på land på allmän platsmark. För att förhindra att strandzonen bebyggs är hela strandzonen bortprickad och belagd med utökad lovplikt för friggebodar och andra anläggningar. Vegetation inom strandzonen är skyddad genom n1- och n2-bestämmelserna i detaljplanen.

*Likabehandling mellan olika fastighetsägare i Nyfors*

Föreslagen byggrätt för D Hällberga, jämfört med enskilda fritidshus-fastigheter inom planområdet, är helt jämförbar om man räknar på den möjliga exploateringsgraden, dvs. bruttoarea/ fastighetens storlek. Exploateringsgraden blir då 0,07 för både D Hällberga och en genomsnittlig fritidshusfastighet på 2 500 kvadratmeter. Kommunen anser därmed att lika förhållanden råder i fråga om byggrätten.

Inom det kommunägda så kallade klustret (F, G, 1:10 och 1:11) följer kommunen den princip som översiktsplanen från 2008 ger: Att vid ny planering, där det är möjligt, blanda upp bostadsbebyggelsen med bebyggelse som tidigare saknas i området. Vid ny planläggning ska lämplig markanvändning utredas. När kommunen, som i detta fall, äger ett antal fastigheter som hänger ihop bedömer kommunen att det är lämpligt med en tätare exploatering än att varje tomt bebyggs med en villa. I Nyfors fall innebär det att planen gör det möjligt med en mindre förtätning med radhus inom klustret. Utredning under planprocessen visade att det är möjligt att uppföra 16 bostäder i 4–5 radhuslängor. I markanvisningsprocessen kan kommunen ställa krav på exploatörer att uppföra bebyggelsen i enlighet med de gestaltungsriktlinjer som finns i planbeskrivningen.

Andelen naturskyddad mark eller mark som inte får bebyggas med varken huvudbyggnader eller komplementbyggnader anser kommunen är väl så stor, om inte större, inom klustret och D Hällberga.

De gestaltungsriktlinjer som lades till i planbeskrivningen inför det att planen ställdes ut för granskning gäller för hela Nyfors och inga fastigheter är undantagna. Därutöver finns ett exploateringsavtal med ett kvalitetsprogram som bilaga, som styr gestaltning och utformning av ny tillkommande bebyggelse på D Hällberga. Kommunen anser därmed att de krav som ställs på fastighetsägaren till D är väl så höga som på andra fastighetsägare inom området.

Många synpunkter har rört oro om hur ny bebyggelse ska passa in i Nyforsområdet. Med anledning av det beslutade kommunen att byggrätten för en fritidshusfastighet ska vara

- 120 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 6,5 meter för enplanshus
- 120 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 7,0 meter för suterränghus
- 90 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 8,5 meter för tvåplanshus

Byggrätten för komplementbyggnader minskas genom att nockhöjden dras ned till 3,5 meter.

Byggrätten på en vanlig villafastighet blev därmed mindre än i samrådsförslaget och mindre än vad som vanligtvis gets som byggrätt för villa i andra förnyelseområden i kommunen. Kommunen anser ändå att den föreslagna byggrätten är rimlig för ett permanent boende för en familj.

### *D Hällberga*

Att stycka upp Hällberga i tre eller fyra villatomter har aldrig varit aktuellt av två skäl: dels har fastighetsägaren inte framställt önskemål om en sådan styckning, dels

har kommunen sett positivt på att under planprocessen utreda annan typ av bostadsbebyggelse än enskilda villor, dels har fastigheten andra förutsättningar från början då den idag används som konferensanläggning.

Inför granskning av planen togs en kompletterande kulturinventering av Hällberga fram. I den föreslås att hela fastigheten, bebyggelse liksom tomtanläggningar, ska bevaras och skyddas från rivning. Kommunen har, utifrån inventeringen som gjordes efter samrådet, kommit till ståndpunkten att ett skydd av delar av kulturmiljön är motiverat. Kommunen har utifrån inventeringen och utfallet i samrådet beslutat i ärendet. Planförslaget innebär att huvudbyggnaden, tre bodar, och merparten av tomtanläggningarna kan bevaras. Jämte huvudbyggnaden kan 5 bostäder i korta radhus (2 + 3) uppföras. I samband med det behöver två äldre gästhus rivas.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn i målet.

### **DOMSKÄL**

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Mark- och miljödomstolen prövar först om detaljplanen i fråga om upphävande av strandskydd är förenlig med bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. miljöbalken. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. I detta fall gäller att enbart de omständigheter som räknas upp i 7 kap. 18 c § miljöbalken får beaktas som särskilda skäl.

Enligt en bestämmelse i detaljplanen upphävs strandskydd på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning och på allmän platsmark för lokalgata och parkering. I planbeskrivningen anges följande skäl för att upphäva strandskyddet. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid. Strandskydd på allmän platsmark park och natur och strandskydd i vattnet föreslås ligga kvar även i framtiden.

Flera klagande har ansett att strandskydd fortsatt ska gälla i planområdet. Kommunen har gjort gällande bl.a. att kvartersmark inom fastigheterna F, E och G inte är att betrakta som allemansrättsligt tillgängliga.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljödomstolen har vid synen konstaterat att det inte finns någon bostadsbyggnad inom fastigheterna F och G. All kvartersmark för bostäder inom F ligger inom strandskyddat område. En betydande del av kvartersmarken för bostäder inom G ligger inom strandskyddat område. Domstolen bedömer att dessa områden är allemansrättsligt tillgängliga. Vad kommunen anfört om bl.a. en komplementbyggnad och trädgårdsplanteringar ändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att en del kvartersmark för bostäder i den sydöstra delen av E, inom strandskyddat område, är allemansrättsligt tillgänglig. Bedömningen ändras inte av att det finns bl.a. ett staket vid fastigheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att en del kvartersmark för bostäder inom D, närmaste P-PLATS i detaljplanen och inom strandskyddat område, är allemansrättsligt tillgänglig.

Mark- och miljödomstolen konstaterar också att strandskyddet upphävts i bl.a. områden med beteckningen  $n_1$  och  $n_2$ . Som domstolen uppfattar det kan upphävandet av strandskyddet i dessa områden innebära att byggnader som inte är lovpliktiga får uppföras. Detta kan komma att påverka den allemansrättsliga tillgängligheten närmast vattnet och i det utanförliggande vattenområdet.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning har det inte framkommit att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i de ovan angivna strandskyddsområdena på grund av att områdena har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Det har inte heller i övrigt framkommit att det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Vad kommunen anfört om bl.a. 1930-talets avstyckningskarta, tidigare sportstugor inom områdena och att strandskyddet bevaras i en zon längs med vattnet ändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljödomstolen finner att detaljplanen inte är förenlig med bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken och att den därför ska upphävas.

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

Överklagande senast den 12 mars 2015.

Anders Lillienau

Kristina Littke

---

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Kristina Littke.