



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2016-12-16  
Stockholm

Mål nr  
P 7052-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-07-19 i mål nr P 1703-15, se bilaga A

## KLAGANDE

1. Gävle Fiskareförening

2. Norrlandets Byalag

3. M S

Ombud: G S

## MOTPART

Gävle kommun

## SAKEN

Detaljplan för A, Engesberg, i Gävle kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver Kommunfullmäktiges i Gävle kommun beslut den 23 februari 2015, § 2, att anta detaljplan för A, Engesberg, Gävle kommun, endast avseende det område som i detaljplanen är betecknat B<sub>1</sub>R, kvartersmark för bostad (Sjörtorp) och kultur. Beslutet att anta detaljplanen fastställs i övrigt.

Dok.Id 1313967

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN****M S, Norrlandets Byalag (byalaget) och Gävle Fiskareförening**

(föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Gävle kommuns beslut att anta detaljplanen.

**Gävle kommun** har motsatt sig ändring. Kommunen har, om detaljplanen inte fastställs i sin helhet, medgett att Mark- och miljööverdomstolen fastställer detaljplanen med undantag av det område som i planbestämmelserna betecknas B<sub>1</sub>R, Bostad (Sjötorp) och kultur. Kommunen har i andra hand medgett att Mark- och miljööverdomstolen fastställer detaljplanen med undantag av, förutom området Sjötorp, även område för carport, område 1 i planbeskrivningen. Kommunen har medgett att domstolen i sådant fall, såvitt avser det aktuella bostadsområdet och den aktuella carporten, får upphäva eller ändra detsamma på annat sätt.

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

**M S** har hänvisat till vad hon framfört tidigare och tillagt i huvudsak följande:

Målet rör strandskyddsfrågor av principiell betydelse, nämligen huruvida allemansrättsligt tillgänglig befintlig bebyggelse och mark får privatiseras genom en detaljplan. I målet är det inte fråga om att väga enskilda intressen mot allmänna intressen eftersom marken ägs av det allmänna. På flera punkter strider detaljplanen mot lagbestämmelser. Planområdet är ett populärt fritidsområde och av riksintresse för kulturmiljövården. Såväl byggnader som tomt och park samt angränsande skogsmark har bedömts vara av kulturhistoriskt värde. Området har höga naturvärden. Den exploatering som detaljplanen tillåter förändrar helt områdets karaktär.

Strandskyddsbestämmelserna är tillämpliga på nyetablering av bostäder och på den planerade förändringen av befintlig bebyggelse. Hela planområdet är allemansrättsligt tillgängligt. I de hus som finns inom området har det inte bott någon permanent på åtminstone 50 år. Den planerade exploateringen kommer att ändra den

Allemansrättsliga tillgängligheten eftersom befintliga hus föreslås bli privatbostäder. För att ett strandskyddsområde ska anses vara avskilt ska det gälla hinder som fysiskt närmast omöjliggör förflyttning, såsom fyrfiliga motorvägar och inhägnade järnvägar. I det här fallet är det tvärtom så att området är utformat så att det ska vara lätt att förflytta sig inom områdets olika delar. Den smala, endast bitvis asfalterade och glest trafikerade väg som finns inom planområdet har inte en avskiljande verkan. Den planerade carporten ligger inom strandskyddsområde och kommer att förhindra allemansrättsligt nyttjande av marken. Även om de planerade radhusen kommer att ligga utanför strandskyddat område kommer de att försvåra allemansrättslig tillgång till mark som nu är tillgänglig för allmänheten. Eftersom huvudbyggnaden, herrgården, sedan länge används för andra ändamål än bostad, såsom affär och café, medför detaljplanen att en byggnad och omkringliggande mark som varit tillgängliga för allmänheten privatiseras. Samma sak gäller för huvudbyggnadens flygel. Det är ett betydande område som privatiseras om båda byggnaderna görs om till bostäder. När det gäller området för Villa Sjötorp kan ett eventuellt allmänt intresse tillgodoses utanför området då villan kan flyttas till annat ställe. Villans ägare har inte några planer på att flytta den.

Hon är av uppfattningen att syn behövs men anser att Mark- och miljööverdomstolen kan avgöra frågan själv.

**Föreningen** har anfört bl.a. att den stöder vad M S har framfört i målet och har tillagt i huvudsak följande: Föreningen driver fiskehamnen i Engesberg. Från 1950-talet har kajen fungerat som fiskekaj för i huvudsak trålare. Föreningen och enskilda fiskare har betydande anläggningar på kajen. Mindre fiskebåtar nyttjar kajen regelbundet för sitt fiske. Föreningens nytta och intresse av området har inte vägts mot kommunens intresse av att bygga bostäder där. För att etablera en fiskanläggning i dag krävs ett skyddsavstånd på 400 meter till bostadsbebyggelse.

**Byalaget** har anfört i huvudsak att det stöder vad M S och föreningen har anfört i målet.

**Kommunen** har anfört i huvudsak följande: Tillkommande bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Allemansrätten omfattar även fortsättningsvis stora delar av planområdet. Allmänhetens tillgång till strandområden kommer inte att minska. Strövområdena är fortsatt tillgängliga. Området omkring Engesbergs gård ger inte heller i dag för den oinvigde ett självklart intryck av att vara allemansrättsligt tillgängligt då det utgörs av en gårdsbildning. Det obebyggda markområdet i anslutning till Engesbergs gård föreslås i detaljplanen utgöra park, vilket innebär att allmänheten kommer att även fortsättningsvis fritt få röra sig där utan inskränkningar. Detsamma gäller området runt befintlig flygelbyggnad och ladan liksom runt den föreslagna carporten. Byggrätt för carport krävs om Engesbergs gård säljs som bostad eller på annat sätt behövs i området.

Fiskehamnen utgörs av en kaj som kommunen har bekostat för länge sedan. Det är också länge sedan det varit någon aktivitet där. Det ligger befintliga bostäder utanför planområdet på betydligt närmare håll än tillkommande bostäder enligt detaljplanen. Inga klagomål har rapporterats i anledning av störningar från verksamheten på/vid kajen. Det finns ingen grund för påståendet om ett skyddsavstånd på 400 meter avseende fiskehamn.

**Länsstyrelsen i Gävleborgs län**, som förelagts att yttra sig i frågan huruvida planområdet omfattas av utökat strandskydd, har anfört i huvudsak att planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter.

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

Mark- och miljödomstolen höll syn på platsen och dokumenterade synen med bilder och videoupptagning. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av bilderna och videoupptagningen. Med hänsyn till den utredning som finns i målet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns behov av syn.

Föreningen har inte angett vilka störningar som dess verksamhet i fiskehamnen skulle kunna ge upphov till för de planerade nya bostäderna. I planbeskrivningen anges att bullersituationen inom området är god och att ingen påverkan från bl.a. hamnen

beräknas påverka området negativt. Det framgår av utredningen i målet att det finns befintlig bostadsbebyggelse som ligger närmare hamnen än de planerade nya bostäderna. Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på den grunden att skälig hänsyn inte skulle ha tagits till föreningens intressen.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att inte heller vad klagandena anfört om påverkan på områdets natur-, kultur- och friluftsvärden utgör skäl att upphäva detaljplanen.

Nästa fråga som domstolen har att ta ställning till är om kommunens beslut att i detaljplanen upphäva strandskyddet för kvartersmark är förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Inom ett strandskyddsområde är det förbjudet att uppföra nya byggnader. Det är också förbjudet att ändra byggnaders användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt (7 kap. 15 § miljöbalken). I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd 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, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd (4 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet får man beakta om det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eller är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering (7 kap. 18 c § första stycket 1 och 2 miljöbalken).

Av videoupptagningen från mark- och miljödomstolens syn framgår att den aktuella vägen är en smal grusväg. Mark- och miljööverdomstolen finner att vägen inte har en

sådan avskiljande effekt att det på den grunden finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Huvudbyggnaden inom Engesbergs gård, flygelbyggnaden och ladan är befintliga byggnader. Marken som omfattar dessa byggnader är således redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Även området för den planerade nya carporten bedöms vara ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Det finns alltså särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för den kvartersmark som i detaljplanen är betecknad BH, bostäder och handel samt H, handel.

Kommunen har som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för den planerade tomten för Villa Sjötorp angett att bevarandet av villan är ett angeläget allmänt intresse ur kulturmiljösynpunkt.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet får man beakta om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken). Enligt motiven till bestämmelsen ska det prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska den lokaliseringen väljas. Åtgärder som kan komma i fråga är t.ex. åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljö- eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet. För att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. En förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset (prop. 2008/09:119 s. 54 och 106).

Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte kommunens bedömning att det är ett angeläget allmänt intresse att av kulturhistoriska skäl bevara Villa Sjötorp. För att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet ska anses föreligga krävs dock att intresset av att bevara byggnaden inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. I målet finns ingen utredning som visar att Villa Sjötorp måste placeras inom

strandskyddsområdet för att byggnadens kulturhistoriska värde ska bevaras. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl för att byggnaden måste placeras inom strandskyddat område. Därtill kommer att den aktuella planbestämmelsen ger en byggrätt för bostad och kultur, vilket innebär att det skulle kunna vara möjligt att bebygga området på annat sätt än genom att placera Villa Sjötorp där. Att det i bestämmelsen även anges "Sjötorp" torde inte utgöra hinder för annan bebyggelse än Villa Sjötorp. Det har således inte funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet för det aktuella området. Detaljplanen strider alltså mot en rättsregel.

Om domstolen vid sin prövning av ett överklagat beslut att anta en detaljplan finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet om kommunen inte medgett att beslutet enbart upphävs i en viss del eller ändras på annat sätt (13 kap. 17 § PBL). Kommunen har medgett att Mark- och miljööverdomstolen fastställer beslutet att anta detaljplanen med undantag av området för Villa Sjötorp.

Mot bakgrund av kommunens medgivande och eftersom det inte finns skäl att upphäva detaljplanen i övrigt finner Mark- och miljööverdomstolen att detaljplanen ska upphävas endast i den del som är utlagd som kvartersmark med beteckningen B<sub>1</sub>R, Bostad (Sjötorp) och kultur. Beslutet att anta detaljplanen ska fastställas i övrigt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och tf. hovrättsassessorn Elena Landberg.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-07-19  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 1703-15

**KLAGANDE**

- |                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1. A E                              | 9. M M                 |
| 2. C E                              | 10. S N K              |
| 3. L E                              | 11. Norrlandets Byalag |
| 4. L B E                            | 12. M S                |
| 5. S E                              | 13. A L S              |
| 6. Engesbergs vänner och campingråd | 14. B-L Ö              |
| 7. Gävle Fiskareförening            | 15. S-E Ö              |

8. A K

**MOTPART**  
Gävle kommun

Dok.Id 238575

| 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 |



**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen Gävleborgs beslut 2015-06-30 i ärende nr 403-2281-15, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Detaljplan för del av A, Engesberg, i Gävle kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Gävle kommun beslutade den 23 februari 2015 att anta detaljplan för A m.fl., Engesberg.

Beslut att anta detaljplanen har tidigare prövats av mark- och miljödomstolen. Beslutet upphävdes då på grund av att det fattats av byggnads- och miljönämnden trots att översiktsplanen var överklagad och inte vunnit laga kraft. Eftersom detaljplanen gjorde avsteg från översiktsplanen skulle beslutet ha tagits av kommunfullmäktige.

Den nya detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för äldreboende i anslutning till den gamla gården i Engesberg. Preliminärt handlar det om cirka 30 lägenheter. Det finns även ett mindre område intill herrgården som prövas i planen. I planen ingår även området söder om Engesbergs gård som pekas ut som en lämplig plats för den s.k. Villa Sjötorp. Kommunen utreder om villan kan flyttas till platsen. Detaljplanen syftar också till att tillgodose en framtida god hantering av platsens kulturvården genom skydds- och varsamhetsbestämmelser för Engesbergs gård med omkringliggande park. Planen anger även hänsyns- och utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen.

Beslutet att anta detaljplanen överklagades. Länsstyrelsen i Gävleborgs län avslog den 30 juni 2015 överklagandena och avvisade samtidigt ett antal överklaganden.

**YRKANDEN M.M.**

A E, C E, L E, L B E, S E, Engesbergs vänner och campingråd, Gävle Fiskareförening, A K, M M, S N K, Norrlandets Byalag, M S, A L S, B-L Ö och S-E Ö har överklagat länsstyrelsen beslut med yrkande att detaljplanen ska upphävas.

**S N K och A K** har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande, såvitt får förstås, att de ska tillerkännas talerätt,

att länsstyrelsens avvisningsbeslut ska upphävas och att antagandebeslutet ska upphävas. De anser inte att det bör byggas bostäder på tältängen. De vill heller inte att det byggs någon bilväg mellan Djuphamnsvägen och Engesviksvägen. De anser sig inte ha blivit korrekt informerade om detaljplaneförslaget.

**M M** har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande, såvitt får förstås, att hon ska tillerkännas talerätt, att länsstyrelsens avvisningsbeslut ska upphävas och att antagandebeslutet ska upphävas. Hon anser att kommunen hanterat detaljplaneprocessen på ett felaktigt sätt och att tältängen inte bör bebyggas. Hon anser att campingen bör värnas.

**A L S** har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande, såvitt får förstås, att hon ska tillerkännas talerätt, att länsstyrelsens avvisningsbeslut ska upphävas och att antagandebeslutet ska upphävas. Hon anser inte att det bör byggas några bostäder i området utan att området även framdeles ska användas som strövområde.

**B-L Ö** har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande, såvitt får förstås, att hon ska tillerkännas talerätt, att länsstyrelsens avvisningsbeslut ska upphävas och att antagandebeslutet ska upphävas. Hon anser att Engesbergs herrgård inte bör säljas till förmån för bostäder och att Villa Sjötorp inte bör flyttas till Engesberg. Tältängen bör förbehållas tältarna och inte bebyggas. Hon ifrågasätter vidare den kommunala detaljplaneprocessen.

**Gävle kommun** har avstyrkt bifall till överklagandena.

Gävle kommun har vidare anfört att byggnads- och miljönämnden i juni 2013 antagit den nu överklagade planen. Beslutet upphävdes emellertid av mark- och miljödomstolen med hänvisning till att den fördjupade översiktsplanen var överklagad och inte hade vunnit laga kraft vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Innan detaljplanen antogs hade nämnden iakttagit all formalia för handläggningen av planen.

Vissa av överklagandena framhåller missnöje med att bebyggelse i område 2 (anmärkning: delar av den gamla köksträdgården norr om Engesbergs gård) enligt planbeskrivningen numer inte är undantaget i antagandebeslutet. Den nu överklagade detaljplanen är den detaljplan som har varit ute på granskning under planprocessen som föregick antagandebeslutet i byggnads- och miljönämnden i juni 2013. Inga förändringar, tillägg eller undantag har skett i planen bortsett från tillägget att översiktsplanen numer vunnit laga kraft.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsen har avvisat överklagandena från S N K, A K, M M, A L S, och B-L Ö då länsstyrelsen bedömde att de inte vara berörda av detaljplanen på ett sådant sätt att överklaganderätt bör tillerkännas dem. Mark- och miljödomstolen instämmer i denna del i länsstyrelsens bedömning. Överklagandena av länsstyrelsens avvisningsbeslut ska därmed avslås.

Vad härefter avser övriga överklaganden gör mark och miljödomstolen följande bedömning.

Enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) är planläggning av mark och vatten en kommunal angelägenhet och kommunen har inom vida ramar att själv avgöra hur marken i den egna kommunen ska användas.

Mark- och miljödomstolen har således att pröva detaljplanens laglighet, således att den tillkommit på ett korrekt sätt, och inte dess lämplighet. Lämpligheten av markanvändningen och avvägningen mellan motstående intressen avgörs i stället inom ramen för det kommunala självbestämmandet i en politisk beslutsprocess, vilket ägt rum i detta fall. Det beslut om att anta detaljplanen som fattades av

byggnads- och miljönämnden 2013 har föregåtts av bland annat kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning och granskningsutlåtande i enlighet med reglerna i PBL. Det faktum att kommunfullmäktige fattat beslutet på material från tidigare genomförd planprocess innebär inte att PBL:s regler frångåtts.

De avvägningar som gjorts mellan olika intressen i detaljplanen och den utformning planen fått med anledning av detta, bedömer domstolen inte strider mot gällande lagstiftning och regelverk. Vad klagandena anfört föranleder därför inte domstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen gjort. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 9 augusti 2016. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson.