



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2018-10-03
Stockholm

Mål nr
P 10448-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-10-27 i mål nr P 1466-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. P H
2. Hylanders Förvaltnings AB,
Ombud för 1 och 2:
Advokaten I B, Advokatfirman Fylgia KB, Box 55555, 102 04 Stockholm
3. O K
4. Marby vägsamfällighet
5. A Z
6. E S
7. C S
8. Naturskyddsföreningen Norrköping

Motpart

Norrköpings kommun, 601 81 Norrköping

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten XXX med närområde Marbystrand i Norrköpings kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Norrköpings kommun beslut den 27 februari 2017, § 23, att anta detaljplan för del av XXX med närområde Marbystrand, inom Dagsberg.

Dok.Id 1435876

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P H, Hylanders Förvaltning AB, O K, Marby vägsamfällighet, C S, E S, A Z och Naturskyddsföreningen Norrköping har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva detaljplanen för del av fastigheten XXX med närområde Marbystrand.

Norrköpings kommun har bestritt bifall till överklagandena.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P H och **Hylanders Förvaltning AB** har anfört huvudsakligen detsamma som vid mark- och miljödomstolen med sammanfattningsvis följande tillägg och förtydliganden:

Kommunen har grundat sitt beslut om klassificering av bostadshusen på material som inte har redovisats för berörda fastighetsägare. Detaljplanen har därför inte beretts på ett korrekt sätt och ska upphävas.

O K och **Marby vägsamfällighet** har i huvudsak anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen.

C S har utöver vad som framgår av mark- och miljödomstolens dom anfört i huvudsak följande:

Det är fortfarande inte utrett vilka kriterier som kommunen har använt sig av när de har klassificerat värdefulla byggnader. Det hela framstår som slumpartat. Om kulturmärkningen ska ligga kvar krävs en ny genomgång av fastighetsbeståndet.

E S har utöver vad som framgår av mark- och miljödomstolens dom anført i huvudsak följande:

Stadsantikvarien har bekräftat att hon inte givits den tid som hon ansåg sig behöva för sin klassificering av värdefulla byggnader. Om hon hade haft mer tid på sig hade hon kunnat föra en dialog med fastighetsägarna och klassificeringen hade kunnat genomföras på ett bättre sätt.

A Z har åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

Naturskyddsföreningen Norrköping har anført i huvudsak följande:

Planläggningen av den stora vändplanen och parkeringsplatserna vid Silverhällsudden uppfyller inte kraven på strandskyddsdispens i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Området är viktigt ur rekreationssynpunkt och är inte ianspråktaget. Det har höga naturvärden med ett rikt fågelliv, snok och grodor.

Det är olämpligt att tillåta åtta sjöbodar. I dagsläget finns två sjöbodar varav en används och en står tom och antalet båtplatser i hamnen kommer inte att öka.

I detaljplanen har en väsentlig del av Abborrebergsskogen tagits i anspråk för ny bebyggelse. Skogen är ett viktigt stadsnära rekreativsområde. Naturskyddsföreningen har vid ett flertal tillfällen hemställt om att Abborrebergsskogen samt hagmarkerna vid Holmtorpet och Dömestad borde bli naturreservat.

Norrköpings kommun har anført i huvudsak följande:

Den översiktliga kulturmiljöinventeringen har aldrig syftat på ett dokument utan utgörs av en översiktlig bedömning av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden. Denna bedömning är utförd av stadsantikvarien och stadsbyggnadskontoret och grundar sig på ett platsbesök och kommunens kunskap om sommarhusbebyggelse i Norrköping sett ur ett historiskt perspektiv. Bedömningen är dokumenterad i ett arbetsmaterial som p.g.a.

mycket hög arbetsbelastning inte hann färdigställas och därför inte finns med i referenslistan för detaljplanehandlingarna. Arbetsmaterialet har inte gjorts tillgängligt för allmänheten inom ramen för detaljplaneprocessen.

Norrköpings kommun har gett in arbetsmaterialet till Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 5 kap. 11 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att kommunen under samrådstiden ska hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det. Kommunen ska också se till att underlag i form av kartor och redovisning av berörda fastigheter m.m. finns tillgängligt. Även sådant planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget ska finnas tillgängligt. Detsamma gäller enligt 5 kap. 21 § PBL under granskningstiden.

Flera byggnader har i detaljplanen försetts med förvanskningsförbud, däribland bostadshus tillhörande E S och C S. Förvanskningsförbudet är till sin karaktär mycket ingripande eftersom det gäller vid alla ändringar och oberoende av om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte. Vidare innebär planbestämmelsen i denna del att byggnaderna inte får ersättas om de flyttas eller förstörs.

Mot bakgrund av denna planbestämmelses ingripande karaktär är det av stor vikt att hålla beslutsunderlaget tillgängligt under detaljplaneprocessen, inte minst för att de enskilda vars fastigheter berörs ska ges möjlighet att argumentera i frågan. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det av Norrköpings kommun till domstolen ingivna underlaget är ofullständigt i avgörande delar och därmed utgjort ett bristfälligt underlag i förhållande till de ingripande detaljplanebestämmelser som det legat till grund för. Norrköpings kommun har således inte hållit ett tillräckligt utförligt beslutsunderlag tillgängligt i den utsträckning som krävs.

Vidare kan konstateras att strandskyddet upphävs avseende vissa områden i detaljplanen. För planområdet i nordöst, Silverhällsudden, upphävs strandskyddet för

lokalgatan inklusive vändplatsen samt för parkeringen. Av underlaget i målet kan inte annat anses framgå än att en del av den mark som ianspråkats i dagsläget är allemansrättsligt tillgänglig. Då marken inte i alla delar kan anses ianspråktagen och det inte har framkommit att det förelegat några andra särskilda skäl får det därmed ha saknats laglig grund att i detaljplanen upphäva strandskyddet för i vart fall detta område.

Mot bakgrund av de bedömningar som redovisats ovan angående underlaget för detaljplanens bestämmelser om förvanskningförbud samt upphävande av strandskydd finner Mark- och miljööverdomstolen att rättsregler har överträtts i och med detaljplanens antagande. Det är inte fråga om brister som kan läkas i Mark- och miljööverdomstolen. Detta innebär att planen ska upphävas i sin helhet om kommunen inte medgett att planen enbart upphävs till viss del eller ändras på annat sätt (13 kap. 17 § PBL). Eftersom det inte finns förutsättningar i detta fall att delvis upphäva eller ändra detaljplanen ska den upphävas i sin helhet. Vid denna utgång saknas skäl att pröva övriga invändningar mot planen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Ingrid Åhman och Johan Svensson, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit Ote Dunér.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-27
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1466-17

KLAGANDE
1-10.

11. Hylanders Förvaltning AB

Dok.Id 418414

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

12-19.

20. Marby Båtklubb

21. M Vägsamfällighet

22. Naturskyddsföreningen Norrköping

23-34

MOTPART

Norrköpings kommun
Stadsbyggnadskontoret
601 81 Norrköping

ÖVERKLAGAT BESLUT

Norrköpings kommun beslut 2017-02-27 i ärende nr KS 2016/1411-8, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten XXX med närområde Marbystrand, inom
Dagsberg, i Norrköpings kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar A Ws överklagande.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun (fullmäktige) beslutade den 27 februari 2017 att anta detaljplan för del av fastigheten XXX med närområde (Marbystrand). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av förskola, vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park. Ytterligare en del av syftet är att anpassa den nya bebyggelsen till topografin och befintlig bebyggelse. En värdefull bebyggelsemiljö ska även beaktas med särskild hänsyn vid uppförande av nya byggnader. Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plants inom planområdet.

Beslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen av F A, M A, A L, M A, S A, T Dd J D, S D, E H, T H,

Hylanders förvaltning AB, H J, M J, O K, A L, M L, B L, E L, R L, Marby Båtklubb, Marby Vägsamfällighet, Naturskyddsföreningen Norrköping, E N, J O, G P, C S, E S, C S, A U, A W, J W, Y W, A Z och P H.

Länsstyrelsen har den 23 mars 2017 beslutat att inte överpröva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

YRKANDEN M.M.

Marby Båtklubb, A L och M A anför i likalydande skrivelser i huvudsak följande.

Båthamnen

Hamnområdets yta som i planen är benämnd ”V₁” har fått utnyttjandegraden ”e 13” vilket innebär maximalt åtta sjöbodar med 15 m² om totalt 120 m². Denna mängd har under planarbetet ändrats från fem till åtta sjöbodar utan någon behovsanalys

eller annan utredning. Den totala ytan av området är ca 2 000 m², vilket innebär att byggnaderna upptar en alltför stor del av ytan. Ytan används vintertid för uppläggningsplats av båtar samt en plats för en eventuell framtida båttvätt. Det vore olyckligt om ytan bebyggs enligt den lagda detaljplanen. Båtklubben har under sina 60 år inte haft behov av bebyggelse av denna mängd. Det bör även tilläggas att länsstyrelsen under remisstiden yttrat att strandskyddet inte borde upphävas inom området som skulle vara tillgängligt för allmänheten. Kommunen tog hänsyn till det. Det nu föreslagna antalet sjöbodor strider mot det förslag som remitterades till länsstyrelsen. Karaktären av öppenhet kommer att försvinna. De föreslår att byggrätten begränsas till två sjöbodor.

Vändplanen

Vändplanen som angränsar till hamnområdet har fått en onödigt stor yta vilket innebär ett stort ingrepp i naturen. De föreslår att ytan begränsas till en diameter om 18 m.

A Z anför i huvudsak följande.

Hon motsätter sig varje form av släntintrång på sin fastigheten XXY, liksom varje försämring av anslutningen till denna fastighet, såsom branta slänter och dylikt på Sommardalsvägen. Hon kräver att avvattningen av vändplanen utförs såsom beskrivits i det ursprungliga förslaget till detaljplan, d.v.s. helt över fastigheten XXZ. Strandskyddet förutsätts upphävt vid XXY. Hon motsätter sig att byggrätten för Isdösen med Båthuset utsläcks och accepterar inte prick- eller kryssmarkeringar på sin fastighet.

Hon noterar att hennes fastighet, XXY, avses skärmas från anslutning till väg genom att vändplanen vid infarten till fastigheten föreslås ligga ca 2 m över befintlig marknivå. Anslutningen till hennes fastighet skulle raderas med ett släntintrång. Fastigheten har inte utrymme för ett sådant. Planen strider mot äganderättsskyddet och innebär att fastigheten inte får tillgång till behövliga vägar i enlighet med fastighetsbildningslagens villkor för fastighetsbildning. Hon ser två alternativ: antingen avstår man från vändplanen eller så utformas den med den

lutning som Somnardalsvägen har idag. Vändplanen är överdimensionerad för den ringa trafik som når vägens yttersta sträckning vid hennes grind. Den hårdgjorda ytan påverkar naturförhållandena negativt genom avvattningsproblematik och genom påverkan på stads- och landskapsbilden och upplevelsevärdena. Somnardalsvägen byggdes bl.a. för att ge fastigheten nödvändig tillgång till väg. Det är deras enda utfart. Att avskära den betar dem tillfälle att ta emot transporter, räddningsfordon m.m. Från anslutningen leder en brant väg in på deras område med garage och parkeringsplatser som arrangerades på 1970-talet.

Vidare har mark gjorts tillgänglig för underjordiska ledningar från vändplanen över hennes fastighet. Dragningen innebär irreparabla intrång i de karaktärsgivande bergsformationer som omger tomten. Den har getts en olycklig och svårslagen dragning norr om en enkel byggnad på grannfastigheten och över en mycket brant del av hennes fastighet nära det hus som getts klass k_1 . Dragningen passerar därtill en hundraårig hängask av miljöintresse. Bergshöjden ned mot vattnet med gråberg i dagen och fler hundraåriga tallar skulle förstöras av ledningsdragningen, trädfällning och avloppsrör i strandkanten. Väganslutningen vid hennes fastighet avvattnar redan idag en avsevärd vägyta från högpunkten ungefär vid S-vägen 5-7 och ned till hennes fastighet. Trots att vägen är av gruskaraktär och mycket vatten leds åt sidorna har hon tvingats anlägga ett täckt dike med avledning över sin fastighet för att undvika att den interna infartsvägen spolats bort. De vattenmängder som framgent skulle avvattnas vid kraftfulla regn vill hon inte tänka på.

Sjöboden är byggd mot en isdös som torde ha kultur- och samhällshistoriskt värde. Båthuset och isdösen är typiska inslag i landskapet och berättar om tiden då fiskarfamiljer bodde där. Hon motsätter sig att bygggrätten för dessa charmiga byggnader utsläcks.

Hon accepterar inte den omfattande kryss- och punktmarkering som större delen av fastigheten försetts med. Hela fastigheten är ianspråktagen som tomtmark och djurlivet passerar redan utan inskränkning.

Annili och Mikael Lind anför i huvudsak följande.

De vill veta hur problemet med väg till deras arrenderade mark ska lösas. Den väg som de idag använder ligger inom detaljplanen för nybyggnation. De är tre fastighetsägare som arrenderar mark med adress Genomfartsvägen 6, 8 och 10. Ska det byggas en ny väg och hur ska detta finansieras? Med tanke på att de arrenderar marken vill de inte betala för något de inte äger. De har ingen annan väg att tillgå och måste ha en väg som går till deras tomter på XXX.

C S och F A anför i huvudsak följande.

Deras tomt, XYY har blivit ”kryssad” med hänvisning till säkerhetsavstånd till den befintliga elcentralen. Deras möjlighet att uppföra bostadshus begränsas ca 10-12 meter in på tomten. Närmare grannen blir det svårt p.g.a. avstånd till tomtgränsen, och längre upp på tomten begränsas de av planbestämmelsen om att marknivån inte får ändras mer än +/- 1 m. Enligt E.ON. räcker det med ett säkerhetsavstånd om fem meter. Strålsäkerhetsmyndigheten ger inte rekommendationer om 25 meter säkerhetsavstånd. Därmed anser de att markeringen ska ändras till max 5 meter från aktuell el-central.

De överklagar även den nya totala byggytan om 100 m². Enligt kommunen har vissa i området klagat över att det byggs för stora hus på för små tomter. Detta har redan skett i nedre delen av Marby, som dessutom fortfarande får bygga utan en gällande detaljplan. De i ”övriga” Marby har överlag stora tomter och därför anser de att de ska få bygga större. Som det är nu tvingas de indirekt att bygga hus i två plan, vilket säkerligen inte är allas önskemål. Istället kan byggytan anpassas efter tomtarean, likt den gamla detaljplanen. Exempelvis vid tomtarea 750-1 000 m² får man bygga upp till 100 m², vid 1 000-1 500 m² får man bygga upp till 140 m² och över 1 500 m² får man bygga upp till 200 m². Även den nya minsta tomtytan är för liten och riskerar att det byggs för stora hus på för små tomter. En tomtyta på 750 m² medför en väldig förtätning.

De motsätter sig även minsta storleken på garage som innebär att det endast går att bygga enkelgarage. Majoriteten av alla som bor i Marby har två bilar. De önskar att den gamla storleken behålls.

Slutligen känner de att den nedre delen av Marby favoriseras och att området kommer att delas upp i två läger.

A W anför i huvudsak följande. Hans fastighet gränsar till XXX. Detaljplanen innebär bebyggelsen på skogs- natur- och odlingsmark långt från Norrköpings centrum. Det är i konflikt med flera av riksdagens miljömål.

En fördjupad översiktsplan behöver tas fram. Först då kan sambanden och behoven studeras i en helhet, istället för att plottra med små detaljplaner.

Snabbt huvudstråk för cykel behövs från Djurön via Unnerstad till Marby samt längs Djurövägen till befintlig cykelbana vid Arkösundsvägen. Vidare en avstickare in mot Marby till Dagsbergs skola, kyrkan, idrottsplats, klubbhus etc. Planskild gång- och cykelvägskorsning finns under väg 209 mot Ljunga. I planen har det inte redovisats gång- och cykelbana till och från Unnerstad. En stig längs Bråviken finns men har inte god kvalitet.

Betydelsen och värdet av ekosystemtjänster behöver integreras i planen.

Kommunens planer för nya spårsträckor, fram till 2035, visar ingen linje till Marby-Unnerstad. Trots det står i planen för Marby att utrymme för framtida spårväg är reserverat. Någon buss- eller biltrafik ska därmed inte tillåtas via mycket värdefulla rekreationsområden.

Grönytor och tätortsnära skogar är mycket viktiga för upplevelser och biologisk mångfald. Nya områden måste planeras med stor hänsyn. Boende i Marby uppskattar naturen runt knuten. Den måste säkras och inte tas bort. Planen bör regler att sammanhängande grönytor behålls och förädlas samt reglera trädfällning

på enskilda tomter. Rekreatiomsområdena som fanns med i ÖP 02 saknas nu till stora delar.

De breda asfalterade gatorna är inte önskvärda. De förstör karaktären, trivseln och idyllen. Boende tvingas mot sin vilja betala för dem. Dessutom tillåts stora hus och hårdgjorda ytor på tomterna som för bort regnvatten. Vattnet ska tas omhand lokalt och infiltreras.

Djurövägen måste rustas med siktröjning, viss breddning, stadigare vägkanter, säkrare hållplatser och separat belyst gång- och cykelbana. Detta innan byggnation kan ske.

Området Marby-Unnerstad-Djurön behöver en blandning av bostäder, service arbetsplatser och rekreation.

För att motivera byggnation inom strandzon ska det inte finnas någon annan möjlighet att bygga. Det ska vidare handla om samhällsnyttiga funktioner. Strandskyddet bör bibehållas intakt och inga nya tomter ska skapas inom strandskyddad zon. Vikarna och stränderna har ett väldigt rikt fågelliv, bl.a. kommunens största bestånd av skäggdopping.

Skolan är iritad i hästhagar och ligger invid ett stall och ridhus. Det finns allergirisk. Marken kan odlas istället. Marken ligger i ett kraftigt kallluftstråk. Platsen är olämplig för skolbarn. Dessutom är skolan placerad på fel sida om huvudvägen och spårvagnen.

C S anför i huvudsak följande. Hans fastighet XYX har försetts med varsamhetsbestämmelse k₁. Fastigheten har knappt något kvar av det ursprungliga utseendet: Inga fönster är original, fasaden har oljefärg, huvudentrén är flyttad och betongtrappa anlagd, utbyggnad för sanitet skedde på 1970-talet, utvändig trappa byggdes på 1980-talet, vinden inreddes på 1990-talet då även fönsterkupa byggdes. Huset är tilläggsisolerat och har moderna tvåglasfönster. Bestämmelsen innebär onödiga kostnader och krav på bygglov.

E L och B L anför i huvudsak följande. För dem är det mycket pengar att betala 417 297 kr för gator. De är sommarboende och har sin infart via K-vägen som inte kommer att omfattas av den upprustning som ska göras. Enligt kommunen kan de som är permanentboende få anstånd med betalning. De hävdar att den rätten bör gälla även dem som sommarboende. De vill att gatukostnaderna finansieras med allmänna medel. De vill inte ha spårvagns- eller busstrafik nedanför tomten. Det verkar ologiskt att förlägga en skola på gårdet. Det innebär mycket trafik, vilket är en risk för alla inblandade. De ifrågasätter också närheten till hästgården. Skolan borde ligga nere i samhället.

J D, G P samt A U och S T anför i huvudsak följande. Kommunen har beslutat att ta bort en väg till deras fastigheter och ersätta den med naturmark. Argumenten är lösa, felaktiga, irrelevanta eller rent löjväckande. Fastigheterna har idag trappor från M-vägen upp till husen och blir helt otillgängliga i och med beslutet. För en kort tid sedan gjordes en ambulansutryckning till en av fastigheterna, vilket inte längre kommer att vara möjligt om detaljplanen genomförs. I plan- och bygglagen anges att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Beslutet att ta bort vägen innebär att möjligheten att renovera, bygga till eller bygga nytt tas bort. Husen kommer att förfalla då de inte är tillgängliga eller användbara. Kommunens förfarande är inte förenligt med plan- och bygglagens syfte att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden m.m.

Gatukostnader ska fördelas på ett skäligt och rättvis sätt. De tvingas betala ca 140 000 kr för en kraftig försämring. Det är inte rättvist att de ska betala för kommunens utbyggnad.

Marby vägsamfällighet samt O K och T D anför i huvudsak följande. Man verkar ha glömt att man ska ta sig till och från området på ett lämpligt sätt. De föreslår att man innan planen antas bygger anslutningsvägar som möjliggör att ta sig med cykel och bil på ett säkert sätt till Djurövägen/Dagsberg och Arkösundsvägen. Många barn har aktiviteter i Dagsberg och de borde kunna ta

sig dit med cykel. Tillfartsvägen till Marby uppfyller inte den vägbredd på 5,5 m som planen föreskriver för lokalator inom området.

Att bygga ett så stort område, 1 500 boende, utan kollektivtrafik ligger inte i tiden. För de flesta ligger busshållplatsen inte inom rimligt avstånd. I planen finns inritad en spårväg, som går från den ena änden av ett gårde till den andra. Spårvägen behöver förlängas 5-6 km in till Norrköpings centrum. Sträckningen är inte utredd och finansieringen är inte löst. Detaljplanen borde invänta förbättringarna av Djurövägen 2018, och tillfarsvägen till Marby.

Vägbredd är föreslagen till 5,5 m i det befintliga vägsystemet. De föreslår att nuvarande vägbredder behålls med vissa justeringar. Förutom de praktiska konsekvenserna förlorar området sin karaktär om man inför en alltför stadslig förändring. De riktlinjer som kommunen antagit i tidigare beslut ger denna möjlighet i ett område av Marbys karaktär. Ett ytterligare argument mot breddning är att nuvarande vägsystem visat sig klara den tunga trafik som nybyggnation som skett sedan 2010 inneburit.

Att göra en generell breddning av alla existerande vägar leder till orimliga konsekvenser, t.ex. att mängder av staket, stolpar och murar måste rivas och återuppbyggas. Vidare kommer många garage att behöva flyttas för att bil ska kunna parkeras framför garage. Den nuvarande avloppslösningen riskera att behöva flyttas om vägen breddas. Ianspråktagandet av mark är dessutom helt onödigt. Det är inte tydligt vilka konsekvenserna blir för den enskilda fastighetsägaren. I planen anges lättvindigt att man återkommer till det vid detaljplaneringen. De motsätter sig att planeringen förskjuts på det rättsosäkra sättet. Ökad standard på vägarna ökar hastigheterna, vilket ofta löses med avsmalningar och gupp. Allt till högre kostnader. Om man vill belägga vägarna finns billigare val än asfalt, men mer vattengenomsläppliga och tillräckliga för den kommande trafikfrekvensen.

Stadsplaneringsnämnden antog 2005 ett program för Marby där XYZ inte ingick. De ifrågasätter att man gör ett så pass stort avsteg från det programmet. Det leder till stora konsekvenser vad gäller nybyggnad av vägar och dagvattensystem.

Utvidgningen påverkar kostnaderna och det framgår inte hur kostnaderna fördelas mellan exploitörer och de boende. Intentionerna att bygga ett luftigt område frångås. Homogeniteten med nuvarande Marby Strand bryts helt. Den lantliga miljön äventyras.

De föreslår att det dagvatten som uppkommer pga. nybyggnation på XZZ och Gillerhälla, i möjligaste mån förs västerut till en våtmark och därefter vidare till ett utfallsdike från Södra Långtorp. De vill försäkra sig om att planen tar hänsyn till det dagvattensystem som samfälligheten har förbättrat de senaste åren. De ifrågasätter om det är nödvändigt att alla fastigheter i det tillkommande området ska anslutas till ett dagvattensystem enligt principen att varje fastighet ansluts med ett rör till en kulvert i gatan. Bättre är att bygga vidare på det öppna system som finns idag där omhändertagande sker inom fastigheten.

Planen är att bygga ett system för avvattnings av vägarna. Det kommer att kräva stora ingrepp i ett idag fungerande vägnät med bl.a. omfattande sprängning för att nå frostfritt djup. Låt istället avvattning ske till diken/krossdiken, vilket fungerar bra idag. Det bör dessutom användas genomsläpplig toppbeläggning av vägarna för att minska avrinning.

P H/Hylanders Förvaltning AB har yrkat att ärendet återförvisas och anför i huvudsak följande. Kommunen har inte tillämpat likabehandlingsprincipen vad gäller bland annat byggande nära vattnet, mängden plusmark på fastigheterna, klassning av byggnader och ianspråktagande av XZX för lekplats. Vändplanen bör minskas och dagvatten från vändplanen leds bäst genom XXY. Tillåt minst två byggrätter samt k₁-markera två byggnader i tomtens östra del på XXZ.

Vid övertagandet av XZX fanns inget som antydde att parkmark var planerad på tomten utan att samägandet av tomterna skulle vara till gagn för att kunna utnyttja stranden. Genom anläggandet av parkmark undanröjs dessa intentioner. Kommunalt planmonopol kan inte innebära oinskränkt makt att förgripa sig på privat egendom och göra intrång mot enskilda fastighetsägare.

P H har bifogat kopior av tidigare lämnade synpunkter på planförslaget och har därtill i ett kompletterande yttrande anfört följande. Samråd har inte skett med markägarna angående dagvattenledningen i tomtgräns mellan XXZ och XXY. Vidare bör vändplanen inte vara större än andra jämförbara vändplaner i Norrköping och aktuell gata bör förläggas i tomtgräns, dvs. belasta XZX och XZY lika mycket, och ha standardbredden 6,5 meter.

R L och Y W anför i huvudsak följande. De har försökt få kommunen att undersöka om den ursprungliga gränsen mellan XYZ och XXX går längs en 60 m lång stensättning ca fem meter utanför östra staketet till G-vägen 4. De har lämnat synpunkter på detta efter samråd och efter samrådsredogörelsen. Det finns flera tecken som tyder på att stensättningen är en gränsmarkering. De vill att kommunen tar framhandlingar rörande rågångsförrättningen samt rågångsbeskrivningen tillhörande laga skifte 1858 och undersöker om stensättningen är en gränsmarkering. Oavsett utgången av gränsbestämningen skulle bästa infarten till G-vägen 6, 8 och 10 vara utrymnet utanför G-vägen 4:s östra staket.

J W anför i huvudsak följande. Kommunen har inte klargjort hur väg ska dras till hennes arrendetomt. Från det markområde som beskrivs är det ca 170 m kortaste vägen till tomten. Hon vill att den vägbit som finns utanför G-vägen 4:s östra staket förlängs in på XXX till hennes arrendetomt.

E H och T H anför i huvudsak följande. 5,5 m breda vägar med gatubelysning är onödigt. När kommunen för ca tio år sedan pratade om gatukost-nader låg priset på 20-30 000 kr. 139 000 kr, som det rör sig om nu, är helt absurt. Särskilt med tanke på att de grusvägar som finns har utlagda farthinder och blomkrukor för att begränsa hastigheten och framkomligheten. Med tanke på att Marbystrand i stort sett är färdigexploaterat och det inte kommer att bli mycket mer byggtrafik så räcker dimensioneringen av det befintliga vägnätet. Kommunen borde stå för kostnaderna för nya gator. De anser att Sjövägen bör bli en återvändsgränd mellan nr 4 och 6, då Sjövägen i stort sett bara används som ett gångstråk och

endast server ett fåtal fastigheter. Med tanke på de höga gatukostnaderna är de felinvesterade pengar att bredda och betala för en väg som knappt används för biltrafik. De vill behålla den lantliga miljön och slippa gatubelysning på Sjövägen. De har pressats att avstå möjligheten till avstyckning från YYY då kommunen hotade med odefinierat höga belopp för att behålla den rättigheten. Kommunen har istället skrivit in minsta möjliga tomtstorlek i detaljplanen till 1 800 m² för att omintetgöra framtida avstyckningar. Det är helt orimligt då tomten idag är 2 500 m². Kommunens motivering, att exploateringen blir för tät, är tagen ur luften.

J O anför i huvudsak följande. Placeringen av förskola på hästhagar och framtida eventuell jordbruksmark strider mot miljöbalken. Platsen är dessutom ett s.k. köldhål som inte är lämpligt för barnverksamhet.

I detaljplanen finns ingen alternativ utväg från Marby vid eventuell olycka. Området ska bebyggas med hundratals nya fastigheter vilket innebär mångdubbelt fler bilar. Om en bil blir stående kan människor inte ta sig ut och utryckningsfordon kan inte ta sig in. Ett förslag är att det servitut som idag finns för spårväg till Marby också används för att anlägga en väg. Med den lösningen får invånarna i Lindö en bättre möjlighet att utrymma vid eventuell brand, utsläpp av kemikalier från närliggande industri eller liknande.

E S anför i huvudsak följande. Man skriver i detaljplanen att man, efter samrådet 2015, har tagit hänsyn till inkomna synpunkter och för att ”undvika en alltför tät bebyggelse begränsas den maximala exploateringsgraden.” Att man då på fastigheter som fått en varsamhetsbestämmelse ändå ska få bygga 100 x 2 m² nytt hus, 40 m² inglasad uteplats och 40 m² komplementbyggnad samt ev. även Attefallshus inkl. uteplats på de ibland små tomterna, mindre än 1 000 m², känns barockt. De nya husen måste då byggas på den del av tomten som nu används som rekreationsyta, och kommer då att helt skymma de k-märkta husen.

Om Marby exploateras så som planbeskrivningen anger beräknas trafikmängden öka till ca 2 000 fordon per dygn. En oacceptabel ökning jämfört med idag.

Beskrivningen av Marby som en värdefull bebyggelsemiljö och lantlig karaktär är bara fagert tal när man inser hur samhället helt kommer att förändras. Självklart kommer luft och miljö att försämrats till följd av utbyggnaden. Riktvärdena för buller bedöms inte överskridas för nybyggnationer. De som bor i oisolerade sommarhus kommer med stor sannolikhet att bli väldigt störda av den mer omfattande trafiken. Möjligheten till rekreation och återhämtning försvinner. Kommunen anger att det står fastighetsägare fritt att isolera sina hus. De hus som har k-märkts får dock inte förändras på utsidan. Hus med en yta på 25 m² kan inte isoleras invändigt utan att hela ytan försvinner.

Kommunen hänvisar till en ”översiktlig kulturmiljöinventering” och att den resulterat i varsamhetsbestämmelser för vissa fastigheter. Hon har fått veta att stadsarkivarien och planarkitekten i all hast åkte runt en eftermiddag och tittade på byggnaderna. Avstånden till husen var stort och vegetation skymmer vad man kan se från vägen. Stadsarkivaren anser att hela miljön utmed södra delen av Somnardalsvägen är en enhetlig enklav som borde få vara kvar som sommarstugeområde, typ ett kulturresevat.

Som det är nu har fastigheten YYX k-märkts. Huset ligger väldigt nära ett av uthusen på YYZ samt det flyttblock som finns på YYZ. Detta flyttblock rör sig konstant söderut mot YYX, och ligger redan an mot detta hus. Det innebär att huset på YYX är så svårt fuktskadad att det inte lönar sig att underhålla. Av planarkitekten har hon fått beskedet att hon inte får förändra huset och att det ska underhållas för att bevaras i befintligt skick. Det är vansinne. Verandan på YYX är dessutom tillbyggd med icke spröjsade fönster. Det känns inte heller värdigt ett k-märkt hus.

På alldeles för många tomter, bl.a. där bygglov för nya hus lämnats, har i princip alla träd tagits bort. Det känns redan betydligt blåsigare i Marby. Fågellivet utarmas också om träden försvinner. Luftföroreningar blir värre med mindre grönska, värmeböljorna fler och risken för översvämningar ökar. När träden tas ned och inte binder koldioxid avges koldioxid istället. Att som kommunen skriva

”genom att minska byggrätten ökar sannolikheten att vegetation behålls på kvartersmark” är naivt. Det borde vara ett absolut krav på marklov för trädfällning.

YXX har åsatts planbestämmelsen e₆f. Eftersom YXY och YYY ligger nära k- och q-märkt bebyggelse anser hon att dessa båda fastigheter också ska ha e₆f.

EN anför i huvudsak följande. Enligt plankartan tillåts byggnation av fyra byggnader för fritidsändamål om 25 m². För en privat markägare innebär det ett ok att bygga fritidshus. Det är inte önskvärt då hela Marby kommer att använda grönområdet ”udden” som är en av områdets största tillgångar. Omför-mulering av tillåten byggnation krävs i syfte att bevara bodarna som står där utan risk för att tillåta byggnation för fritidsboende. Inom hamnområdet får åtta sjöbodar uppföras. Det är känt att sådana bodar ofta byggs om till små fritidshus för övernattnig. Bodar bör inte tillåtas överhuvudtaget, hellre förråd där båtägare kan få en plats. Antalet sjöbodar är ändå för litet för att tillgodose båtägarnas behov om en bod ägs av en enskild. Det ska inte tillåtas att hamnområdet inhägnas. Det är av stort värde att alla får tillträde till gräsytorna ned till bryggorna.

Naturskyddsföreningen Norrköping anför i huvudsak följande. Intrånget sker på strandskyddad mark. Mark- och vattenområdet kring Silverhällsudden har höga naturvärden med bland annat gamla träd. Området är mycket värdefullt för friluftslivet eftersom det inte finns så mycket tillgänglig natur kvar. I detaljplanen planeras diametern på vändplanen bli ca 28 m och få en utsträckning på drygt 55 m. Övriga vändplaner i planområdet planeras bli ca 20 m i diameter och naturskyddsföreningen anser att vändplanen vid Silverhällsvägen inte behöver vara större. Kommunen motiverar storleken med att båtar med släp ska kunna ta sig till hamnområdet. Naturskyddsföreningen kan inte se att en större vändplan än 20 m behövs. Idag används befintlig körväg som går ned till fritidsområdet. Bilar med släp kör fram till sjösättningsrampen, vänder vid rampen och backar ner båten. Efter sjösättning eller upptagning kör man tillbaka till Silverhällsvägen.

Naturskyddsföreningen anser att allmän parkering inte ska byggas på strandskyddad mark. Parkeringsbehovet kan tillgodoses längre upp i Marby, där strandskydd inte råder. Det räcker att anlägga någon handikapparkering vid vändplanen.

Det är olämpligt att tillåta åtta sjöbodar á 15 m². Idag finns två sjöbodar varav en används och en står tom. Två sjöbodar räcker. Stranden vid hamnen hyser ett rikt fågelliv och det finns även snork vid stranden. Snoken är sårbar och onödiga byggåtgärder ska undvikas.

Planen bygger på ett program från 2005. Programmet har i stora delar blivit inaktuellt och Översiktsplan 02 för staden anger att en fördjupad översiktsplan för området ska göras. Beslutad detaljplan redovisar inte sambanden med omgivningen, nya skoltomten är hastigt inlagd, läge för service är inte redovisat. Kollektivtrafik och cykelbanor behöver byggas innan ny bebyggelse i södra Marby byggs. Abborrebergsskogens kvaliteter för friluftslivet försämras kraftigt av att ny bebyggelse tillåts väster om bebyggelsegränsen i planprogrammet från 2005. Grönstråken i öst-västlig riktning behöver bli bättre. Skogsremsan mitt i området borde bli minst 50 m bred. Nu planeras den bli ca 30 m med avbrott för gator och tomter. Nära stranden behövs även ett grönstråk som förbinder strandremsan med Abborrebergsskogen. Skolan ligger olämpligt i ett kallluftstråk, nära hästverksamhet och på fel sida om genomfartsgata. Dessutom ska brukningsvärd jordbruksmark skyddas från exploatering om bebyggelsen kan placeras på annan mark. Lokalgatorna planeras bli 5,5 m breda och asfalterade. Enligt Trafikverkets anvisningar ska gator anpassas efter lokal natur och kultur och kan ha en minsta bredd på 3,5 m. Gatorna i Marby kan i många fall vara smalare än 5,5 m och alla behöver inte vara belagda med asfalt. Bestämmelser om genomsläppliga markbeläggningar på tomtmark borde införas eftersom området har tunna jordlager och ligger nära Bråviken. Bestämmelser om lov för att fälla större träd på tomtmark borde införas eftersom träden är viktiga för att behålla områdets karaktär och kvaliteter.

S A och M A anför i huvudsak följande. Det är väldigt viktigt att kunna ta sig till och från området på ett lämpligt sätt. De föreslår att man bygger anslutningsvägar, dvs. möjlighet att ta sig med cykel och bil på ett säkert sätt

till Djurövägen/Dagsberg och Arkösund, innan planen antas. Många barn har idag aktiviteter i Dagsberg i form av skola och idrottsverksamhet, dit borde de kunna ta sig på cykel.

Att bygga ett så stort området, 1 500 boende, utan kollektivtrafik ligger inte i tiden. För de flesta ligger busshållplatsen inte inom rimligt avstånd. I planen finns inritat en spårväg som går från den ena änden av ett gårde till den andra änden! Spårvägen behöver förlängas 5-6 km in till Norrköpings centrum. Sträckningen är inte utredd och finansieringen är inte löst. Detaljplanen borde invänta förbättringarna av Djurövägen 2018, och tillfarsvägen till Marby.

Vägbredden är föreslagen till 5,5 m i det befintliga vägsystemet. De föreslår att nuvarande vägbredder behålls med vissa justeringar. Även stadsarkitekten har uttryckt detta i planprocessen. I planarbetet har man satt bilen i centrum istället för de människor som ska vistas i området. En välskött grusväg är det billigaste man kan ha.

Att göra en generell breddning av alla existerande vägar leder till orimliga konsekvenser, t.ex. att mängder av staket, stolpar och murar måste rivas och återuppbyggas. Vidare kommer många garage att behöva flyttas för att bil ska kunna parkeras framför garage. Den nuvarande avloppslösningen riskerar att behöva flyttas om vägen breddas. Ianspråktagandet av mark är dessutom helt onödigt. Det är inte tydligt vilka konsekvenserna blir för den enskilda fastighetsägaren. I planen anges lättvindigt att man återkommer till det vid detaljplaneringen. De motsätter sig att planeringen förskjuts på det rättsosäkra sättet. Ökad standard på vägarna ökar hastigheterna, vilket ofta löses med avsmalningar och gupp. Allt till högre kostnader. Om man vill belägga vägarna finns billigare val än asfalt, men mer vattengenomsläppliga och tillräckliga för den kommande trafikfrekvensen.

Stadsplaneringsnämnden antog 2005 ett program för Marby där XYZ inte ingick. De ifrågasätter att man gör ett så pass stort avsteg från det programmet. Visserligen har man jämfört med samrådshandlingen krympt området, men det

leder ändå till stora konsekvenser vad gäller nybyggnad av vägar och dagvattensystem. Utvidgningen påverkar kostnaderna för området och det framgår inte hur dessa ska fördelas mellan de boende och de nya exploatörerna.

De föreslår att det dagvatten som uppkommer pga. nybyggnation på XZZ och Gillerhälla, i möjligaste mån förs västerut till en våtmark och därefter vidare till ett utfallsdike från Södra Långtorp. De vill försäkra sig om att planen tar hänsyn till det dagvattensystem som samfälligheten har förbättrat de senaste åren. De ifrågasätter om det är nödvändigt att alla fastigheter i det tillkommande området ska anslutas till ett dagvattensystem enligt principen varje fastighet ansluts med ett rör till en kulvert i gatan. Bättre är att bygga vidare på det öppna system som finns idag där omhändertagande sker inom fastigheten.

Planen är att bygga ett system för avvattning av vägarna. Det kommer att kräva stora ingrepp i ett idag fungerande vägnät med bl.a. omfattande sprängning för att nå frostfritt djup. Låt istället avvattning ske till diken/krossdiken, vilket fungerar bra idag. Det bör dessutom användas genomsläpplig toppbeläggning av vägarna för att minska avrinning.

Om gatubelysning införs bör det genomföras på ett energieffektivt sätt. Vidare bör man införa en ljusmängd som är anpassad till den lantliga miljön.

I planen föreskrivs en taklutning på max 27 grader. Denna skrivning är inte anpassad till solceller på tak. Vid våra breddgrader är 39-40 grader den optimala lutningen för solceller. I planen borde man ha en tydligare skrivning kring energisnåla hus och montage av solfångare och solceller. Byggnadernas tak borde i möjligaste mån orienteras i söderläge.

Grönområden och en rik växtlighet på tomterna påverkar dagvattenflödena i området. I planen borde även dessa miljöfaktorer beskrivas.

Den begränsning av byggyta som finns i planen är bra, men de anser att begränsningen kan leda till att flera hus kommer att byggas som tvåplanshus. De ser gärna att byggytan ökas vid de fall fastighetsägare önskar bygga enplanshus.

M J och H J anför i huvudsak följande. Detaljplanen strider mot intentionerna i programmet för Marby-Unnerstad. De är oroliga för att vägarna i området är för stora och att det kommer att leda till höjda hastigheter och försämrad trafiksäkerhet, särskilt för barnen. Kommunen har utarbetat vägar i enlighet med VGU, men den är enbart rådgivande. Vägarna borde utformas med tanke på rådande befintliga fastigheter och boendes behov. Vägupp och väghinder har redan uppförts för att dämpa upplevt höga hastigheter.

Kommunen har inte tillgodosett områdets behov av tillfartsvägar. Djurövägen och i synnerhet Arkösundsvägen är idag kraftigt trafikerade med tunga lastbilar och traktorer som medför farliga omkörningar. Kommunen har inte tagit med vad den ökade trafiken kommer att innebära. I programmet för Marby-Unnerstad står det att det är ett nollalternativ att Djurövägen fungerar som tillfart till Marby och Unnerstad. Det krävs en bättre planering för hur tillfarten till området och trafiksäkerheten ska hanteras.

De är oroad över att området exploateras utan eftertanke och att områdets natur och karaktärsdrag inte tas tillvara.

DOMSKÄL

Utgångspunkter vid prövningen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bl.a. trafik, avlopp och samhällsservice i övrigt. Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planläggning av markområden samt

lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (1 kap. 2 § och 2 kap. 1 §, 5 §, 6 § första stycket 1 och 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL).

Kommunens möjligheter att i en detaljplan bestämma användningen av mark- och vattenområden återges i 4 kap. PBL. Vid framtagandet av en detaljplan ska kommunen iakttä de föreskrifter som finns i 5 kap. PBL.

När mark- och miljödomstolen prövar överklaganden av ett beslut att anta en detaljplan ska domstolen endast pröva om beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena har angett eller som framgår av omständigheterna. Domstolen kan således inte på eget initiativ eller på uppmaning av de klagande göra ändringar i detaljplanen. Någon möjlighet för den överprövande myndigheten att återförvisa en antagen detaljplan finns inte utan planen ska, som huvudregel, antingen fastställas eller upphävas i sin helhet (13 kap. 17 § PBL).

Talerätt

Endast den som är berörd av en detaljplan kan överklaga ett beslut om att anta detaljplanen (22 § förvaltningslag (1986:223)). A W äger visserligen en fastighet som gränsar till XXX, dock inte till det aktuella planområdet. Avståndet till planområdet uppgår till ca 900 m skog och åkermark. A W kan därför inte anses berörd i den bemärkelsen att han ska ha rätt att överklaga kommunens beslut (jmf Högsta domstolens dom den 1 juni 2017, Ö 5758-15, domskälen punkt 12). A W har även gett in en skrivelse från kommunen där han underrättas om sin möjlighet att överklaga beslutet. En sådan underrättelse innebär dock inte i sig att vederbörande har rätt att överklaga (se 13 kap 9 § PBL). Hans överklagande ska följaktligen avvisas.

Överensstämmelse med gällande översiktsplan

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun antog den 19 juni 2017 ”Översiktsplan för staden Norrköpings kommun”. Enligt översiktsplanen (Del 2 av Norrköpings

översiktsplan, område 46, sid. 67) ska ny bebyggelse i området kring Marby och Unnerstad planeras genom komplettering av befintlig bebyggelse. En vägförbindelse mellan Lindö och Marby ska studeras vidare och på sikt byggas ut. På sikt ska det finnas möjlighet att trafikera sträckan med spårbunden kollektivtrafik. Den nu aktuella detaljplanen överensstämmer således med gällande översiktsplan.

Överensstämmelse med tidigare planprogram

En invändning som anförs av de klagande är att detaljplanen inte överensstämmer med intentionerna i planprogrammet. Ett planprogram är ett program för det fortsatta planarbetet och är inte bindande. Under planprocessen tillkommer förutsättningar och synpunkter som bör beaktas och som påverkar planens utformning. Förändringarna behandlas successivt av den politiska församlingen. Den slutliga planversionen kan därför komma att skilja sig mot det ursprungliga planprogrammet. Att den antagna detaljplanen skiljer sig från planprogrammet medför således inte att detaljplanen ska upphävas.

Intrånget på enskilda fastigheter till följd av förbättrad gatustandard

Flera klagande har gjort gällande att gatorna blir bredare än vad som krävs och att breddningen kommer att innebära intrång på enskilda fastigheter.

Detaljplanen innebär både att ökade byggrätter på varje fastighet tillskapas och att fler fastigheter tillkommer. Enligt kommunens bedömning behöver därför bland annat vägarna i området breddas och nya vändplaner av en viss storlek byggas. Flera av de klagande anser att vägnars bredd borde behållas. Vad gäller standarden på gatunätet inom detaljplanen gör mark- och miljödomstolen ingen annan bedömning än den kommunen gör i detaljplanen.

Enligt 4 kap. 36 § andra stycket PBL ska en detaljplan utformas så att fördelarna överväger olägenheterna om marken kan komma att tas i anspråk genom inlösen. Kommunen har i planbeskrivningen, under rubriken ”Genomförandets konsekvenser”, gjort en uppskattning av det intrång som kan komma att ske på enskilda fastigheter och av vilka fastigheter som kommunen på sikt önskar förvärva. Eftersom det finns oklara fastighetsgränser i området är storleken på intrånget i

vissa fall osäkert. Mark- och miljödomstolen bedömer, trots denna osäkerhet vad gäller intrångets storlek, att planen i detta fall har utformats på ett sådant sätt att dess fördelar överväger de olägenheter den förorsakar enskilda fastighetsägare.

Gatukostnader

Bestämmelser om fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. finns i 6 kap. PBL. Det sker genom en särskild process som mark- och miljödomstolen inte kan ta ställning till i detta mål. Eftersom planbeskrivningen anger de grundläggande förutsättningarna för hur gatukostnaderna senare kan komma att avgöras måste emellertid detaljplanen tydligt redovisa vilka överväganden som kommunen gjort och konsekvenserna för enskilda.

Kommunen har utarbetat en särskild gatukostnadsutredning. Utredningen har varit tillgänglig för samråd och granskning. Av utredningen framgår kostnadsunderlag, fördelningsområde, fördelningsgrunder samt fördelning av kostnader för varje enskild fastighet. Mark- och miljödomstolen finner att kommunen på ett tillräckligt sätt tydliggjort vilka överväganden som gjorts och vilka konsekvenser planförslag får för den enskilda fastighetsägaren.

Trafikfrågor i övrigt

Enligt 2 kap. 5 § 3 punkten PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik. Enligt 2 kap. 6 § punkterna 2 och 6 PBL ska bebyggelsen och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. behovet av skydd mot trafikolyckor, trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Detaljplanen innebär att antalet bostäder mer än fördubblas vilket naturligtvis innebär en ökad trafik i området. Det krav som kan ställas på detaljplanen är att den möjliggör ett genomförande av densamma. Mark- och miljödomstolen bedömer att det föreslagna gatunätet har en standard som motsvarar det behov som uppkommer till följd av den ökade trafikmängden.

Bland de synpunkter som framförs finns önskemål om att området ska försörjas med kollektivtrafik innan utbyggnaden påbörjas. I en detaljplan skapas

förutsättningar för hur mark och vatten ska användas. Detaljplanen reglerar således inte i vilken ordning genomförandet ska ske.

Det framförs även önskemål att detaljplanen borde kompletteras med en alternativ tillfart till Marby samt att den föreslagna lokaliseringen av ett framtida spårvagns- och busstrafikstråk flyttas/tas bort. Som framgår ovan kan mark- och miljödomstolen inte på eget initiativ eller på uppmaning av de klagande göra ändringar i detaljplanen. Domstolen kan endast upphäva eller godta detaljplanen i sin helhet. De synpunkter som framförts i dessa avseenden är inte sådana att detaljplanen ska upphävas.

Några av de klagande anser att grusvägarna i området borde behållas och att endast energieffektiv gatubelysning ska användas. Mark- och miljödomstolen vill erinra om att det inte är möjligt att inom PBLs ramar ställa krav på vilken beläggning gatorna ska ha eller att endast en viss typ av gatubelysning ska få användas.

Bebyggelsens utformning och exploateringsgrad

Av handlingarna framgår att planområdet omfattar cirka 63 hektar. De inom området befintliga 125 bostadsfastigheterna kompletteras med högst 176 nya bostadsfastigheter. Totalt kommer Marby, enligt planbeskrivningen, att innehålla högst 301 bostäder. Härutöver möjliggör detaljplanen byggande av ett vårdboende och en skola.

Bland de synpunkter som framförs finns önskemål om att inga ytterligare sjöbodar ska få uppföras inom hamnområde för småbåtar och att ingen byggnation ska tillåtas inom friluftsområdet vid hamnen. Vidare framförs synpunkter på bland annat de byggrätter som tillskapas i detaljplanen, att föreskriven taklutning ska anpassas för solceller, att skolan är felplacerad, att marklov ska krävas för trädfällning, att marken inte ska hårdgöras på tomterna, att vissa fastigheter ska få avstyckas, att området blir för tätt och att fastigheten XYZ inte ska exploateras. Enligt mark- och miljödomstolen uppfattning är detta frågor som kan regleras i en detaljplan och omfattas således av det kommunala planmonopolet.

Domstolen bedömer att kommunen gjort en rimlig avvägning i dessa avseenden och att kommunen inte överträtt sin befogenhet.

Vid en översiktligt genomförd kulturhistorisk inventering har kommunen funnit att området innehåller flera byggnader med ett kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader har tilldelats varsamhetsbestämmelser i detaljplan. Någon av de klagande anför att varsamhetsklassningen är bristfällig. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning finns tillräcklig substans i inventeringen för att den ska kunna ligga till grund för utpekande av byggnader som har ett kulturhistoriskt värde. Enligt domstolens uppfattning är även kulturvärdena i den byggda miljön en fråga som kommunen bör ta ställning till i en detaljplan. Vidare framgår av handlingarna att kommunen tillskrivit och förelagt de fastighetsägare som har värdefulla byggnader på sina fastigheter att inkomma med eventuella ersättningsanspråk. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning har kommunen handlagt frågan på ett tillfredsställande sätt. Domstolen finner alltså inte anledning att upphäva detaljplanen på denna grund.

Det framförs även synpunkter om att endast energisnåla hus ska få uppföras. I en detaljplan saknas möjligheten att exempelvis bestämma vilken typ av energilösning som ska användas i byggnaderna eller ställa krav på byggnadernas energiprestanda. Frågan om en byggnads energilösning får behandlas i samband med framtida bygglovansökningar.

En av fastighetsägarna framför kritik mot att kommunen i detaljplanen har begränsat det område på fastigheten som får bebyggas med bostadshus på grund av närheten till en elcentral. Området kan bebyggas med uthus och garage. Mark- och miljödomstolen anser det skäligt att byggrätten på fastigheten i viss mån begränsas med hänsyn till elcentralen. Domstolen anser inte att detaljplanen innebär en sådan olägenhet för fastighetsägaren att den ska upphävas på den grunden.

Detaljplanen omfattar ett relativt stort område i nära anslutning till Norrköping i syfte att reglera omvandlingen av Marby till ett permanentbostadsområde. Som framgår ovan är det främst en kommunal angelägenhet att planlägga mark och

vatten enligt plan- och bygglagen. Trots att exploateringsgraden kan upplevas hög och att områdets karaktär till viss del kommer att förändras bedömer mark- och miljödomstolen att kommunen inte överträtt sina befogenheter vad gäller bebyggelsens omfattning, lokalisering och omgivningspåverkan.

Dagvattenhanteringen

Frågor om dagvattenhanteringen regleras främst genom lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och miljöbalken (1998:808), MB. I en detaljplan ska dock kommunen säkerställa att det finns förutsättningar att ordna en godtagbar dagvattenhantering. Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande.

En dagvattenutredning togs fram i mars 2013. Utredningen har kompletterats 2014 och 2016. Tre större fördröjningsmagasin för dagvatten samt tre mindre utjämningsytor har möjliggjorts inom planområdet. All dagvattenhantering ska ingå i Norrköpings Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

Vägarna har förprojekterats med konventionella dagvattenledningar. Vissa vägar kompletteras med diken. Vägarna grävs ut till ca 60 cm djup och förses med ny överbyggnad. Vägarna avvattnas genom dagvattenledningar som anläggs på lämpligt djup.

En dagvattenmodellering för 20-årsregn och även 100-årsregn togs fram i juni 2014. Av den utredningen framgår följande (enligt planbeskrivningen).

Vid ett regn med en återkomsttid på 100 år (100-årsregn) dämmer vattennivån upp över marknivån på ett flera platser. För att närliggande fastigheter inte ska drabbas av översvämningar vid dessa regn bör åtgärder vidtas.

Under hösten 2016 har en förprojektering för dagvatten med tillhörande simulering av 100-årsregn tagits fram samt en konsekvensbeskrivning av dagvattelösningar inom Marby. Av planbeskrivningen framgår följande.

Simuleringen visar att genom anordnande av diken, dagvattendammar och utjämningsytor för dagvatten kan extrema regn, som ett 100-årsregn, i stort sett hanteras utan att skador på byggnader uppstår genom översvämningar.

Efter 2016 års förprojektering visade simuleringen att anordnande av diken, dagvattendammar och utjämningsytor i stort sett kan hantera 100-årsregn utan att skador på byggnader uppstår. För att vissa fastigheter i än mindre grad ska riskera att drabbas av översvämningar bör åtgärder vidtas, vilket framgår av en upplysning på plankartan (skrafferade områden).

I detaljplanen har ett antal områden skrafferats och följande information finns i detaljplanen.

Nivån på marken vid grundläggning av byggnad ska höjas till skydd mot översvämning. Den nya marknivån vid byggnad ska luta från byggnad, se planbeskrivning.

Mark- och miljödomstolen finner att den framtida dagvattenhanteringen hanterats på ett tillfredsställande sätt i detaljplanen.

Naturmiljön och skyddad natur

Kommunen får upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. I bedömningen om det finns ”särskilda skäl” bör de särskilda skäl som återges i 7 kap. 18 c § miljöbalken tillämpas.

I den aktuella detaljplanen upphävs strandskyddet inom kvartersmark utom för friluftsområde (N) och hamnområde för småbåtar (V₁). Inom den allmänna platsmarken upphävs strandskyddet för lokalgator och inom vattenområde WV1 (småbåtshamn) och WB1 (bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastigheter).

Det är i första hand länsstyrelsen som har att bevaka att strandskyddet tillgodoses i detaljplaner (se 5 kap 14 § och 11 kap. 10-11 §§ PBL). Länsstyrelsens beslut den 23 mars 2017 att inte överpröva detaljplanen innebär att den funnit upphävandet godtagbart. Domstolen är dock inte bunden av länsstyrelsens ställningstagande.

När det gäller områden för lokalgator och vattenområdet för småbåtshamn anser mark- och miljödomstolen att det finns förutsättningar att upphäva strandskyddet.

Större delen av den kvartersmark för bostadsändamål där strandskyddet föreslås upphävas är redan bebyggd och dessa områden får anses ianspråktagna på ett sätt som innebär att de saknar betydelse för strandskyddets syften (se 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken). Vidare upphävs strandskyddet inom WB₁ och WV₁. Dessa områden utgör vattenområde i direkt anslutning till bostadsfastigheterna och hamnområde för småbåtar. Även dessa vattenområden får anses vara ianspråktagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning föreligger det således särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom detaljplanen för de områden som berörs av strandskydd. Intresset av att ta dessa områden i anspråk på det sätt som avses väger tyngre än strandskyddsintresset.

Förtätningen av Marby innebär att viss mark som idag är obebyggd kommer att bebyggas. Inom området kommer dock vissa områden att behållas som naturmark. Möjligheter till friluftsliv finns även i omgivningarna. Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att detaljplanen för Marby tagit tillräcklig hänsyn naturförhållandena och till behovet av friluftsliv.

Övriga enskilda intressen

I 2 kap. 1 § PBL stadgas att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningen av frågor enligt PBL. Enligt 4 kap. 36 § PBL ska detaljplanen utformas med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Möjlighet till in- och utfart

R Loch Y L, A L och M L samt J W arrenderar (enligt uppgift) mark/byggnader direkt utanför planområdet i väster. De önskar att vägen direkt öster om staketet till G-vägen 4 säkerställs som tillfartsväg till arrendeställena.

Arrendeställena nås, såsom mark- och miljödomstolen uppfattar det, via en grusväg på fastigheten XYZ längs gränsen mot fastigheten XXX. Av handlingarna framgår dock inte med vilken rätt den aktuella grusvägen nyttjas.

Den grusväg som idag används som tillfartsväg till arrendeställena planläggs som kvartersmark för bostäder. I detaljplanen har ett mindre område/lucka mellan mark för bostäder och naturmark på fastigheten XYZ, i höjd med G-vägen 4, utelämnats från planläggning. Mark- och miljödomstolen uppfattar det som att kommunen härmed anvisat en möjlighet för arrendeställena på fastigheten XXX att ta väg genom planområdet. Enligt mark- och miljödomstolen har detaljplanen utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

A Z har invänt mot att vändplanen utanför hennes fastighet har en föreskriven höjd (+17,3) som ligger två meter över hennes in- och utfart. Platsen där hennes in- och utfart finns har i planen gjorts tillgänglig för ”släntintrång” (planbestämmelse z₁).

Detaljplanen innebär att Marby byggs ut med nya bostäder vilket medför att även gatusystemet förbättras och kompletteras. Kommunen har i detaljplanen bedömt att den norra delen av Sommardalsvägen ska förses med en vändplan. Vändplanen kommer att anläggas inom det markområde som betecknas som Lokalgata. För att anpassa gatans höjd och tillfarten till fastigheten XXY kan visst släntintrång komma att krävas inom A Zs fastighet. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kommer dock släntintrånget vara av begränsad omfattning. Fördelarna med att anlägga en lokalgata med en vändplan enligt detaljplanen får anses överväga de nackdelar planen orsakar A Z. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att släntintrånget inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet att detaljplanen ska upphävas på den grunden.

Markanvändning m.m.

P H anför att en del av Hylanders Förvaltning AB:s fastighet XZX har markerats som allmän platsmark, naturmark, vilket innebär ett intrång mot en enskild fastighetsägare.

Fastigheten omfattas inte av den avstyckningsplan som fastställdes 1939. Marken ligger inte inom strandskyddat område och det finns i dagsläget, såvitt domstolen kan se, inga andra restriktioner avseende markens användning. Marken framstår emellertid som allemansrättsligt tillgänglig då den inte ingår i någon etablerad hemfridszon. Enligt planförslaget kan den södra delen av fastigheten bebyggas medan det i den norra delen tillskapas ett naturområde som gör det möjligt att nå skogsområdet väster om planområdet från Sommardalsvägen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och det råder inte några oklarheter kring konsekvenserna av planen (jmf Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 juli 2015, P 214-15). Mark- och miljödomstolen konstaterar först att fastigheten XZX genom detaljplanen får bebyggas med en bostadsfastighet. Kommunen anser att den norra delen av fastigheten bör planläggas som allmän platsmark för att möjliggöra åtkomst till skogsområdet väster om det nu aktuella planområdet. Mark- och miljödomstolen inser att ett genomförande av detaljplanen i den delen innebär en olägenhet för P H. Domstolen konstaterar samtidigt att kommunen, som huvudman för den allmänna platsen, kommer att ersätta P H för det intrång som detaljplanen medför på hans fastighet. Mark- och miljödomstolen bedömer i detta fall att detaljplanen inte innebär en sådan betydande olägenhet för Hylanders Förvaltning AB som avses i 2 kap. 9 § PBL så att detaljplanen av den anledningen ska upphävas. Frågan om ersättning för det intrång som detaljplanen medför på fastigheten XZX får behandlas i särskild ordning.

J D, G P samt A U och S T äger fastigheter utmed -vägen. Detaljplanen innebär ingen förändring i deras möjlighet att nå sina fastigheter från -vägen, dvs. norrifrån. Enligt vad de anför kan de för närvarande även nå sina fastigheter söderifrån via ett skogsområde som i den nu aktuella detaljplanen anges som naturmark.

De aktuella fastigheterna har tillkommit i anslutning till M-vägen. M-vägen är alltså den väg som i första hand ska användas för att nå fastigheterna. Enligt mark- och miljödomstolen innebär inte detaljplanen någon egentlig förändring jämfört med rådande förhållanden. Att den skogsbilväg som finns söder om fastigheterna inte planläggs som vägområde utgör inte en sådan olägenhet att detaljplanen ska upphävas.

A Z har invänt mot att stora delar av hennes fastighet punktprickats. Hon har anfört att marken redan är ianspråktagen som tomtmark.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att stora delar av den norra delen av fastigheten XXY i detaljplanen har korsprickats, inte punktprickats. Det innebär att marken endast får bebyggas med uthus, garage och sjöbodrar. Enligt mark- och miljödomstolen är den aktuella planbestämmelsen inom ramen för vad kommunen kan reglera i en detaljplan och vad A Z får tåla. Domstolen anser inte att planbestämmelsen medför att detaljplanen ska upphävas på den grunden.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att vad de klagande har anfört inte utgör skäl att upphäva den antagna detaljplanen och överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 november 2017.

Carl-Göran Heden

Lars Fransson

I domstolens avgörande har rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Carl-Axel Persson.