



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2019-03-11
Stockholm

Mål nr
P 7405-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-06-28 i mål nr P 7228-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Täby kommun
183 80 Täby

Ombud: Advokat IB

Motparter

1. SEE

2. Jarlabanke Golfklubb
Prästgårdsvägen 33
187 75 Täby

3. Prästlönetillgångar i Stockholms stift
Box 16306
103 25 Stockholm

Ombud för 3: Advokaterna EE och AW

SAKEN

Detaljplan för Täby IP m.m., del av fastigheterna Prästgården X, Y m.fl. i Täby kommun

Dok.Id 1469684

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktige i Täby kommuns beslut den 6 november 2017, dnr KS 2017/182-20, att anta detaljplan för Täby IP m.m., del av fastigheterna Prästgården X, Y m.fl. i Täby kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Täby kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Täby IP m.m.

SEE och Prästlönetillgångar i Stockholms stift har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Jarlabankes Golfklubb har inte yttrat sig.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Täby kommun har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Eftersom golfverksamheten sedan 2011 bedrivs utan bygglov och måste avvecklas om detaljplanen inte antas bör planen inte ses som ett intrång för de nyttjanderättshavare som bedriver golfverksamheten. Golfbanan har inte stöd i gällande översiktsplan. Såväl de som bedriver golfverksamheten som markägaren har nytta av planen. Eftersom området är ett riksintresse är det mycket begränsat vilken verksamhet som kan bedrivas på fastigheten om planen inte antas. Kommunen valde att inte gå vidare med det västliga alternativet för tillfartsvägen till Täby IP eftersom en sådan hade krävt omfattande ingrepp i fornlämningar i form av ett gravfält. Det allmänna intresset av att inte lägga tillfartsvägen enligt det västliga alternativet är mycket starkt. Vägen är utformad så att den ska påverka riksintresset så lite som möjligt. Inrättandet av en stadspark är en konsekvens av fornminnena inom markområdet och att kulturmiljön är ett riksintresse, men det har inte påverkat vilket alternativ som valts för vägen.

Prästlönetillgångar i Stockholms stift har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen, med tillägget att det strider mot en grundläggande aktualitetsprincip enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att inte kunna använda marken för det ändamål som planen är tänkt att genomföra.

SEE har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Huvudfrågan i målet är om kommunen vid utformningen av detaljplanen har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden i den del detaljplanen innebär att mark inom fastigheten Prästgården X tas i anspråk för allmän plats, lokalgata.

Av planbeskrivningen framgår att all trafik som ska till och från Täby IP i dagsläget går genom bostadsområdet mellan Jarlabankes väg och idrottsplatsen. Det har därför funnits ett behov av att se över tillfarts- och parkeringsmöjligheterna. I en utredning som togs fram 2011 presenterades två alternativa vägdragningar av vilka Stadsbyggnadsnämnden förordade det i detaljplanen valda alternativet. Syftet med detaljplanen är att bekräfta och reglera pågående idrottsverksamheter – Täby IP och golfanläggningen – samt att möjliggöra nya byggrätter för idrottens behov och en tillfartsväg från Prästgårdsvägen till Täby IP. I detaljplanen ingår även nya bostäder. Därtill syftar planen till att bevara de värden som ligger till grund för områdets riksintresse för kulturmiljövården.

Marken som vid genomförandet av detaljplanen ska lösas in och tas i anspråk för lokalgata används idag till hästhagar och golfbana. Mark- och miljööverdomstolen anser att det med hänsyn till planens syfte är ett stort allmänt intresse att få till stånd en tillfartsväg till idrottsplatsen som inte går igenom bostadsområdet. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att kommunen vid jämförelsen av de alternativa vägdragningarna bl.a. har beaktat förekomsten av fornlämningar, riksintresset för kulturmiljövården och trafiksäkerheten. Alternativet med en ny väg genom skogen har avfärdats av kommunen på grund av att en sådan skulle påverka flera fornlämningar, bl.a. ett gravfält, och innebära sämre siktförhållanden. I det valda alternativet har vägen placerats i den historiska åkergränsen för att minimera påverkan på det öppna landskapet. Vägen medför dock att prästgårdsmarkens karaktär som odlingslandskap blir otydligare. Ingen fornlämning berörs av vägen, även om

skyddsåtgärder under byggtiden kan krävas för att skydda lämningen Täby Z. Den planerade cykelbanan längs Prästgårdsvägen omfattas inte av aktuell detaljplan, varför något slutligt ställningstagande gällande möjligheten för den befintliga klubbstugan att finnas kvar inte har gjorts i detaljplanen. Sammantaget bedöms dock tillfartsvägen samt eventuell rivning av klubbstugan medföra liten till måttlig negativ påverkan på den riksintressanta miljön. Med beaktande av det som framkommit i målet finner Mark- och miljööverdomstolen att kommunen i tillräcklig utsträckning har utrett alternativa sätt att lösa behovet av ny tillfartsväg till idrottsplatsen. Det valda alternativet ligger enligt domstolens mening inom det handlingsutrymme som kommunen har vid antagandet av en detaljplan.

I fråga om avvägningen mellan det allmänna intresset av tillfartsvägen till idrottsplatsen och motparternas enskilda intressen gör domstolen följande bedömning: Av utredningen i målet framgår att den befintliga golfbanan inte tidigare planlagts och att den saknar bygglov. WSP:s utredning daterad den 16 februari 2017 visar att det är möjligt att även efter genomförandet av planen rymma en s.k. slopad golfbana, under förutsättning att det sker en omdisponering och ombyggnation av golfbanan. Eftersom detaljplanen således innebär förutsättningar att bibehålla verksamheten och ge bygglov för golfbanan finner domstolen att kommunen har tagit skälig hänsyn till de enskilda intressena, även med beaktande av att en del av nuvarande golfbana kommer att tas i anspråk av vägen. Domstolen anser alltså att detaljplanen utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. De fördelar som kan vinnas med detaljplanen överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Det saknas därmed skäl att upphäva detaljplanen på grund av att mark inom fastigheten Prästgården X ska tas i anspråk för allmän plats, lokalgata.

I detaljplanen införs vidare förbud mot uppförande av byggnad inom golfbanan och ett krav på marklov för markåtgärder. Det anges även att marken ska hållas öppen och inte tillåtas växa igen med buskar och träd. Även när det gäller planutformningen i denna del anser Mark- och miljööverdomstolen att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden samt att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Vad

Prästlönetillgångar i Stockholms stift m.fl. har anfört i denna del utgör således inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Inte heller de övriga invändningar mot detaljplanen som motparterna har framfört utgör skäl för att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandet ska därför bifallas och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam och tf. hovrättsassessorn Anders Wallin, referent.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-06-28
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 7228-17

PARTER

Klagande

1. SEE

2. Jarlabanke Golfklubb
Prästgårdsvägen 33
187 75 Täby

3. Prästlönetillgångar i Stockholms stift
Box 16306
103 25 Stockholm

Ombud: KL

Motpart

Täby kommun
183 80 Täby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Täby kommuns beslut den 6 november 2017 i ärende nr SBN 2012/4-20 och KS 2017/182-20, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Täby IP m.m.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Täby kommuns beslut den 6 november 2017 i ärende nr SBN 2012/4-20 och KS 2017/182-20 att anta detaljplan för Täby IP m.m. del av fastigheterna Prästgården X, Y m.fl.

Dok.Id 540624

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Täby kommun (kommunen) beslutade den 6 november 2017 att anta detaljplan för Täby IP m.m., del av fastigheterna Prästgården X, Y m.fl. (detaljplanen). Detaljplanens syfte är enligt planbeskrivningen att bekräfta och reglera pågående idrottsverksamheter, framförallt Täby IP och Jarlabanke golfklubb, att möjliggöra nya byggrätter för idrottens behov samt att möjliggöra en ny tillfartsväg från Prästgårdsvägen upp till Täby IP. Detaljplanen syftar även till att bevara de värden som ligger till grund för områdets riksintresse för kulturmiljövården.

Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslutade den 17 november 2017 att inte överpröva kommunens beslut.

Kommunens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av Jarlabanke golfklubb (föreningen), SEE, och Prästlönetillgångar i Stockholms stift (stiftet).

YRKANDEN M.M.

Jarlabanke Golfklubb har, som det får förstås, yrkat att kommunens beslut ska upphävas.

Till grund för sin talan har föreningen huvudsakligen anfört följande. Som golfklubb är det viktigt att kunna tillhandahålla en slopad och handicapreglerad bana. De uppfyller det idag men den nya vägen kommer att förändra det. Risken finns att de tappar medlemmar vilket påverkar driftsbolagets intäkter och då har de ingen nytta av att ingå i detaljplanen. De vill att vägen dras vid befintlig väg västerut mot festplatsen, att nuvarande förslag gör mindre åverkan på hål 9 så de kan bibehålla bansträckningen och att det förs en dialog om skyddsarbetet runt banan innan genomförande av vägbygge.

SEE har, som det får förstås, yrkat att kommunens beslut ska upphävas.

Till grund för sin talan har SEE huvudsakligen anfört följande. Han arrenderar del av fastigheten Prästgården X av Prästlönetillgångar i Stockholms stift, och har som en del i det arrendet upplåtit mark till Jarlabanke golfklubb och står för driften av golfbanan. Kommunen har inte utrett alternativa vägdragningar och visat på annan lösning för att undvika byggande på jordbruksmark. Åkermark bör inte bebyggas. Kommunen borde utreda alternativ i väster där det redan finns en befintlig väg, så som föreslogs i samrådet. Vidare måste hästverksamheten ingå i planen. Befintlig väg kommer inte att uppfylla alla syften med ombyggnaden, bland annat att tung trafik skulle ledas bort från villaområdet. Någon uppgörelse med arrendatorn har inte gjorts innan detaljplanen beslutades i kommunfullmäktige. Driften av golfbanan, hästverksamheten och naturområdet kommer att försvåras genom detaljplanen. En elva meter bred väg, 15 meter med diken, och höga skyddsnät kan inte vara förenligt med de höga riksintressen man vill bevara.

Prästlönetillgångar i Stockholms stift har yrkat att kommunens beslut ska upphävas såvitt avser den del av detaljplanen som avser ny tillfartsväg till Täby IP och att bestämmelserna om byggnadsförbud, marklov och om att marken ska vara öppen och inte får växa igen med buskar och träd som reglerar marken som planläggs som idrott upphävs om inte golfbanan tillåts vara kvar i sin nuvarande form.

Till grund för sin talan har stiftet huvudsakligen anfört följande. Den mark där vägen dras fram ligger helt och hållet på stiftets fastighet Täby Prästgården X. Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Om vägen byggs på den plats som anges i planen förstörs den gamla gårdsmiljön och trafiken blir ett nytt störningsmoment på stiftets fastighet. Placeringen av vägen påverkar också alla nyttjanderättshavare på deras fastighet negativt. Den golfbana som finns idag kommer inte att kunna bedriva sin verksamhet i nuvarande form. Det betyder i sin tur att stiftets intäktsmöjligheter minskar. Stiftet förordar att vägen dras på kommunens mark genom skogen i väster där det redan finns en gammal väg. Det alternativet fanns med i kommunens utredning 2011 men kommunen har valt att

inte gå vidare med det. Om det inte är möjligt föreslås att vägen dras utanför östra kanten av planområdet. Även där äger kommunen mark.

DOMSKÄL

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen.

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § PBL). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2014:12).

Ianspråktagande av mark

Genom den antagna planen tar kommunen i anspråk bl.a. en del av fastigheten Prästgården X som ägs av Svenska kyrkan prästlönetillgång och förvaltas av Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Delar av fastigheten arrenderas av SEE,

som också står för drift av golfbaneverksamheten som bedrivs på fastigheten av Jarlabanke Golfklubb.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska, vid prövningen av frågor enligt lagen, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 13 § eller 16 § PBL ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Enligt 6 kap. 13 § PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för bl.a. en allmän plats, t.ex. en väg, som kommunen ska vara huvudman för.

I 2 kap. 15 § regeringsformen anges vidare att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

På den mark som omfattas av kommunens ianspråktagande berörs förutom markägarens äganderättsintresse också arrendatorns och golfklubbens olika nyttjanderättsintressen. Dessa olika intressen utgör tillsammans tungt vägande skäl mot ett intrång. Mot de enskildas intressen ställs det allmänna intresset av den utvecklade idrottsverksamheten och förbättringar av trafikläget genom anläggande av en ny väg för transporter till och från området.

Frågan blir i första hand om kommunen i enlighet med 4 kap. 36 § har utformat detaljplanen med skälig hänsyn till befintliga förhållanden och på ett sådant sätt att

fördelarna med den valda utformningen överväger de olägenheter som orsakas enskilda.

I en utredning av golfbanan daterad den 16 februari 2017 av WSP på uppdrag av kommunen anges bl.a. följande. Gränsen för att slopa en golfbana är en total banlängd om 1 397 meter. Uppnås inte gränsen tappar banan sin status för utbildning, tävlingsverksamhet och lockelse för de som vill komma dit för att förändra sitt handicap. Det är inte omöjligt för Jarlabanke golfklubb att klara kraven för slopning även efter det tänkta vägbygget men det krävs enligt utredningen en omfattande ombyggnation av banan, innefattande nya bansträckningar och upprustningar med bl.a. ett stort antal skyddsnät.

Enligt kulturmiljöanalys från den 14 december 2015 som utförts av WSP inventerades stensträngar i väst 1981 och gravfälten på 70-talet. Under avsnitt 4, Råd inför kommande planering, anges bl.a. följande. Dragning av väg som skapar betydande barriärer eller ger ett dominerande uttryck i landskapet kan medföra risk för skada på riksintresset. Väg bör förläggas så att landskapspåverkan minimeras. Gravar, boplatser, fossila åkrar och stensträngar tillhör några av riksintressets bärande värden. På golfbanans västra del återfinns lämningar från flera historiska och förhistoriska samband, oregistrerade fornlämningar förekommer. Ny väg bör inte dras över dessa samband.

I miljökonsekvensbeskrivning som upprättats av WSP den 15 mars 2016, och reviderats för granskning den 24 februari 2017, anges bl.a. följande. Dragning av vägen genom skogen i väster har tidigare övervägts men övergetts på grund av att den befintliga vägen skulle behöva breddas, att det skulle ge sämre siktförhållanden vid utfart, och påverka flera fornlämningar, bl.a. ett gravfält, och skapa en barriär i skogen, samt att vägen skulle gå precis bredvid en öppen yta som tidigare var festplats. Vidare hade kommunen vid tiden för utredningens upprättande också för avsikt att utreda skogsområdet som stadspark. (se s. 18). Avseende det sydliga vägalternativet anges bl.a. följande (se s. 34). Vägen är placerad i den historiska åkergränsen vilket minimerar påverkan på det öppna landskapet. Vägen medför att

prästgårdsmarkens karaktär som odlingslandskap blir otydligare. Ingen fornlämning ligger i vägområdet men lämningen Täby Z ligger i direkt angränsning och riskerar att skadas om inte försiktighetsåtgärder vidtas. Lämningen utgör en del av riksintresset. Vidare anges att beroende på utformningen av den nya gång- och cykelvägens korsning med utfartsvägen kan den befintliga klubbstugan kanske inte stå kvar i nuvarande läge. Klubbstugan kan betraktas som ett uttryck för den senare utvecklingen av prästgårdsmarkerna och med sitt kulturhistoriska värde bör den inte förvanskas ytterligare eller rivas. Den föreslagna sträckningen bedöms medföra liten till måttlig negativ konsekvens för den riksintressanta miljön

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår att den alternativa västliga vägsträckningen riskerar att komma i konflikt med befintliga fornlämningar. Med utgångspunkt i de lämningar som idag är kända måste ett gravfält i nära anslutning till Prästgårdsvägen korsas och ett annat kan komma att påverkas genom omedelbar närhet till vägen. Vidare ger en västlig väg sämre siktförhållanden vid utfart och vägsträckningen kan påverka en påtänkt stadspark.

Det kan dock även konstateras att den valda, sydliga, vägsträckningen kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård genom förändringar i landskapsbilden och påverkan på klubbhuset. Den kan också i likhet med det västliga alternativet komma att inverka negativt på fornlämningar.

Den västliga sträckningen skulle såvitt framkommit inte ha någon påverkan det omväxlande odlingslandskapet med låglänta åkrar och kuperade beteshagar, som utgör en del av riksintresseuttrycket för Täby prästgårdsmark. Eftersom kommunen äger de berörda fastigheterna skulle den västliga dragningen inte heller komma att innebära någon olägenhet för enskilda intressen.

Vid en jämförelse av de för- och nackdelar som framkommit avseende det västliga och det sydliga vägdragningsalternativet framstår det enligt mark- och

miljödomstolen som att de fördelar som har någon betydelse för den sydliga sträckning som valts, ur allmän synpunkt, är att gravfältet vid Prästgårdsvägen inte behöver korsas och att dragningen inte påverkar en påtänkt utredning om upprättande av stadspark. Dessa fördelar måste vägas mot de enskildas betydande intresse av skydd mot intrång i deras ägande- och nyttjanderätt. I avsaknad av en grundligare utredning av det västliga vägalternativet framstår det enligt mark- och miljödomstolen inte som att fördelarna som vinnas genom den valda utformningen överväger de relativt stora olägenheterna som orsakas enskilda. Detaljplanen står därför i strid med 4 kap. 36 § 2 st PBL, varför kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

Med anledning av denna bedömning saknas det skäl för mark- och miljödomstolen att pröva de övriga invändningar som gjorts av klagandena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 19 juli 2018. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Mattias Hodsoll.