



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2020-08-27
Stockholm

Mål nr
P 10187-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-09-09 i mål nr P 422-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Eskilstuna kommun

Ombud: Chefsjurist Å.O.

Motpart

1. B-Å.E.

2. M.E.

3. U-B.P.

4. H.P.R.

5. A.R.

6. K.R.

7. J.S.

SAKEN

Detaljplan för XX, YY, ZZ m.fl. (Mälarstranden) i Eskilstuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer, med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom, Eskilstuna kommuns, Stadsbyggnadsnämnden, beslut den 12 december 2018, § 211 i ärende nummer SBN 2014:113, att anta detaljplan för XX, YY, ZZ m.fl. (Mälarstranden) i Eskilstuna kommun, med den ändringen att begränsningen av markens utnyttjande i form av prickmark på fastigheten YX tas bort.

Dok.Id 1576054

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Eskilstuna kommun har yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen har yrkat i andra hand – och endast för det fall domstolen anser att den prickmarkerade ytan inte är motiverad – att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen med den ändringen att prickmarkeringen inom fastigheten YX tas bort.

B-Å.E., M.E., U-B.P., H.P.R., A.R., K.R. och **J.S.** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har hänvisat till vad som framfördes i mark- och miljödomstolen och har tillagt i huvudsak följande:

Fastigheten ZX

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter genom till exempel avstyckning av befintliga arrendetomter. Det har alltså i första hand handlat om att bevara området så som det är, men att göra fastighetsindelningen och nyttjandet mer juridiskt korrekt. De naturområden som föreslagits i detaljplanen är i dag naturmark och ligger mellan befintliga bostadstomter och befintlig väg eller inom strandskyddat område. Detaljplanen säkerställer således att nuvarande förhållanden kvarstår för dessa områden eftersom det också är ett syfte med detaljplanen att bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild.

Fastigheten YX

De värden som särskilt ska beaktas och bevaras när det gäller området av riksintresse för kulturmiljövården är det öppna landskapet, möjligheten till utblick i landskapet och öppna lägen. Enligt översiktsplanen ska stor restriktivitet råda mot all ny bebyggelse. Särskilt ny bebyggelse som påverkar det öppna landskapet, befintlig topografi och utblicken i landskapet ska begränsas. Riksintressevärdena består inte enbart av befintliga naturområden, utan även av öppna stråk, siktlinjer m.m. som möjliggörs av öppna ytor inom bebyggelsen, dvs. även inom befintlig tomtmark. Det har inte någon avgörande betydelse om öppna ytor är ianspråktaga eller inte. Sådana begränsningar ska förhindras i enlighet med beskrivningen av riksintresset. Enligt planbeskrivningen är det även av stor vikt att bevara områdets naturkaraktär. Prickmarken säkerställer det allmänna intresset i en grön koppling som gynnar grönstrukturen som helhet, där öppna ytor inom tomtmark är en viktig del.

Planen möjliggör avstyckning av YX så att tre bostadsfastigheter kan bildas i enlighet med fastighetsägarnas önskemål. Prickmarken kan fortsättningsvis nyttjas som gräsmatta, trädgårdsmark, skogsmark, användas som tomttillfarter eller bebyggas med mindre bygglovsbefriade byggnader typ friggebodar och Attefallsbyggnader. Fastighetsägarna har således även i framtiden möjlighet att disponera fastigheten enligt befintliga förhållanden.

B-Å.E. och **M.E.** har utöver vad de framförde i mark- och miljödomstolen tillagt i huvudsak följande:

De motsätter sig att deras mark som i detaljplanen lagts ut som allmän plats, naturområde, ska bli en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening, vilket skulle innebära att deras äganderätt till marken åsidosätts.

U-B.P., H.P.R., A.R., K.R. och J.S. (U-B.P. m.fl.) har hänvisat till vad de framförde i mark- och miljödomstolen och till den syn på platsen som genomförts.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har upphävt beslutet att anta den aktuella detaljplanen då domstolen bedömt att kommunen inte i tillräckligt hög grad har utformat detaljplanen med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden avseende det prickmarkerade området på fastigheten YX och avseende några av de mindre naturområden som lagts ut på fastigheten ZX.

Fastigheten ZX

I detaljplanen har kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar (pumpstation och transformatorstation) och parkering samt allmän plats för naturområde och lokaltrafik lagts ut på fastigheten ZX. Av planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att möjliggöra en omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder med permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter. Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelsestäthet, karaktär och landskapsbild. Vidare framgår att detaljplanen innebär att 11 nya bostadsfastigheter, varav 2 vid befintliga arrendetomter, kan bildas på ZX.

Kommunen har redovisat de allmänna intressen som legat till grund för att områden på fastigheten ZX har lagts ut som allmän plats, naturområde. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det mot bakgrund av de angivna intressena motiverat att i planen avsätta vissa naturområden och inte i större utsträckning låta planområdet utgöra kvartersmark. Vidare vägs de nackdelar som ägarna till ZX åberopat upp av den nytta de får av detaljplanen genom att det blir möjligt att stycka av och bebygga ett antal nya fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att detaljplanen har utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden när det gäller fastigheten ZX och de områden som där planlagts som allmän plats, naturområde.

Mark- och miljööverdomstolen prövar även frågan om att huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken är enskilt och inte kommunalt.

Enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

I planbeskrivningen har kommunen som skäl för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser anfört bl.a. att enskilt huvudmannaskap gäller för angränsande områden och övriga likartade omvandlingsområden utefter kommunens Mälarstrand. Intentionen är att detta område framöver ska behålla den småskaliga karaktären som mer minner om fritidsboende/landsbygdsområde än att efterlikna ett vanligt villakvarter i tätorten. Av planbeskrivningen framgår vidare att inom området råder enskilt huvudmannaskap och att för större delen av vägnätet finns tre gemensamhetsanläggningar, varav en förvaltas av en samfällighetsförening och övriga av deltagande fastigheter. Det finns även grönområden som förvaltas av en samfällighetsförening.

Mark- och miljööverdomstolen finner att de omständigheter som kommunen redovisat innebär att det finns särskilda skäl för att i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän plats (se rättsfallet MÖD 2013:3 I).

När det gäller de områden på ZX som i detaljplanen har lagts ut som vägar, vändplaner och parkeringar samt för tekniska anläggningar delar Mark- och miljööverdomstolen de bedömningar som mark- och miljödomstolen gjort.

Mark- och miljööverdomstolen finner således att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen med hänsyn till de invändningar som framförts av B-Å.E. och M.E..

Fastigheten YX

För fastigheten YX innebär detaljplanen bl.a. att tre nya bostadsfastigheter kan bildas inom fastigheten. En del av fastigheten begränsas av prickmark i detaljplanen, vilket innebär att byggnad inte får uppföras (de befintliga bostadshusen på fastigheten omfattas inte av denna prickmark). Som kommunen påpekat innebär inte prickmarken någon inskränkning i möjligheterna att fortsatt använda området som tomtmark, uppföra bygglovsbefriade byggnader eller att bilda nya fastigheter. Det blir emellertid inte möjligt att uppföra bostadshus inom detta område.

Enligt kommunen är den prickmarkerade marken på YX av betydelse för att bevara områdets naturkaraktär. Bebyggelsen ska enligt planbeskrivningen placeras så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden, vilket är särskilt viktigt vid exponering mot vatten och andra öppna landskap. Kommunen har även hänvisat till riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärden D1. Vården som ska beaktas enligt kommunen är det öppna landskapet och möjligheten till utblick i landskapet samt även öppna stråk, siktlinjer m.m. som möjliggörs av öppna ytor inom bebyggelsen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att gränsen för det område av riksintresse för kulturmiljövården som kommunen hänvisar till går strax söder om YX. Det prickmarkerade området omges av befintliga bostadshus, som är belägna dels på norra och västra delen av YX, dels på en angränsande bostadsfastighet söder om det prickmarkerade området. Det prickmarkerade området är av relativt begränsad omfattning men utgör en stor del av fastigheten.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen anser Mark- och miljööverdomstolen inte att de skäl som kommunen anfört för att hålla tomtmarken mellan befintlig bebyggelse på YX och den angränsande bostadsfastigheten fri från bebyggelse är tillräckligt starka för att motivera att en så stor del av fastigheten beläggs med förbud mot att uppföra nya byggnader. Eftersom kommunen har medgett

att detaljplanen ändras på så sätt att prickmarken tas bort finns det emellertid inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

När det gäller övriga invändningar mot detaljplanen som framförts av U-B.P. m.fl. delar Mark- och miljööverdomstolen de bedömningar som mark- och miljödomstolen gjort.

Mark- och miljööverdomstolen finner att med den av kommunen medgivna ändringen har detaljplanen utformats med skälig hänsyn till de enskilda intressena för ägarna av fastigheten YX. Med stöd av 13 kap. 17 § andra stycket PBL ska därför detaljplanen och mark- och miljödomstolens dom ändras i enlighet härmed.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Ingrid Åhman och Ulf Wickström, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-09-09
meddelad i
Nacka

Mål nr P 422-19

PARTER

Klagande

1. B-Å.E.

2. M.E.

3. U-B. P.

4. H.P.R.

5. A.R.

6. K.R.

7. J.S.

Ombud för 3-7: Advokaten G.L. och jur. kand. P.N.

Motpart
Eskilstuna kommun

Ombud: Stadsjuristen G.H.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Eskilstuna kommuns beslut den 12 december 2018 i ärende nr SBN/2014:113,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheterna XX, YY, ZZ m.fl. i Eskilstuna kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Eskilstuna kommuns avvísingsyrkande.
 2. Mark- och miljödomstolen upphäver Eskilstuna kommuns beslut att anta detaljplan för fastigheterna XX, YY, ZZ m.fl. i Eskilstuna kommun.
-

BAKGRUND

Eskilstuna kommun (kommunen) beslutade den 12 december 2018 genom sin stadsbyggnadsnämnd att anta detaljplan för fastigheterna XX, YY, ZZ m.fl. i Eskilstuna kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter, genom t.ex. avstyckning av befintliga arrendetomter. Strävan är samtidigt att kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild.

Länsstyrelsen beslutade den 18 december 2018 att inte överpröva detaljplanen.

B-Å.E. och M.E. (E.s), ägare till fastigheten ZX, och U-B.P., H.P.R., A.R., K.R. och J.S. (P. m.fl.), ägare till fastigheten YX, har överklagat kommunens antagandebeslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

E.s och **P. m.fl.** har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Eskilstuna kommun har i första hand yrkat att P.s. m.fl. talan ska avvisas i samtliga delar utom såvitt avser invändningarna om avsaknad av miljökonsekvensbeskrivning och yta markerad för användning NATUR och att överklagandena i övrigt ska avslås. Kommunen har i andra hand yrkat att överklagandena ska avslås.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

E.s. har till stöd för sin talan gett in och hänvisat till kartor med synpunkter per område, och anfört bl.a. följande.

Allmänt om det intrång detaljplanen innebär

I planförslaget har det lagts in stora områden med naturmark, nya vägar, vändplaner, parkeringar och teknikområden inom deras fastighet, vilket gör att marken inte kan utnyttjas i vissa områden. Marken går förlorad som framtida avstycknings- och avyttringsbara tomter. Det pris en attraktiv tomt betingar på öppna marknaden kan aldrig matchas av den ersättning som utgår i samband med olika typer av förrättningar hos Lantmäteriet. Den ekonomiska förlust som de får vidkännas genom nuvarande utformning av detaljplanen är inte acceptabel. Om detaljplanens nuvarande utformning bibehålls kommer vidare möjligheten att fortsätta bedriva aktivt skogsbruk på vissa ytor inom fastigheten fullständigt att upphöra.

Vändplaner

Vissa av de i detaljplanen utlagda vändplanerna behövs inte och de kommer inte att medverka till den föreslagna utformningen. Vändplatser i strandnära lägen accepteras inte med mindre än att de tillförsäkras ersättning för marken motsvarande marknadsvärdet för det strandnära läget. Det bör vidare utredas om vändplats i anslutning till framtida avstyckningsbara fastighet kan utformas på ett mindre ingripande sätt.

Tekniska anläggningar

Mark avsatt för tekniska anläggningar motsvarar cirka 1 500 kvm med bästa läge för sjönära tomtmark. De tekniska anläggningarna bör i första hand placeras utanför deras fastighet, eller förläggas på annan, mindre attraktiv, plats på deras fastighet. De kommer inte att medverka till den föreslagna utformningen med mindre än att de tillförsäkras ersättning för marken motsvarande marknadsvärde för tomtmark i strandnära läge.

Planerade tomter

De planerade avstyckningsbara tomterna på den norra delen av fastigheten, mot vattnet, ska tillåtas gå ända ut till lokalgatan då den skog som avsatts som NATUR

är fullkomligt obrukbar för produktivt skogsbruk och helt förlorar sitt marknadsvärde. Områdena blir vidare möjliga att sköta utan kommer att växa igen. Dessutom behövs inte dessa områden för naturvärdena då det endast cirka 100 meter längre bort, inom deras fastighet, finns ett naturområde med biotopskyddad skog om 6,1 ha. Kvarlämnande av skog framför de tilltänkta tomterna kommer att inverka negativt på marknadsvärdet då växtligheten kommer att skymma utsikten över vattnet. Ett alternativ kan vara att kommunen köper områdena till marknadsmässigt pris.

Naturområden m.m.

Det är orimligt att de ska tåla det intrång och den ekonomiska förlust som det innebär för dem att kommunen avsatt så många områden som NATUR, särskilt med beaktande av att det redan idag finns ett stort område med skyddsvärd biotopskog på deras fastighet.

Det område som är avsatt för lokalgata ska behållas i sitt nuvarande skick. De kommer inte att medverka till den föreslagna utformningen med mindre än att de tillförsäkras ersättning för marken motsvarande marknadsvärde för det strandnära läget. Område avsatt som NATUR mellan planerade tomtgränser ska tas bort, eftersom de inte kan utföra skogsbruksåtgärder på så smala markremsor. På grund av sin ringa storlek och närhet till bebyggelse får marken anses vara fullkomligt oanvändbar som produktiv skogsmark. Det område som tar i anspråk för väg till och från fastigheten ZY ska flyttas. Det är endast ägaren till ZY som använder vägen och denne är positiv till att vägen tas bort. En flytt av vägen har enbart positiva effekter. Utfartens nuvarande läge gör dessutom att marken blir mindre lämpad för avstyckning av de två planerade tomterna.

P. m.fl. har till stöd för sin talan gett in och hänvisat till tidigare yttranden i ärendet, beslut från Skogsstyrelsen, kartor och fotografier, samt anfört bl.a. följande.

Ett antal formella fel har begåtts i processen och kommunen har inte beaktat deras synpunkter i den utsträckning som får anses vara erforderligt i förhållande till det ingrepp som sker på deras fastighet genom planläggningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har vid bedömningen av om planen kan anses ha en betydande miljöpåverkan inte särskilt beaktat att det angränsande området från den 4 april 2018 utgörs av ett biotopskyddsområde. Antagandehandlingen är upprättad den 21 november 2018 och det har således vid tidpunkten stått klart för kommunen att ett biotopskyddsområde var inrättat i direkt anslutning till det nu berörda området. Det finns mot bakgrund därav skäl att ifrågasätta om inte en miljökonsekvensbeskrivning skulle ha upprättats som underlag för detaljplanen. Ett biotopskyddsområde ska särskilt beaktas vid bedömningen av om det föreligger en risk för en betydande miljöpåverkan vid antagande av en detaljplan. Det föreligger därför en formell brist i kommunens bedömning.

Säkerställande av elförsörjning till området

Genom upprättande av biotopskyddsområdet har en stolplinje som försörjer flera fastigheter i området med el hamnat inom skyddat område, vilket kan förhindra att akuta hinder eller störningar på elförsörjningen inom det detaljplanelagda området kan avhjälpas effektivt. I detaljplanen saknas en konsekvensanalys beträffande detta. I detaljplanen bör elförsörjningen försäkras för områdets fastigheter med hänsyn till att området ska övergå till permanentboende. Detaljplanen saknar en primär egenskap och det kan ifrågasättas huruvida detaljplanens syfte kan uppfyllas i sin nuvarande form.

Säkerställande av tillgänglighet till fastigheten YX

Fastigheten YX och närliggande fastigheter använder i dagsläget Lugnets stig som tillfartsväg. De har i synpunkter avseende detaljplanen framfört att de avser att dela upp fastigheten i tre separata fastigheter i förhållande till ägarfördelningen. Vid en sådan klyvning av fastigheten skulle minst en av de framtida tomterna avskäras från möjligheten att nyttja Lugnets stig som tillfartsväg. Det

föreligger därutöver, med hänsyn till befintlig byggnations placering, hinder mot att en anslutningsväg dras över en av de övriga nybildade fastigheterna efter en sådan förrättning. Kommunen har vid handläggningen av detaljplanen varit införstådda med den planerade uppdelningen av fastigheten och bör med hänsyn till planens syfte ha säkerställt att förutsättningar förelagat för en framtida tillfartsled även efter en uppdelning av fastigheten. Vidare försvåras anordnande av tillfart till en ny fastighetsbildning på den östra delen av fastigheten genom att mark avsatts som NATUR och prickmarkerats. Tillfartsleden skulle med nu antagen detaljplan behöva dras över den befintliga fastigheten. Detta skulle dels medföra en menlig inverkan på de planerade fastigheterna men är även en icke önskvärd lösning sett till områdets karaktär. En alternativ vägdragning skulle vara över den större gräsyta som i detaljplanen är prickmarkerad. Detta skulle föranleda att utfart fick ske direkt mot den mindre väg som fungerar som matarled till halva det planlagda området. En sådan utfart skulle skymmas av den närliggande fastigheten YZ och kan inte anses ligga i linje med ett trafiksäkert samhällsplanerande. Eftersom kommunen inte genom detaljplanen säkerställt tillgänglighet till samtliga delar av fastigheten innehåller detaljplanen i sin nuvarande utformning en formell brist.

Prickmarkerad tomtmark och naturområde

I detaljplanen har en stor del av deras fastighet prickmarkerats utan någon närmare motivering. Prickmarkeringen följer inte den naturliga placering som normalt föranleder att ett område prickmarkeras. Det prickmarkerade området var i en tidigare upplaga av detaljplanen avsatt som NATUR, men efter synpunkter ändrades detta. Det prickmarkerade området utgörs av en gräsmatta som angränsar till grannfastighet YZ samt till övriga delar av fastigheten. Endast en liten del av det prickmarkerade området angränsar mot fastighetsgräns. Det kan inte anses föreligga något behov av att förhindra byggnation på det berörda området. Regleringen är allt för långtgående med hänsyn till detaljplanens övergripande syfte. Eftersom en stor del av YX har prickmarkerats i detaljplanen utan att det kan anses vara påkallat eller ändamålsmässigt strider detaljplanen i sin helhet mot rådande förutsättningar för antagande av detaljplaner.

Det finns befintliga byggnader i nära angränsning och inom det område som har betecknats som NATUR på deras fastighet. Kommunen har framfört att syftet med att beteckna området som NATUR motiveras av att det utgör ett naturligt släpp till det sammanhängande obebyggda området norr om fastigheten, och att den befintliga byggnaden ska anses utgöra en sådan byggnation som inte förorsakar att området ska anses vara fredat för det allmänna. Området som betecknats som NATUR i den angränsande detaljplanen från år 2009 kan dock inte betecknas som en naturlig korridor då det bl.a. går en väg genom en del av området. Det område som har betecknats som NATUR på deras fastighet består av relativt tät skog och kan inte anses utgöra en naturlig passage för varken djur eller människor. Det område som betecknat som NATUR till öster om fastigheten utgör en naturlig korridor för både människor och djur genom sin öppna växtlighet och anknytning till vägen.

Kommunen har inte i tillräcklig mån motiverat varför det angränsande området som har betecknats som NATUR inte redan anses utgöra en naturlig och tillräcklig naturkorridor. Vidare får det anses anmärkningsvärt att kommunen har motiverat beslutet med att den befintliga byggnationen inte medför en fredad zon utifrån fastighetens storlek. Vad som utgör den fredade hemfridszonen ska bedömas utifrån omständigheterna på plats och kan inte avgöras utifrån fastighetens storlek.

Vid en framtida uppdelning av fastigheten skulle hemfridszonen för den östra fastigheten bli betydligt mindre och en stor del av den nya fastigheten skulle vara icke fredad från allmänheten. Risk föreligger därmed för att den befintliga byggnationen kan komma att bli oanvänd med hänsyn till dess placering, och därmed förorsaka att planens bevarandesyfte av småskalighet kombinerat med mindre tillbyggnader motarbetas. Detaljplanen är inte utformad i enlighet med de faktiska omständigheterna på platsen och skälig hänsyn har inte tagits till den befintliga bebyggelsen och dess behov av hemfridszon. Vidare har inte äganderättsförhållandena avseende fastigheten YX beaktats i den grad som får anses vara erforderlig med hänvisning till den planerade avstyckningen.

Avvägningar vid antagandet av planen

Detaljplanens betecknande av NATUR och prickmarkering uppfyller inte det krav på proportionalitet som ska föreligga vid antagande av en detaljplan. Det intrång som detaljplanen innebär för dem kan inte anses fylla ett sådant syfte att det kan anses överväga de olägenheter som uppstår i deras äganderätt och deras möjlighet att förvalta fastigheten för framtida generationsskiften.

Kommunen har inte närmare motiverat det prickmarkerade området på fastigheten efter justering. I samrådsredogörelsen framförs att det prickmarkerade området syftar till att bevara den befintliga skogsdelen. Eftersom prickmarkeringen inte medför något skydd för skogsdelen får denna motivering anses otillräcklig med hänsyn till det ingrepp som sker i deras fastighet. Därutöver har det inte tagits hänsyn till rådande ägandeförhållande genom att en stor del av fastigheten blir omöjlig att bebygga genom regleringen. Vid en framtida avstyckning begränsas deras möjligheter att själva råda över utformningen av framtida fastighetsbildningar. Varje framtida fastighet kommer att få en stor del prickmarkerad mark, alternativt att två fastigheter blir byggbara medan en fastighet så gott som uteslutande kommer att bestå av prickmarkerad mark.

Kommunen har till stöd för sin talan gett in och hänvisat till upphävande av områdesbestämmelser, förslagsritning från VA-utredning och detaljplanekarta för angränsande område, samt anfört bl.a. följande.

Avvisningsyrkandet

P.s. m.fl. har gjort gällande att detaljplanen inte säkerställer elförsörjningen i planområdet och att detaljplanen inte säkerställer tillgänglighet till fastigheten YX, och menar att detta utgör formella brister. Detta är dock invändningar i sak av innebörden att P.s. m.fl. är av den uppfattningen att planen i visst avseende borde ha utformats på ett annat sätt. Dessa synpunkter har P.s. m.fl. inte framfört före utgången av granskningstiden och de får därför inte överklaga planen i detta avseende.

Såväl den yta på fastigheten YX som i den överklagade detaljplanen är prickmarkerad, som den som är markerad för användning NATUR, utgjorde i granskningsversionen tillsammans en större yta områden markerade för användningen NATUR. I samrådsyttrande motsatte sig P.s. m.fl. NATUR-området. För att tillgodose synpunkterna ändrades förslaget till den nu aktuella utformningen genom att en stor del av den tidigare NATUR-markerade ytan istället prickmarkerades. Kommunen har härigenom möjliggjort bl.a. att det kan uppföras bygglovsfria hus, anläggas infartsvägar och uppföras stängsel på denna yta. I sitt granskningsyttrande motsatte sig P.s. m.fl. även den resterande remsan markerad som NATUR, men de framförde inga invändningar mot prickmarkeringen. P.s. m.fl. synpunkter avseende den mark som nu är prickmarkerad får därför anses vara tillgodosedd. Om de hade önskat ytterligare lättnader på sin fastighet hade de haft att yttra sig om detta under granskningstiden. Ett bärande syfte med regeln i kap. 13 § 1 st. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är att underlaget för kommunens beslut ska få den bredd som är önskvärd. I detta fall hade kommunen att utgå från att prickmarkeringen var ett fullgott tillgodoseende av P.s. m.fl. synpunkter avseende den aktuella marken.

Invändningarna i sak

Detaljplanen är välgrundad i alla delar och har utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. I första hand menar kommunen att detaljplanen inte innebär någon försämring av förhållandena för klagandena. I andra hand menar kommunen att de val som kommunen har gjort har grundats på en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, och baserats på en gedigen utredning där fördelar har vägts mot nackdelar.

Förutsättningarna för nya tomter, avstyckningar etc.

Vad gäller klagandenas invändning om att de går miste om möjligheten till avstyckningsbara tomter så bör en jämförelse ske med de förhållanden, rättsliga krav m.m. som gäller vid fastighetsbildningsåtgärder utan den nu antagna detaljplanen. Bestämmelserna innebär, även innan den nu antagna detaljplanen, att Lantmäteriet ska säkerställa att bygglov för den nybildade fastighetens avsedda

användning kommer att beviljas. Samma bestämmelser om allmänna och enskilda intressen ska tillämpas vid de avvägningar och prövningar som genomförts i planarbetet inför antagandet av den nya detaljplanen, som vid prövning av bygglov eller förhandsbesked utan detaljplan. De begränsningar avseende tomtbildning som framförs av klagandena avser i första hand planbestämmelser i detaljplanen som är motiverade utifrån naturvärden och friluftsliv. Stöd för de av kommunen hävdade värdena finns exempelvis i översiktsplanen, ÖP 2030, som bl.a. slår fast att hela planområdet omfattas av riksintresse med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet, att kulturmiljövärden inom planområdet består av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin och att kulturmiljövärdena bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter och bevarande av natur.

Kommunens uppfattning är således att förutsättningarna för de avstyckningar/klyvningar för nya tomtbildningar som klagandena gör gällande skulle ha prövats mot samma bestämmelser och samma planeringsunderlag som legat till grund för de planbestämmelser klaganden önskar ska ändras. Detta medför att klagandena inte har haft bättre förutsättningar för tomtbildningarna före detaljplanen än vad som kommer att gälla med den nya detaljplanen. Kommunens inställning har under mycket lång tid varit att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse efter mälarstranden och att nytillskott i första hand ska prövas genom planläggning. Ansökningar om nya tomtbildningar skulle därför sannolikt ha medfört att en fastighetsbildning hade behövt föregås av en ny detaljplan. Detta hade uppenbarligen inneburit att de föreslagna begränsningarna i form av bl.a. NATUR-områden också då hade uppställts. Förutsättningar för nya tomtbildningar har alltså inte på något avgörande sätt förändrats genom den nya detaljplanen.

Gröna korridorer

En av de viktigaste åtgärderna i ekologisk fysisk planering är att undvika att det uppstår hinder för växter och djur att förflytta sig och sprida sig. Isolerade populationer har svårare att överleva på lång sikt. För att förbättra rörelsefriheten behöver man se till att det finns förbindelselänkar mellan naturområden, gröna

korridorer och gröna släpp. Numera är man noga med att vid detaljplanering se till att man lämnar släpp i form av grönska, park- eller naturmark med stigar och GC-vägar. Vid komplettering och planläggning i efterhand av redan bebyggda områden kan det vara lätt att glömma bort behovet av grön infrastruktur. Det är en genomgående trend med ökad förtätning och allt större byggrätter vid planläggning, vilket gör att det tidigare utrymmet mellan husen i villa- och sommarstugeområden krymper. Behovet av att bevara gröna förbindelser ökar samtidigt som lagstiftningen skärpts och nya synsätt implementeras. När bebyggelsen i ett område som det aktuella planområdet förtätas finns föreligger en risk att behovet av gröna korridorer inte tillgodoses. E.s. önskemål att få stycka av strandnära tomter utan mellanliggande naturområden är ett uttryck för just det. Om det riskerar att ske finns det behov av detaljplanering med hänsyn till bebyggelsens inverkan på omgivningen och behovet av samordning, bl.a. just för att se till att naturområden inte trängs bort. Vid en sådan förändring av bebyggelsen behöver regleringen ske i ett sammanhang, med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. Således är kommunen skyldig enligt 4 kap. 2 § PBL att med detaljplan pröva mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning.

E.s. överklagande

Synpunkter avseende NATUR-områden

E.s. har ansett att det är orimligt att samma fastighet drabbas i så hög utsträckning av områden som markerats med användningen NATUR, särskilt mot bakgrund av de avsättningar av markareal till biotopskydd som redan finns på fastigheten. Biotopskyddsområdet kan dock inte ses isolerat. Djur- och växtlivet behöver korridorer insprängda i omgivande bebyggelse för att kunna röra sig och sprida sig mellan olika naturområden. Biotopskyddsområdet fyller en ringa funktion om det isoleras från omgivande miljöer. Det är därför en viktig uppgift för den fysiska planeringen att motverka detta genom att säkerställa att naturområden sprängs in i bebyggelsen på ett sådant sätt att rörelse- och spridningskorridorer säkras. Att detta sker på platser där enskilda skulle föredra att bygga ligger i sakens natur. Samma typ av resonemang gör sig gällande även vad gäller det rörliga

friluftslivet. Av ovan nämnda anledningar har NATUR-områden sprängts in i hela bebyggelsen över hela planområdet. ZX är inte oproportionerligt belastat av NATUR-områden jämfört med övriga fastigheter i planområdet.

Biotopskyddsområdet utgör vidare inte ett intrång som gör E.s. mark extra skyddsvärd ur ett egendomsperspektiv, eftersom ersättning utgår vid en sådan förrättning.

Om samtliga avstyckningsbara tomter styckas av och bebyggs kommer de områden betecknade NATUR som ligger mellan fastigheterna att vara små. Det är därför rimligt att anta att de blir svårbrukade. Detaljplanen innebär dock inte något tvång för E.s. att stycka av de tomter som planen medger, utan de kan istället välja att avstå avstyckning om de hellre vill fortsätta att bruka skogen. Vad planen syftar till i detta hänseende är att tillåta att E.s. styckar av tomter, för det fall de anser det vara lönsamt för dem att göra detta trots att viss mark måste sparas som naturområden. E.s. ges alltså en möjlighet till avstyckning, men den är villkorad av att viss natur ska vara insprängd i bebyggelsen. Denna begränsning är inte orimlig, då detta intresse är en stor del av skälet för att detaljplanering behövs.

Strandnära lägen

E.s. menar att flera användningsytor i detaljplanen hindrar en avstyckning av bostadsfastigheter i attraktiva strandnära lägen, och att dessa användningsytor därför innebär en ekonomisk förlust. Dessa ytor är dock till stor del placerade inom strandskyddat område och avstyckning för bostadsändamål hade, även utan detaljplanen, med största sannolikhet inte kunnat genomföras eftersom strandskyddsdispens knappast skulle ges. Detaljplanen medför alltså ingen försämring av E.s. möjligheter att stycka av fastigheter inom strandskyddszonen, utan snarare en viss förbättring då viss fastighetsbildning medges delvis in i område som annars hade varit strandskyddat.

E.s. motsätter sig i princip alla användningsytor i strandnära läge, som det får förstås på grund av att dessa användningar är ekonomiskt ofördelaktiga jämfört med den användning som E.s. hade föredragit, det vill säga tomtmark. Eftersom

avstyckningar även utan detaljplanen inte hade varit möjliga så utgör detta inget skäl för andra lösningar än den som bedömts vara bäst från allmän synpunkt.

E.s. har vidare ifrågasatt områden markerade som NATUR i strandnära lägen, och menar bl.a. att de fastighetsavstyckningar som i planen möjliggörs söder om NATUR-områdena i fråga ska flyttas upp till den plats där NATUR-områdena förlagts. Detta skulle betinga ett högre marknadsvärde för E.s. på grund av det strandnära läget och utsikten. Naturområden fyller dock en särskilt viktig funktion i strandnära lägen. De för strandskyddet bärande intressena väger tungt för att bevara naturen i närhet till strand. Det finns här inga tungt vägande skäl för att upphäva strandskyddet, även om det naturligtvis hade kunnat vara ekonomiskt fördelaktigt för E.s. Området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Fri tillgång till natur i strandnära läge är därvid ett viktigt värde att skydda. Vidare är planens syfte att möjliggöra att en omvandling sker med bevarande av områdets karaktär, och just dessa lägen är mycket karaktäristiska för området.

Vändplaner

Inom planområdet finns ett flertal vändplaner utmärkta. E.s. har motsatt sig flera av dessa. För att sophämningsfordon ska kunna operera på ett ändamålsenligt sätt i området finns det krav på ordentliga vändplaner. Också om den utbyggnad och standardhöjning av vägarna som medges i planen förverkligas behövs ordentliga vändplaner. Några av de vändplaner som E. har motsatt sig ligger inom strandskyddat område och inskränker därför inte möjligheten till avstyckning. De vändplaner som är förlagda i slutet av lokalgata behövs och vissa alternativa dragningar som föreslagits skulle vara ingripande och inte tekniskt lämpliga.

Tekniska anläggningar

De tekniska anläggningarna och gu-området som E.s. motsatt sig ligger inom strandskyddszon och inskränker därför inte E.s. möjlighet att stycka av bostadsfastigheter. Placeringen av pumpstationen på denna plats är vald då detta är det optimala läget för en sådan station. I den VA-utredning som gjorts har detta läge föreslagits med hänsyn till hur VA-ledningar lämpligen bör dras inom området med

hänsyn till bebyggelse och infrastruktur. Inte minst bör det beaktats att stationsläget drar nytta av det självfall som finns från bebyggelsen söder om stationsläget. Placeringen av transformatorstationen är baserad på önskemål från det lokala elnätbolaget och med beaktande av att en samlokalisering av dessa stationer medför ett mindre totalt ingrepp i landskapsbild och miljö än vad två separata lokaliseringar skulle innebära. Detta gäller särskilt då det uppstår en restyta på platsen där pumpstationen lokaliserats som är rimlig att använda för transformatorstationen.

P.s. m.fl. överklagande

Miljökonsekvensbeskrivning

Påståendet om att kommunen inte har beaktat biotopskyddsområdet stämmer inte. Kommunen har uttryckligen beaktat området, även om kommunen inte har benämnt det som biotopskyddsområde. Kommunen har bedömt att området inte kommer att påverkas negativt. Därtill kan konstateras att planens syfte att bevara planområdets naturkaraktär har en positiv effekt på biotopskyddsområdet, och att placeringen av användningsytor markerade för användning NATUR placerats med särskilt beaktande av djur- och växtlivets möjlighet att röra sig och sprida sig mellan olika naturområden, vilket även det har en positiv effekt på biotopskyddsområdet. Länsstyrelsen har ställt sig bakom kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Det har således inte behövt upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning.

Säkerställande av elförsörjning

P.s. m.fl. har anfört att det av Skogsstyrelsens beslut om inrättande av biotopskyddsområdet framgår att Skanova har en luftledning som förser planområdet med el, som går igenom det nyligen bildade biotopskyddsområdet. Detta stämmer inte. Däremot framgår det av Skogsstyrelsens beslut att Skanova har en stolpledning för telefonförsörjning. Behovet av elförsörjning är mer än väl tillgodosett i den överklagade detaljplanen. Fem platser har reserverats för transformatorstationer och på ett stort antal platser används den administrativa bestämmelsen u som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska

ledning. Detta ger lokalnätsägaren, som inte har invänt mot planen, mycket goda möjligheter att driva sin verksamhet inom planområdet. Elförsörjningen tryggas genom de ansvariga elnätsoperatörerna. Därtill skapar den överklagade planen goda förutsättningar för att på ett konfliktfritt sätt dra fram infrastruktur för elförsörjning.

Säkerställande av tillgänglighet till fastigheten YX

P.s. m.fl. huvudsakliga önskemål synes vara att kunna anordna tillfart till de planerade avstyckade fastigheterna från den norra sidan, via Lugnets stig. Den överklagade detaljplanen försvårar inte på något sätt denna lösning. Om den överklagade detaljplan inte ger någon möjlighet därtill så finns det redan idag ingen sådan möjlighet. Detaljplanen ändrar inte förhållandena på den norra delen av fastigheten, så någon försämring har inte skett i detta avseende. Om P. m.fl. hade framfört önskemål om tillfartsvägar norrifrån till sina tilltänkta fastigheter, hade kommunen kunnat utverka en utformning av detaljplanen som för dem är mer fördelaktig än i nuläget. Att det inte skedde någon sådan förbättring innebär inte att hänsynen till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden har åsidosatts. Detta skulle inte ha ändrats om P. m.fl. hade lyft denna synpunkt före granskningstidens utgång. Att detaljplanen inte blev så förmånlig för dem som de önskat innebär inte att deras rättigheter har inskränkts.

Det finns goda möjligheter att anordna tillfartsvägar på annat håll. Det är tillåtet att förlägga infartsväg på prickmarkerad mark. Detta innebär att det finns gott om utrymme för att anlägga tillfartsvägar söderifrån, både genom skogsområdet på östra sidan om den granneliggande fastigheten YZ och över den öppna ytan väster om densamma. På båda sidorna gränsar den prickmarkerade marken till vägar som infarterna kan ansluta till. P.s. m.fl. påstående om att denna lösning skulle vara olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt förefaller oklar och kommunen ifrågasätter varför just denna utfart skulle vara mer problematisk än de likartade utfarter som finns inom planområdet och på landsbygden i hela landet. Om det mot förmodan inte skulle gå att lösa problemet på något annat sätt kan det lösas med utfartsspeglar. Det är inte fråga om någon hårt trafikerad väg.

Det är oklart hur P. m.fl. menar att den smala markremsa som markerats för användningen NATUR förhindrar en infart på den sidan av fastigheten. Det finns gott om utrymme för en infart söderifrån över den skogsbeklädda östra delen av det prickmarkerade området. Den enda infartslösning som kommunen kan se förhindras av NATUR-området är en infart österifrån, men en sådan lösning är inte möjlig då området öster om fastigheten är markerat som NATUR-område i den lagakraftvunna detaljplanen för angränsande område.

Naturstråk

Den gröna korridoren på fastigheten YX är tänkt att förstärka det gröna stråk som ligger intill fastigheten enligt den antagna och lagakraftvunna detalj-planen XZ och ZX m.fl. (Brantåsen). De utpekade NATUR-områdena i den lagakraftvunna detaljplanen är inte tillräckliga i sin nuvarande utformning. NATUR-området öster om fastigheten YX är öppet, vilket inte är optimalt för alla djur- och växtarters rörelse- och spridningsmöjligheter. Dessutom möts de i den detaljplanen markerade NATUR-områdena i en smal kil vid det östra hörnet av fastigheten YX. Om den del av fastigheten YX som ligger längst åt öster exploateras kan djur inte passera mellan de två NATUR-områdena utan att exponera sig där vägen, fastigheten YX och granneligande bebyggelse österut sammanstrålar. Detta skulle ha en avhållande effekt och inverka menligt på de viktiga vandringsvägarna mellan nyckelbiotopsskyddsområdet i norr och de stora naturområdena söderut. Det ifrågasatta NATUR-området är därför särskilt viktigt att bevara.

Kommunens uppfattning att det för användningen NATUR markerade området på fastigheten YX inte utgör en fredad hemfridszon bygger på de verkliga förhållandena på platsen. Det finns skogsbeklädd mark mellan NATUR-området och ytan runt den närmaste bostadsbyggnaden. Den byggnad som ligger delvis inom NATUR-området kan inte anses ha någon egentlig hemfridszon eftersom det är ett uthus. NATUR-området innebär ingen inskränkning av den nuvarande användningen av fastigheten och det hindrar inte att ytterligare fastigheter styckas av och bebyggs med bibehållen hemfridszon.

Prickmark

I planbeskrivningen framgår bl.a. att planens syfte är att möjliggöra en omvandling av fritidsbebyggelse till bostäder för permanentboende och utreda möjligheten till viss komplettering, samt att strävan samtidigt är att kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild. Vidare framgår följande. Detaljplanens intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar. Den rådande karaktären för större delen av området med "hus i natur" bevaras samt att även de befintliga gårdsbildningarna vid de öppna odlingslandskapen i söder bevarar sin karaktär. Det är av stor vikt att bevara områdets naturkaraktär. Bebyggelsen placeras så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden, särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap. Planområdets södra del omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Kafjärden D1. Området ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som kan skada riksintresset, vilket till exempel kan vara att skapa ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet samt vindkraftsetableringar. Kulturmiljövården inom detaljplaneområdet bedöms bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer samt med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin. Kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Fastigheten YX ligger i planområdets södra del. Bebyggelsen ligger huvudsakligen på den norra sidan av fastigheten, och den södra sidan av fastigheten utgörs huvudsakligen av en öppen yta som vetter mot det öppna odlingslandskapet söderut, som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. I linje med planens syfte har det bedömts angeläget att skydda denna gestaltning. Detaljplanen medger avstyckning och därmed nybyggnation på den nuvarande fastigheten YX, mer än vad som skulle kunna förväntas vid en läsning av planens syfte, men är utformad på ett sådant sätt att denna nya bebyggelse får förläggas till de norra delarna av fastigheten och till en del den östligaste sidan. Däremot medger planen

inte någon större nybyggnation på den öppna del som har ett gestaltningsmässigt samband med de skyddsvärda öppna ytorna söder om fastigheten. Detta har i linje med planens syfte och till skydd för riksintresset för kulturmiljöskydd åstadkommit genom användning av prickmarkering.

Den östra sidan av det prickmarkerade området utgörs av ett skogbeväxt område. Prickmarkeringen syftar här till att skydda marken mot bebyggelse som skulle innebära att området förlorar sin skogskaraktär och har en avhållande effekt på djur som förflyttar sig i den viktiga naturkorridoren.

MÅLETS HANDLÄGGNING

Mark- och miljödomstolen har den 18 juni 2019 hållit syn på fastigheten YX och delar av fastigheten ZX i Eskilstuna kommun.

E.s. och P. m.fl. har efter synen kommit in med ytterligare skriftliga yttranden. Kommunen har beretts tillfälle att yttra sig över dessa.

DOMSKÄL

Utgångspunkterna för domstolens prövning

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.

En instans som överprövar en kommuns beslut att anta en detaljplan ska enligt 13 kap. 17 § första stycket PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om beslutet strider mot en rättsregel ska detaljplanen som huvudregel upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får enligt 13 kap. 17 § andra stycket PBL endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Mark- och miljödomstolens prövning är avgränsad till om kommunens beslut omfattas av det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL och om de krav som finns på beslutsunderlag och beredningsförfarande är uppfyllda. Det innebär att domstolen prövar den valda utformningens laglighet – inte om det finns bättre lösningar på vissa planeringsfrågor eller om kommunen har valt den bästa lösningen. Prövningen omfattar också om kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan de enskilda och allmänna intressen som kan stå emot varandra i planärendet (se prop. 2009/10:215 s. 87 ff.).

Några rättsliga utgångspunkter för prövningen i sak

Hänsyn ska vid planläggning, enligt 2 kap. 1 § PBL, tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning, se 2 kap. 2 § PBL. Planläggningen ska vidare, med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, se 2 kap. 3 § PBL. Mark får vid planläggning tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, se 2 kap. 4 § PBL.

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av en god helhetsverkan samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö, se 2 kap. 6 § första stycket 1 och 6 PBL. Vid planläggning ska hänsyn också tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, se 2 kap. 7 § första stycket 3 och 4 PBL. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden

bl.a. i närheten av tätorter ska också särskilt beaktas, se 3 kap. 6 § första stycket miljöbalken

En detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, se 4 kap. 36 § PBL. Om ett genomförande av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska redovisningen i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken, se 4 kap. 33 § första stycket 4 PBL och 34 § första stycket PBL. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå ska genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om detta följer av en bedömning enligt vissa av kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bl.a. påverkans storlek och fysiska omfattning samt riskerna för människors hälsa eller miljön

Planbeskrivningen till en detaljplan ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, planens syfte, hur planen är avsedd att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen, se 4 kap. 33 § PBL. Av redovisningen av hur planen är avsedd att genomföras ska vidare framgå de tekniska, organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Prövningens omfattning

I målet finns inget medgivande från kommunen om någon justering av detaljplanen. Mark- och miljödomstolen kan således inte, vilket E.s. får anses ha föreslagit, göra ändringar i eller tillägg till planen eller pröva en annan planutformning än den som kommunen har antagit.

Yrkandet om avvisning

Kommunen har i första hand yrkat att P.s. m.fl. talan ska avvisas såvitt avser invändningar som inte gjorts tidigare under planprocessen.

Av 13 kap. 11 § PBL framgår att ett beslut att anta en detaljplan får överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Inskränkningen gäller dock inte om beslutet har gått emot sakägaren genom att förslaget ändrats efter granskningstiden, eller om överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning. Av praxis framgår att bestämmelsen inte hindrar att en klagande, som åberopade vissa omständigheter under utställningstiden, åberopar andra omständigheter senare i processen (se regeringsbeslut den 19 oktober 1989, P1 1996/89).

Mot bakgrund av det anförda bedömer domstolen att P. m.fl., som före granskningstidens utgång skriftligen har framfört synpunkter mot planen, är oförhindrade att i mark- och miljödomstolen åberopa också andra omständigheter än de som åberopades under utställningstiden. Härvid ska beaktats att vissa ändringar har gjorts i förslaget efter granskningstiden. Mark- och miljödomstolen bedömer alltså att det inte finns skäl att avvisa P.s. m.fl. överklagande i någon del. Kommunens avvisningsyrkande ska därmed avslås.

Prövningen i sak

Mark och miljödomstolen övergår till att pröva klagandenas invändningar i sak.

Formella fel

P. m.fl. har i målet gjort gällande att en rad formella fel har förekommit vid framtagandet av detaljplanen, vilka föranleder att planen ska upphävas. P. m.fl. har bl.a. anført att avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning kan antas utgöra ett formellt fel, då kommunen vid bedömningen av om planens genomförande kan antas få en betydande miljöpåverkan inte har särskilt beaktat om planens genomförande kan få betydelse för det angränsande biotopskyddsområdet.

Vad gäller avsaknaden av miljökonsekvensbeskrivning bedömer mark- och miljödomstolen att den behovsbedömning som kommunen har gjort, där kommunen kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan, är tillräcklig. Att kommunen inte uttryckligen har nämnt det biotopskyddade området föranleder ingen annan bedömning. Något skäl att upphäva detaljplanen på denna grund föreligger därför inte.

Domstolen bedömer inte heller i övrigt att det framkommit några formella fel som medför att detaljplanen ska upphävas.

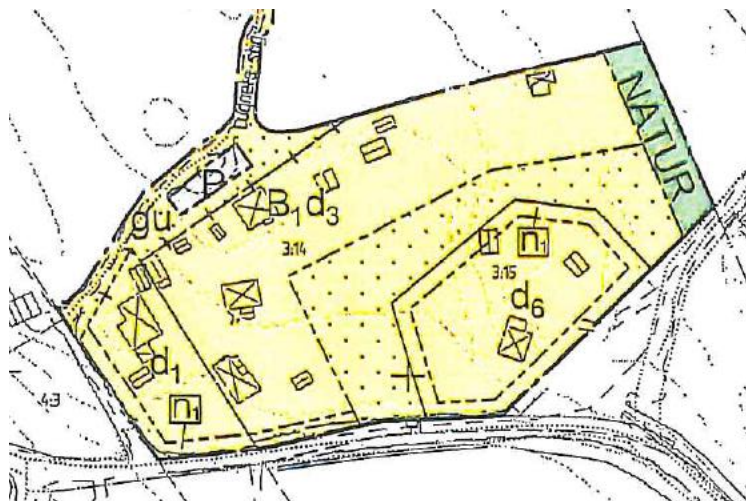
Gjorda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen samt

egendomsskyddet Såväl E.s. som P. m.fl. har i målet invänt att detaljplanen innebär ett allt för stort intrång i deras respektive fastighet och att kommunen inte tillräckligt beaktat deras intressen vid planläggningen. Domstolen har alltså att bedöma om de intrång som detaljplanen innebär för klagandena står i proportion till de allmänna och enskilda intressena som motiverar antagandet av detaljplanen, och om kommunen vid utformningen av detaljplanen har tagit tillräcklig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

P. m.fl. har invänt att det prickmarkerade området på fastigheten YX medför att en stor del av fastigheten blir omöjlig att bebygga och att möjligheterna till en framtida avstyckning av fastigheten kraftigt begränsas på grund av det prickmarkerade området. Vidare har de anfört att det naturområde som lagts ut på fastigheten försämrar förutsättningarna för en framtida avstyckning av fastigheten, och förhindrar användningen av den byggnad som finns inom det område som i detaljplanen har avsatts som naturområde.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att ett förhållandevis stort område på P.s. m.fl. fastighet har prickmarkerats. Prickmarkeringen är förlagd längs del

av fastighetens södra gräns, mot den angränsande fastighet YZ, se bild nedan.



Fastigheterna YX och YZ utritade i detaljplanen.

Vad gäller det prickmarkerade området på fastighetens östra sida, som delvis utgörs av ett skogsbeklätt område, har kommunen uppgett att prickmarkeringen syftar till att skydda marken mot bebyggelse som skulle innebära att området förlorar sin skogskaraktär och som har en avhållande effekt på djur som förflyttar sig i den viktiga naturkorridoren. Beträffande det prickmarkerade området på fastighetens sydvästra sida har kommunen motiverat prickmarkeringen med att kommunen, i linje med planens syfte, velat bevara den öppna yta som vetter mot det öppna odlingslandskapet söderut, och som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

På den aktuella fastigheten finns flera separata bostadshus med olika ägare. Det kan därmed finnas ett behov av att stycka av delar av fastigheten. En sådan avstyckning förutsätter att var och en av de avstyckade tomterna blir lämpliga för bostadsändamål.

Mark- och miljödomstolen har utifrån underlaget i målet och de iakttagelser som gjordes vid synen kunnat konstatera att det område som prickmarkerats i detaljplanen är förlagt i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på

fastigheten, och att det även inom det prickmarkerade området i dagsläget finns mindre byggnader. Området som har prickmarkeras utgörs i övrigt till stor del av en klippt gräsmatta. Även den angränsande fastigheten YZ är bebyggd.

Kommunens invändning om att användning av det prickmarkerade området för bostadsändamål skulle ha en avhållande effekt för djurlivet bedöms, mot bakgrund av förhållandena på platsen, sakna bäring eftersom områdena direkt runt det prickmarkerade området redan är bebyggt för bostadsändamål. Fastigheten får således anses redan vara ianspråktagen i sin helhet. Det prickmarkerade området på fastigheten torde därmed inte utgöra någon naturlig korridor för djur.

Domstolen har vid synen också kunnat konstatera att det grönområde av riksintresse för kulturmiljövård som hänvisats till söder om fastigheten utgörs av en äng med en mellanliggande väg. Domstolen bedömer inte att mindre tillkommande bebyggelse inom det prickmarkerade område som idag utgör tomtmark på något nämnvärt sätt skulle kunna skada eller påverka kulturmiljön eller landskapsbilden. Inte heller i övrigt finner domstolen att det framkommit några skäl att prickmarkera det förhållandevis stora området på P.s. m.fl. fastighet.

Domstolen bedömer sammantaget att prickmarkeringen, som är förlagd på en fastighet som i sin helhet redan är ianspråktagen, får anses innebära att kommunen inte i skäligen omfattning har tagit hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Då prickmarkeringen innebär ett förhållandevis stort ingrepp i P.s. m.fl. möjligheter att i framtiden disponera över fastigheten, och därmed egendomsskyddet, bedömer domstolen att prickmarkeringen inte står i proportion till de allmänna intressena som motiverar att området har prickmarkerats i detaljplanen. Redan på denna grund finns det skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Vad gäller de ytor med naturområden som har lagts in på E.s. fastighet gör domstolen följande bedömning.

Delar av fastigheten ZX utritat i detaljplanen. Rödmarkerade fastighetsgränser är domstolens egna markeringar.

Domstolen instämmer i kommunens bedömning att bevarandet av gröna korridorer för att främja bl.a. djurlivet i området och naturområden för såväl rekreation som bevarande av områdets karaktär är viktiga faktorer att beakta vid detaljplaneläggning. Dessa intressen vinner också stöd i översiktsplanen och syftet med detaljplanen så som det kommit till uttryck i planbeskrivningen. Flera av de naturområden som har lagts ut i detaljplanen kan därför anses vara motiverade.

Domstolen har dock utifrån underlaget i målet och de observationer som gjorts vid synen kunnat konstatera att det i detaljplanen har lagts in ett flertal små naturområden mellan den planerade bebyggelsen, se bild ovan, som inte fyller vare sig funktionen som spridningskorridorer eller kan anses vara motiverade av syftet att bevara områdets karaktär. Inte heller kan de anses vara av betydelse för rekreationsändamål. Tvärtom har domstolen vid synen kunnat konstatera att dessa mindre områden främst består av lägre vegetation och sly och kommer att kräva löpande

gallring/rensning för att tillföra något mervärde till området. Mot bakgrund härav, och då dessa områden blir både obrukbara och svårskötta, bedömer domstolen att de inte kan anses motiverade. Det intrång som detaljplanen i dessa delar innebär för E.s. kan därmed inte anses stå i proportion till de intressen som motiverar antagandet av detaljplanen. Skäl finns därför att upphäva beslutet att anta detaljplanen också på denna grund.

Vad gäller övriga av klagandena framförda grunder vill domstolen anföra följande.

I fråga om det område på P.s. m.fl. fastighet som har avsatts som natur-område har kommunen i mark- och miljödomstolen bl.a. anfört att området behövs för djurpassager, och att området utgör ett naturligt släpp till det sammanhängande obebyggda området norr om fastigheten samt naturområdet sydöst om fastigheten YZ. Vid synen har domstolen kunnat konstatera att området består av en förhållandevis tät skog som ansluter till det större naturområdet norr om fastigheten, och att det bildar en naturlig länk/passage mellan det stora naturområdet norr om fastigheten och det mindre naturområdet sydöst om fastigheten YZ. Domstolen bedömer också att området torde ha ett förhållandevis högt naturvärde. Bevarandet av naturområdet vinner därmed stöd i syftet med detaljplanen. Mot bakgrund härav får kommunens beslut att markera området som naturområde anses vara motiverat. Det allmänna intresset får härvid anses väga tyngre än det begränsade intrång som denna åtgärd innebär för P.s. m.fl. Vad P. m.fl. har anfört om den befintliga byggnaden som delvis är placerad inom detta område föranleder ingen annan bedömning.

E.s. har invänt att områden som i detaljplanen är avsatta för nya vägar, vändplaner, parkeringar och teknikområden på fastigheten ZX gör att marken på fastigheten inte kan utnyttjas i vissa områden, och att marken går förlorad som framtida avstycknings- och avyttringsbara tomter. De har vidare gjort gällande att möjligheten att bedriva aktivt skogsbruk på vissa ytor inom fastigheten hindras genom detaljplanen.

Domstolen konstaterar i denna del att vägar, vändplaner och parkeringar är sådana anordningar som behövs för att det detaljplanelagda området ska fungera ändamålsenligt. Det ankommer inte på domstolen att bedöma om den bästa lösningen har valts i varje fall. De intrång som dessa anordningar innebär på E.s. fastighet är vidare inte av sådan omfattning att skäl finns att upphäva detaljplanen på denna grund.

Vad gäller det i detaljplanen avsatta området för tekniska anläggningar, markerade som E₁ och E₂ i detaljplanen, har domstolen förståelse för E.s. invändning om att den valda platsen utgör en attraktiv plats nära vattnet och att lokaliseringen därför innebär ett intrång i deras fastighet. Av den VA-utredning som utgör underlag för beslutet om antagande av detaljplanen framgår dock att denna plats har bedömts som mest lämplig för anläggande av en pumpstation. Vidare framgår av underlaget i målet att placeringen av transformatorstationen är baserad på önskemål från det lokala elnätbolaget samt med beaktande av att en samlokalisering av dessa anläggningar medför ett mindre totalt ingrepp i landskapsbild och miljön än vad två separata lokaliseringar skulle innebära. Sammantaget bedömer domstolen därför att placeringen är motiverad och att kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Skäl att på denna grund upphäva detaljplanen finns därmed inte.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att kommunen har handlagt aktuellt planärende på ett formellt riktigt sätt. I många delar har också kommunen hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Domstolen bedömer dock att kommunen inte i tillräckligt hög grad har utformat detaljplanen med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Det intrång som detaljplanen innebär för klagandena, dels genom det prickmarkerade området på fastigheten YX, dels genom några av de mindre områdena av naturmark som lagts ut på fastigheten ZX, står inte i proportion till de allmänna och enskilda intressena som

motiverar antagandet av detaljplanen i dessa delar. Då domstolen inte kan ändra i planen eller delvis upphäva denna ska därför beslutet att anta detaljplanen upphävas.

Domstolen får avslutningsvis anmärka att kommunen har av sagt sig huvudmannskapet för allmänna platser utan någon närmare motivering. Mot bakgrund av vad E.s. har anfört i sitt överklagande om att de inte avser att medverka till planens genomförande finner domstolen skäl att upplysningsvis erinra om bestämmelsen i 4 kap. 7 § PBL. Där framgår att kommunen som huvudregel ska vara huvudman för allmänna platser, men att kommunen om det finns särskilda skäl i detaljplanen får bestämma att huvudmannskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Skälen för detta ska då framgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 30 september 2019. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Josefine Lundström.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.