



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2023-11-16
Stockholm

Mål nr
P 5851-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-04-21 i mål nr P 780-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Nacka kommun
131 81 Nacka

Motpart

1. FB.

2. ASB.

3. AE.

4. EE.

5. Fastighet i Lännersta 876 AB, 556864-5674

6. Fastighet Lännersta 351 AB, 556302-8322

7. Freys Förvaltnings Aktiebolag, 556372-9721
Box 594
101 31 Stockholm

Dok.Id 1949061

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

Ombud för 6 och 7: RGH.

8. JH.

9. KST.

10. JM AB, 556045-2103
169 82 Stockholm

Ombud: CG. och CW.

11. CK

12. MK.

13. BH.

14. AO.

15. KO.

16. SB.

SAKEN

Detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut fastställer Mark- och

miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Nacka kommun beslut den 4 mars 2019, § 73, dnr KFKS 2002/301-214, att anta detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo.

BAKGRUND

I januari 2005 antog Nacka kommun en startpromemoria för detaljplan för område "W", fastigheten X m.fl. i Boo. I december 2016 beslutade kommunen detaljplan för området. Mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanebeslutet på grund av att en planbestämmelse, som avsåg att reglera att befintliga byggnader skulle anses vara planenliga, var för otydlig (se mark- och miljödomstolens dom den 15 december 2017 i mål nr P 211-17).

Nacka kommun beslutade i mars 2019 att anta en reviderad detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo. Detaljplanebeslutet överklagades till mark- och miljö-domstolen som upphävde antagandebeslutet i dom den 19 november 2019 i mål nr P 2279-19. Beslutet upphävdes med hänvisning till att kommunen fortsatt det tidigare planärendet utan att genomföra ett nytt samråd enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som bedömde att det var fråga om samma planärende som det tidigare, att den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, därmed var tillämplig och att revideringarna av planförslaget inte inneburit förändringar som krävt ett nytt samråd. Mark- och miljödomstolens dom undanröjdes och målet återförvisades dit för fortsatt handläggning (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2021 i mål nr P 13204-19).

Mark- och miljödomstolen har i den nu överklagade domen upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen med hänvisning till att skälig hänsyn inte har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (5 kap. 2 § ÄPBL). Mark- och miljödomstolen angav dels att kommunen inte motiverat varför fastigheterna Y och Z ska omfattas av planbestämmelsen e₂1 som innebär att det endast får finnas en fastighet inom detta område, dels att det inte utifrån planens syfte framkommit att det finns ett starkt allmänt intresse att på fastigheterna X och YY ordna en lokalgata med vändplan. Avseende övriga invändningar ansåg mark- och miljödomstolen att de inte utgjorde skäl att upphäva antagandebeslutet.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nacka kommun har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet att anta detaljplanen. I andra hand har kommunen medgett att domstolen undantar en del av planområdet utifrån en uppdelning i två delar, område 1 (lokalgata med vändplan avseende del av fastigheterna X och YY) och område 2 (avseende del av fastigheterna Y och Z), där antingen område 1 eller 2, alternativt båda områdena, ska undantas.

Till stöd för sin talan har **kommunen**, utöver vad som tidigare anförts, i huvudsak lagt till följande avseende de grunder som mark- och miljödomstolen har upphävt antagandebeslutet på.

Den befintliga vägen över fastigheten X fungerar som angöring till fastigheten YY och används redan idag för biltrafik. Vägen föreslås i huvudsak ligga kvar men kompletteras med en mindre vändplan, för att möjliggöra vändning. Vägen utgör även en del i den sammanhängande strandpromenad som finns utpekad i kommunens grönsstrukturprogram. Strandpromenaden är en del av en för allmänheten värdefull längre strandpromenad som har funnits i över 100 år och som därmed har ett betydande kulturhistoriskt värde. Det är även många fastighetsägare både inom och utanför planområdet som har servitut med rättighet att nyttja strandpromenaden. I och med att vägen ska användas för både biltrafik och gående finns det både skäl för och fördelar med att planlägga vägen som allmän plats, lokalgata. Det tydliggör också ansvarsfördelningen för vägen. En planläggning av vägen som allmän plats, lokalgata, innebär även att förbindelsepunkten för vatten och avlopp för fastigheten YY kan förläggas vid fastighetsgräns, vilket är en fördel för den fastigheten.

Fastigheten Y är en restfastighet, som till stor del är belastad av servitut till förmån för de intilliggande fastigheterna sedan avstyckningen 1940. Efter att den del av fastigheten som nu föreslås lösas in som allmän plats har överförts till kommunens fastighet skulle resterande delar av fastigheten Y bestå av tre små skiften. Dessa tre små skiften skulle inte utgöra en lämplig restfastighet enligt

dagens lagstiftning. För att åstadkomma en lämplig och ändamålsenlig fastighetsindelning ska resterande delar av Y i stället överföras till de intilliggande fastigheterna. Planbestämmelsen om antal tillåtna fastigheter är därmed motiverad för att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning i området. En ändring av planbestämmelsen om antal tillåtna fastigheter från en till två fastigheter för att möjliggöra att fastigheterna Y och Z skulle kunna kvarstå, skulle dess-utom medföra en möjlighet att genom fastighetsreglering ändra gränsen mellan de båda fastigheterna. Det går då att åstadkomma två fastigheter för bostadsbebyggelse, vilket i praktiken ger samma förändring av bebyggelsestrukturen som om fastigheten Z skulle getts möjlighet till avstyckning. Utifrån områdets storlek, beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö och landskapsbild är det olämpligt att möjliggöra för två fastigheter med varsin byggrätt för huvudbyggnader på platsen. Bestämmelsen om antal tillåtna fastigheter innebär inte heller att berörda delar av fastigheten Y måste föras över till fastigheten Z, såvida inga ytterligare åtgärder vidtas på fastigheterna.

FB. och ASB. (ägare av fastigheten X) samt **AE. och EE.** (ägare av fastigheten YY) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Till stöd för sin inställning har de anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen. Angående kommunens andra-handsyrkande har de anfört att områdena inte kan undantas utan påverkan på övriga delar av detaljplanen.

BH. (ägare av fastigheterna Y och Z) har inte motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolen fastställer detaljplanen i de delar som inte avser fastigheterna YY och X samt fastigheterna Y och Z. När det gäller de två sistnämnda fastigheterna anser han att fastighetsindelningsbestämmelsen e₂1 ska tas bort så att två bostads-fastigheter ska kunna bildas. Därutöver anser han att bestämmelsen om tio års genom-förandetid ska gälla även inom den del av planområdet som på plankartan avgränsas med a₂. Till stöd för sin inställning har han anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen.

Fastighet Lännersta 351 AB, Freys Förvaltnings Aktiebolag, JM AB, CK. och MK. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Till stöd för sin inställning har de anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljö-domstolen.

Fastighet i Lännersta 876 AB, JH. och KST. har medgett kommunens yrkanden.

SB., AO. och KO. har inte yttrat sig i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har i första hand att ta ställning till om mark- och miljödomstolen haft fog för att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Först om så bedöms vara fallet kan det bli aktuellt att pröva kommunens andrahandsyrkande.

Frågan om lokalgata med vändplan över fastigheterna X och YY

Den befintliga gatan utgörs av en enskild väg över fastigheten X och angör, med stöd av servitut, fastigheten YY. Vägen används för såväl gång- som biltrafik och utgör, ostridigt, en del av Lännersta strandpromenad som är tillgänglig för allmänheten. Kommunen vill, i syfte att öka tillgängligheten till strandpromenaden, säkerställa tillgången till marken som allmän plats, lokalgata, och har även lagt in en vändplan i detaljplanen. Åtgärden medför att kommunen åtar sig underhålls-ansvaret för vägen samt att va-anlutning till fastigheten YY kan ske vid fastighetsgräns. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att planläggningen av marken som allmän plats, lokalgata, därmed är motiverad av ett allmänt intresse och även är till nytta för de berörda fastigheterna.

Med hänsyn till den begränsade yta som tas i anspråk på fastigheterna, att marken redan idag är tillgänglig för allmänheten och de befintliga förhållandena innebär en

begränsning av markens nyttjande på X samt det faktum att vägen och vändplanen inte påverkar byggbara delar av fastigheterna anser Mark- och miljööverdomstolen att markintrånget i sig inte medför en så stor olägenhet eller ett sådant väsentligt intrång att det enskilda intresset av att bevara fastigheterna intakta överväger det allmänna intresset av att kunna ianspråka marken som allmän plats.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att fördelarna med planen får anses överväga nackdelarna för de enskilda fastighetsägarna och att skälig hänsyn därmed har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Mark- och miljödomstolen har därmed inte haft fog för att på denna grund upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Frågan om fastighetsindelning avseende fastigheterna Y och Z

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i kommunens bedömning att fastigheten Y, efter att delar inlösts som allmän plats, skulle utgöra en olämplig rest-fastighet. Kommunen har därutöver anfört att syftet med planbestämmelsen, att det bara får finnas en fastighet inom området, är att det inte ska vara möjligt att bilda två bostadsfastigheter. Detta med hänsyn till bland annat områdets storlek, beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö och landskapsbild. Att inte medge exploatering med ytterligare bostadshus inom området ligger inom kommunens bedömningsutrymme. Utifrån nuvarande äganderättsförhållanden är den antagna detaljplanen också genomförbar.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att skälig hänsyn har tagits till de befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållandena. Mark- och miljödomstolen har därmed inte heller haft fog för att upphäva beslutet att anta detaljplanen på denna grund.

Övriga invändningar mot detaljplanens utformning och antagande

Vad gäller övriga invändningar mot detaljplanen finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att göra någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen har gjort.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen har inte haft fog för att upphäva beslutet att anta detaljplanen på de grunder som skett. Det har inte heller framkommit något annat skäl att upphäva antagandebeslutet. Kommunens förstahandsyrkande ska därför bifallas. Vid denna bedömning saknas det skäl att ta ställning kommunens andrahandsyrkande. Mark- och miljödomstolens dom ska alltså ändras och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn.

Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-04-21
meddelad i
Nacka

Mål nr P 780-21

PARTER

Klagande

1. FB.

2. ASB.

3. SB.

4. AE.

5. EE.

Ombud för 1, 2, 4 och 5: TJ.

6. Fastighet i Lännersta 876 AB

7. Fastighet Lännersta 351 AB

8. Freys Förvaltnings

Ombud för 7 och 8: Advokat RGH.

Dok.Id 724080

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

9. JH.

10. KST.

11. BH.

12. JM AB
169 82 Stockholm

Ombud för 12: Advokaterna CG. och CWL.

13. CK.

14. MK.

15. AO.

16. KO.

Motparter

1. Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Djurgårdsvägens Vattenförening i Boo

3. POE.

4. LJ.

5. PK.

6. SK.

7. AM.

8. HP.

9. MN.

10. TN.

11. SS.

12. MV.

13. JZ.

14. EÅ.

15. JÅ.

16. AÖ.

17. FÖ.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Nacka kommuns beslut 2019-03-04 i ärende nr KFKS 2002/301-214, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo i Nacka kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen upphäver Nacka kommuns beslut den 4 mars 2019, § 225, att anta detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo.
-

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 4 mars 2019 att anta detaljplan för Sydöstra XX (område W) i Boo i Nacka kommun. Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar och rusta upp vägsystemet. Huvudmannskapet för allmän plats ändras från enskilt till kommunalt. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Detaljplanebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som upphävde kommunens antagandebeslut i dom den 19 november 2019 i mål nr P 2279-19. Beslutet upphävdes med hänvisning till att kommunen fortsatt det tidigare planärendet utan att genomföra ett nytt samråd i strid med bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Mark- och miljööverdomstolens undanröjde emellertid mark- och miljödomstolens beslut i dom den 1 februari 2021 i mål nr P 13204-19 och återförvisade målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolen har nu att pröva de invändningar som har framförts mot detaljplanebeslutet av den 4 mars 2019.

YRKANDEN M.M.

FB., ASB., AE., EE., Fastighet i Lännersta 876 AB, JM AB, CK., MK., KST., AO. och **KO.** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva den antagna detaljplanen för Sydöstra XX (område W) i Boo.

FB. och **ASB.** har även yrkat att domstolen ska hålla syn på platsen.

SB., JH. och BH. har yrkat att detaljplanen ska ändras i enlighet med framförda synpunkter.

Fastighet Lännersta 351 AB och Freys Förvaltnings AB har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av den aktuella detaljplanen för Sydöstra XX (område W) i Boo ska ge Fastighet Lännersta 351 AB rätt att lägga samman fastigheterna ZZ, XY, XZ, YX och YZ för att sedan ombilda dem till sex tomter.

Nacka kommun, Djurgårdsvägens Vattenförening i Boo, POE., LJ., PK., SK., AM., HP., MN., TN., SS., MV.,

EÅ., JÅ., JZ., AÖ. och FÖ. har motsatt sig samtliga överklaganden och begärt att kommunens beslut att anta detaljplanen för Sydöstra XX (område W) i Boo ska stå fast.

UTVECKLING AV TALAN

FB. och ASB. (X) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Detaljplanens bestämmelser innebär att maximal tillåten byggnadsarea på deras fastighet blir 225 kvm. Den befintliga huvudbyggnaden har en area på 250 kvm. Det är osäkert om den befintliga huvudbyggnaden ryms inom bestämd byggrätt. Byggrätten för deras fastighet ska därför ändras till 250 kvm. Vidare bör den punktprickade marken begränsas då den nu omfattar nästan hela fastigheten.

Den hävdade tomten på deras fastighet omfattar den del av fastigheten som är belägen söder om Djurgårdsvägen. Strandskyddet bör därför upphävas för hela den

del av fastigheten X som utgör tomt, det vill säga delen söder om Djurgårdsvägen.

Planförslaget innebär att en ny lokalgata med vändplan läggs över deras fastighet. Den föreslagna gatan innebär en breddning av befintlig servitutsväg och kommer medföra omfattande negativ påverkan på befintliga träd, sjöstugan och fastighetens stranddel. Gatan delar av deras tomt i två delar och separerar huvudbyggnaden från stranddelen. Den föreslagna vägen kommer endast att användas av grannfastigheten YY. Fastigheten YY saknar emellertid behov av vägen eftersom det finns en tillfartsväg genom servitut. Även frågan om VA-anslutning för fastigheten YY kan lösas med servitut. Den befintliga vägen har även ett kulturhistoriskt intresse och bör bevaras.

Vägområdet tangerar sjöstugans norra hörn och även stödmuren som är till för entrén till sjöstugan och de nedersta trappstegen på den befintliga trappan till tennisplanen kommer ligga inom gatuområdet. Två träd, troligtvis lindar, som ligger inom gatuområdet, kommer också behöva avverkas. Gatan kommer också att förstöra den känsliga miljön inom fastighetens stranddel och försvåra underhållet av sjöstugan. Gatan innebär ett mycket stort intrång i fastighetens pågående markanvändning och strider mot tillämplig lagstiftning. Det saknas även allmänna intressen för en ny lokalgata med vändplan på den aktuella platsen. Enskilda intressen mot gatan har inte beaktats av kommunen.

Detaljplanen innebär vidare en påtaglig risk för att mycket gamla lindar kan komma att dö eller skadas avsevärt. Det är träd i två olika lindalléer som berörs av planförslaget, dels allén nära Djurgårdsvägen från år cirka 1875, dels den sydöstra allén från cirka år 1650. Enligt dem kräver ett genomförande av planen dispens från biotopskyddet. Med hänsyn till risken för att skyddade träd skadas eller kommer behöva avverkas borde det även ha upprättats en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunen har inte heller redovisat det korrekta läget på de aktuella lindalléerna och inmätningarna är inte tillräckligt noggranna. Enligt länsstyrelsens rapport

2017:6 ”Särskilt skyddsvärda träd i Stockholms län utgör träd med en stamdiameter över 1 meter och en ålder över 200 år särskilt skyddsvärda. Dessa kriterier uppfyller den aktuella linden i den sydöstra allén som har en diameter om 2 meter. Det saknas en utredning om det är möjligt att trädet kan överleva efter ett genomförande av detaljplanen. Den sydöstra allén saknar också en skyddsbestämmelse i det nu antagna planförslaget vilket är en försämring i jämförelse med det tidigare planförslaget. Kommunen har inte lämnat en förklaring till varför skyddsbestämmelsen har tagits bort.

Planförslaget innebär att Djurgårdsvägen ska breddas väsentligt. Det saknas behov av genomfart längs denna sträcka. En möjlig lösning för att rädda befintliga träd i allén är att Djurgårdsvägens gatuutrymme begränsas och utformas till att inrymma en körbar gång- och cykelväg och att biltrafik förbjuds förutom nödvändig trafik till fastigheterna X och YY.

Detaljplanen innebär att det inom en del av planområdet gäller en genomförandetid om fem år medan övriga delar har en genomförandetid om tio år. Det strider mot syftet med tillämplig lagstiftning att införa olika genomförandetider.

Planförslaget bygger på att Lännersta promenadväg ska utgöra en allmän gångväg längs vattnet. De anser att planen måste vara förutsägbar och att strandvägen ska utgöra allmän platsmark i detaljplanen. Den nuvarande utformningen av planen strider mot tillämplig lagstiftning och drabbar dem på ett oskäligt sätt.

I de redovisade planhandlingarna finns ingen beskrivning av hur det enskilda intresset beaktats för de fastigheter som har äldre stora bostadsbyggnader med stora tomter. Detaljplanen ger dem ingen extra byggrätt eller avstyckningsmöjlighet utan i stället flertal begränsningar. Kommunen har gjort felaktiga avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Detaljplaneförslaget har inte tagit skäligen hänsyn till de befintliga bebyggelseförhållandena.

FB. och ASB. har även åberopat kartor med markeringar, delar av plankartan med markeringar, fotografier och utlåtande av trädgårdsingenjören POF.

SB. (ZX) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Genom detaljplanen medges avstyckning av tomter och förtätning i anslutning till hennes fastighet. Detta innebär att nya fastigheter och bostäder ska nyttja befintliga vägar i området. Med tanke på tomternas storlek finns anledning att anta att de inte kommer att bebyggas med enfamiljshus. Kommunen bör ta över ansvaret för vägen och göra den till en lokalgata.

Kommunen bör bekräfta att det är ett kommunalt ansvar att dra fram anslutningspunkten för kommunalt vatten och avlopp till hennes tomtgräns. Om kommunen inte har ansvar för detta eller avser att placera anslutningspunkten utanför hennes tomtgräns vill hon överklaga en eventuell annan placering då det medför kostnader för henne.

AE. och EE. (YY) har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt överklagande.

Detaljplanen kommer påverka deras fastighet negativt på ett oproportionerligt sätt. En ny gata med vändplan föreslås gå in över den strandnära delen av fastigheten, trots att det saknas behov av gatan. Fastigheten har en fungerande utfart med stöd av ett servitut. Kommunen har inte heller visat att det finns ett allmänt intresse för lokalgatan. Utifrån den kulturhistoriska miljön vid vattnet och den sydöstra allén inom X finns det dock starka allmänna intressen mot detaljplanens utformning av lokalgatan. Detaljplanen innebär också att strandskyddet ligger kvar inom den del av tomten som ligger närmast stranden.

Den föreslagna vändplanen utgör ett stort intrång i fastighetens pågående markanvändning. Vändplanen berör fastighetens sydvästra del som utgörs av gräsmatta. Ytan nyttjas för utevistelse och har en attraktiv sjöutsikt. Tomtdelen är helt avgörande för fastighetens attraktivitet. Det finns också risk att bilar tillfälligt kommer parkera inom vändplanen eller gatan närmast vattnet vilket skulle bli mycket störande för dem. Även bostadsbyggnadernas läge på fastigheten förstörs vid ett genomförande av detaljplanen.

Det är vidare fel att hela fastighetens attraktiva tomt med en bredd av 20 meter ska utgöra punktprickad mark. Området för den punktprickade marken går långt utöver det normala och är alltför omfattande, särskilt med hänsyn till fastighetens östra del som omfattar en brant sluttning. Planförslaget i denna del utgör en belastning som påtagligt begränsar deras enskilda intresse av att kunna nyttja sin tomt. Vidare innebär rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna för bostadsbyggnaderna orimliga begränsningar vad gäller tillbyggnadsmöjligheter.

AE. och EE. har även åberopat en kopia över plankartan med markeringar och ett fotografi över befintlig infartsväg med markeringar.

Fastighet i Lännersta 876 AB (ZY) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Bolaget motsätter sig att kommunen ska lösa in 251 kvm av bolagets fastighet. Det är av vikt att fastigheten är så stor som möjligt för att den ska kunna användas på det sätt man kommit överens med kommunen om. Bolaget motsätter sig också att kommunen har ändrat andelstalet för gatukostnadsersättningen till 12,0. Andelstalet bör vara 9,0 vilket de kommit överens om tidigare.

Fastighet Lännersta 351 AB (XZ m.fl.) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Syftet med begäran att få lägga samman fastigheterna ZZ, XY, XZ, YX och YZ för att sedan ombilda dem till sex tomter är att möjliggöra ändamålsenliga byggrätter. Kommunen har inte haft någon uttalad invändning mot ombildningen i sig utan har endast anfört att de föreslagna utbyggnadsalternativen är olämpliga med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden samt särskild skyddsvärd mark och vegetation. Detta är en felaktig bedömning. Med hjälp av Lantmäteriet kan avstyckningen anpassas på lämpligt sätt. Kommunen är inte heller konsekvent i detaljplanen eftersom det på andra sidan av Gammeluddsvägen finns två fastigheter med samma topografi där kommunen tillåtit generösare avstyckning.

Freys Förvaltnings AB (XXX) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

När bolagets fastighet XXX avstyckades ingick en bryggrätt. Denna bryggrätt bör kvarstå. Dessutom bör det bli möjligt att avstycka bolagets fastighet till två tomter. Bolaget motsätter sig också att kommunen ska lösa in 59 kvm av fastigheten.

JH. och KST. (YYY) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Beslutet att anta detaljplanen är felaktigt och planen ska ändras så att kommunalt väg- och va-nät byggs till fastighetsgränsen. Det är fel att detaljplanen lägger över ansvar och kostnader på dem som privata fastighetsägare för att säkerställa att fastigheten kan anslutas till väg- och va-nätet. Beslutet tvingar dem att förvärva mark av kommunen för att möjliggöra anslutning till det kommunala väg- och va-nätet. Det är oklart vad de kommer behöva betala för marken. Det blir betydligt dyrare för dem som privata fastighetsägare att ansluta fastigheten till väg- och va-nätet än vad det skulle kosta för kommunen.

Planprocessen har pågått under väldigt lång tid. Det är många fastighetsägare som berörs av detaljplanen och det finns ett stort intresse av att den ska vinna laga kraft.

Detta intresse bör vägas in i domstolens bedömning. JH. motsätter sig även att flera klaganden sent i processen har tagit upp nya yrkanden och invändningar mot detaljplanen som tidigare inte har framförts.

BH. (Y och ZZZ) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Bestämmelsen om en genomförandetid på fem år för strandfastigheter bör tas bort. Syftet med de olika genomförandetiderna är att fördröja beslutet att lösa in marken där strandpromenaden är avsedd att förläggas samtidigt som kommunen inte vill försena detaljplanen i övrigt. Den kortade genomförandetiden syftar också till att kommunen ska kunna förhandla med fastighetsägarna om strandpromenaden. Detta kommer emellertid inte att ske eftersom fastighetsägarna har beslutat att inte delta vid sådana förhandlingar. Kommunens hantering av strandpromenaden är inte förenlig med det grundläggande syftet med kommunal planering, det vill säga skyldigheten att lösa angelägna uppgifter inom planområdet. Genom detaljplanen skjuter kommunen åter upp frågan om hur strandpromenaden ska lösas. Att införa en förkortad genomförandetid i syfte att skjuta upp en eventuell projektstart är inte möjligt.

Kommunen har angett att servitut, strandskydd och allemansrätten ger allmänheten tillträde till strandpromenaden. Det servitut som belastar berörda fastigheter innebär en rätt att gå till och från Gammeluddens ångbåtsbrygga. Ångbåtsbryggan och ångbåtstrafiken existerar emellertid inte längre. Därmed finns inte längre nyttan med servitutet kvar. Om servitutsnyttan inte kan realiseras upphör servitutet. Det finns vidare komplementbyggnader omedelbart intill strandstigen som hindrar allemansrättsligt tillträde. Tillträdesmöjligheten är också begränsad av den aktuella stigen förfall.

Det finns inget funktionellt samband mellan de fastigheter han äger. I detaljplanen finns en bestämmelse som avser området för hans fastigheter som innebär att endast en fastighet får finnas inom området. Han motsätter sig en sammanläggning av sina

fastigheter. Det finns inte heller något rättsligt stöd eller skäl för att framtvunga en sammanläggning.

Vidare har de fastigheter som han äger inte fått avstycknings- eller byggrätter trots att alla närliggande fastigheter har fått det. Detta strider mot principen om likabehandling. Han vill också att Y ska ombildas till bostadsfastighet och att det ska bli möjligt att föra över mark från fastigheten Z till fastigheten Y.

Vidare ska kommunen inte ha rätt att expropriera den avslutande delen på Sieverts väg. Kommunen har en rätt att anlägga VA-ledningar och behöver inte expropriera marken. Hans fastighet Y ska inte heller bli föremål för inlösen annat än i de delar som han tidigare lämnat medgivande till. Det kan inte heller godtas att väg, vatten och avlopp inte dragits fram till samtliga fastigheter inom planområdet.

BH. har även åberopat en karta över det aktuella området med markeringar, handlingar gällande tidigare avstyckning av fastigheter, tidningsurklipp, fotografier och förslag på hur hans fastigheter kan styckas av och bebyggas.

JM AB (XXY och XYY) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Bolagets fastigheter är planlagda för ändamålet allmän plats för natur- respektive parkområde samt gångväg. Att fastigheterna läggs ut som natur- och parkmark utan några byggrätter är till stor nackdel för bolaget. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och allmänna intressen när man inte beaktat bolagets intresse av att kunna bebygga sina fastigheter. Kommunen har i stället prioriterat kommunens egna intressen och tillskapat avstyckningsbara bostadsfastigheter på egen mark. Det bolaget har föreslagit och anser vara lämpligt är byggrätt för tre villor, det vill säga en mycket begränsad byggrätt i förhållande till fastigheternas storlek. Bolagets förslag är också i linje med syftet med

detaljplanen, nämligen att införa byggrätter för permanentbostäder. Förslaget visar också att tre fastigheter kan placeras utan att fornlämningar skulle påverkas.

Detaljplanen har två genomförandetider och kommunen har inte motiverat varför genomförandetiden för fastigheterna utmed strandpromenaden ska kortas ner till fem år. Utgångspunkten i tillämplig lagstiftning är att det ska vara en gemensam genomförandetid för detaljplaner. Det är inte fråga om en etappvis utbyggnad av planområdet som skulle kunna motivera olika överväganden kring genomförandetiden.

Planbestämmelserna om byggnaders utseende är otydliga. Kommunen hänvisar bland annat till den "äldre bebyggelsen i omgivningen", att byggnader ska "anpassas till befintlig arkitektur" och "anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen". Det är emellertid oklart vilken äldre bebyggelse som avses och vilken befintlig arkitektur som byggnaderna ska anpassas till. Därtill är bestämmelsen WB₁ "Brygga för närliggande fastigheter" otydlig. Det framgår varken av plankartan eller planbeskrivningen vilka fastigheter som är närliggande och vem som har rätt att uppföra bryggan. Det är inte möjligt att genom en planbestämmelse ange att det är tillåtet att bygga enskilda bryggor på allmän plats eller förordna om bommar så som kommunen gjort. Det finns varken för anläggningar inom WV-området eller WB₁ -området möjlighet att göra landfästen för privata bryggor eftersom marken är planlagd som allmän plats. Det finns således planbestämmelser som inte är genomförbara.

Plankartorna innehåller inte några höjdangivelser för gator inom detaljplaneområdet. Denna brist tillsammans med att det saknas en dagvattenutredning innebär att detaljplanens konsekvenser blir mycket svårbedömda. Detta får också påverkan på bolagets fastigheter eftersom det inte är klarlagt hur dagvattnet ska tas om hand.

Flera fastigheter inom detaljplaneområdet innehåller en stor del punktprickad mark som har avgränsats på ett sätt som gör det svårt för fastighetsägaren att läsa ut exakt var gränsen mellan punktprickad mark och kvartersmark går.

Det är inte markerat på plankartorna var gränsen för strandskyddet går. Den handling som utvisar var gränsen för strandskyddet går finns inte med bland de handlingar som slutligen har antagits av kommunen. Plankartan innehåller således ingen uppgift om var strandskyddet har upphävts. Det blir med anledning av detta otydligt var strandskyddet har upphävts.

CK. och MK. (YYX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Detaljplanen redogör inte tillräckligt tydligt för hur den brygga de har servitut för, och som finns inritad i detaljplanen, ska hanteras. Det är vidare orimligt att fastighetsägare som motsatt sig en väg till deras fastighet ska påtvingas en väg medan de som vill ha en väg till sin fastighet inte kommer att få en väg.

AO. och KO. (YXX) har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Kommunens prioritering att anlägga en parkeringsyta vid Nytorpsvägens vändplan på bekostnad av en stor tall och en ek är felaktig. Tallen bör bevaras då den ger karaktär till området, visar områdets historia och kontinuitet samt kan antas hysa biologiska värden. Parkeringsplatsernas placering bör anpassas till tallen alternativt bör platserna reduceras.

Det är också fel att lösa in mark på deras fastighet. I stället bör marken på den motsatta sidan lösas in eftersom det inte finns något egenintresse av den marken. Med hänsyn till vegetations- och terrängförhållandena på platsen är det alternativet lämpligare eftersom bergschakt då kan undvikas och fler skyddsvärda träd kan sparas. Marken på andra sidan är idag naturmark, men genom planen blir den tomtmark som kommunen ska sälja. Fastigheten YXX har en areal om 3 780 kvm vilket innebär att en minskning av arealen kan försvåra en avstyckning av fastigheten. Vid eventuell inlösen bör detta beaktas.

Berget som förenar fastigheterna XYX, YYY och YXX bör göras till område med punktprickad mark så att områdets karaktär och landskapsbild bevaras.

Inom planområdet bör det också införas en planbestämmelse om bevarande av tomtmark då det annars finns risk för omfattande avverkning av trädgrupper och enskilda träd i samband med exploatering.

Kommunen har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt bestridande.

Strandpromenaden och genomförandetiden

Strandpromenaden inom planområdet utgör en del av en för allmänheten värdefull längre strandpromenad som har funnits i över 100 år och som har ett betydande kulturhistoriskt värde. Strandfastigheterna inom detaljplanen utgör en mindre del av denna strandpromenad där allmänheten i dag har möjlighet att passera med stöd av allemansrätten och befintligt servitut. Strandpromenaden går därmed inte genom någon hemfridszon. Kommunens bedömning är att det i dag inte finns förutsättningar att planlägga en allmän gångväg över fem av fastigheterna inom planområdet på grund av förväntat höga kostnader för inlösen av mark. På grund av trångboddhet och de miljö- och hälsoproblem som finns i området till följd av bristfälliga vatten- och avloppslösningar är det emellertid angeläget att detaljplanelägga dessa fastigheter samtidigt som allmänhetens tillträde till strandpromenaden säkras genom strandskydd, allemansrätten och gällande servitut.

De strandområden som omfattas av en genomförandetid på fem år ska enligt detaljplanen endast användas för bostäder. Fastigheterna får enligt detaljplanen inte styckas av men får en ökad byggrätt eller en byggrätt som bekräftar befintlig bebyggelse. Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar och inga avstyckningar ska ske inom detta område. En genomförandetid på fem år är därför rimlig för dessa fastigheter. För övriga delar av planområdet ska omfattande ombyggnader av vägar samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp göras. Inom dessa delar av planområdet möjliggör även detaljplanen avstyckningar och mindre grupphus för

vissa bostadsfastigheter. Projektering, upphandling och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt vägar är ett tidskrävande arbete och en genomförandetid på endast fem år är inte lämplig för dessa områden.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Enskilda intressen har beaktats och avvägts mot aktuella allmänna intressen på ett korrekt och rimligt sätt. Att avvägningen i vissa fall inte utfallit till det enskilda intressets fördel innebär inte att avvägningen är felaktigt gjord.

Upphävande av strandskydd

För detaljplaneärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 är det länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av strandskyddet den 17 november 2016. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Det kvarliggande strandskyddet innebär inte någon försämring för fastighetsägarna jämfört med dagens förhållande då strandskydd idag gäller för de delar av fastigheterna som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Djurgårdsvägens placering

Förtätningen och en ökad permanent bosättning ställer högre krav på vägstandarden. Djurgårdsvägen är bland annat skolväg till Boo gårds skola och även väg till idrottsplats och badplats. Djurgårdsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Att vid dessa omständigheter endast medge att Djurgårdsvägen skulle vara en körbar gång- och cykelväg bedöms inte lämpligt. Vid utbyggnaden av Djurgårdsvägen kommer dock särskild hänsyn att tas till lindallén och vägen kommer att förskjutas så långt norrut som detaljplanen medger. Vatten- och avloppsledningarna kommer att förläggas grunt för att minska behovet av schaktning och Djurgårdsvägens körbana är planerad att byggas i gatuområdets norra del. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas från

länsstyrelsen och kommunen kommer att samråda med länsstyrelsen vid ombyggnaden av Djurgårdsvägen.

Allmän gata till fastigheten YY

Den befintliga vägen över fastigheten X fram till fastigheten YY är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Förutom att utgöra angöring till fastigheten YY utgör vägen även en del av strandpromenaden. Vägen föreslås i huvudsak ligga kvar men kompletteras med en mindre vändplan. Vändplanen innebär ett intrång på cirka 50 kvm i fastighetens västra hörn och ligger inom den del av fastigheten som inte bedömts lämplig att bebygga. För att minimera intrånget föreslås en så kallad T-vändplan. Med hänsyn till den begränsade ytan som ianspråk tas och det faktum att det inte påverkar en byggbar del av fastigheten bedöms markintrånget inte medföra någon stor olägenhet och inte heller utgöra ett väsentligt intrång på fastigheten. Tillfartsvägen bedöms även ha ett allmänt intresse då den utgör en del av den utpekade strandpromenaden. Intresset av vägen väger därför tyngre än fastighetsägarens enskilda intressen. Vid projektering och utbyggnad av vägen kommer särskild hänsyn att tas till befintliga lindar för att minimera påverkan.

Vidare kan tilläggas att fastighetsägarna själva har aktivt verkat för att befintlig väg skulle placeras över stranddelen av fastigheten. Vid avstyckningen av fastigheten ZX reglerades ett annat läge för servitut, som inte gick över stranddel. Detta servitut upphävdes efter ansökan från ägarna till YY och i stället bilades servitut över stranddelen av fastigheten som gäller idag.

Fastigheten YY ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. Två byggnader på fastigheten omfattas i detaljplanen av bestämmelsen q1 - ”kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, som inte får rivas”. Till följd av fastighetens höga kultur- och landskapsbildsvärden bedöms omfattningen av

punktprickad mark utgöra en lämplig och rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Byggrätt, punktprickad mark och avstyckningsmöjlighet för X

Fastigheten X är i dag inte detaljplanerad och omfattas endast av områdesbestämmelser. Fastigheten har således inte någon garanterad byggrätt i dag. Byggrätten enligt föreslagen detaljplan är följaktligen inte mindre med detaljplanen än utan den. Fastighetens huvudbyggnad är inmätt år 2017 och har enligt inmätningen en bygnadsarea på 222 kvm. Detaljplanen medger en byggrätt på 225 kvm för huvudbyggnaden på fastigheten. Den befintliga huvudbyggnaden ryms därmed inom detaljplanens bestämmelse för största tillåtna bygnadsarea. Till följd av de höga kultur- och landskapsbildsvärden som föreligger för X bedömer kommunen att omfattningen av punktprickad mark och avsaknaden av avstyckningsmöjlighet är en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Fastigheterna XXY och XYY

På fastigheterna finns flera fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen. Mot bakgrund av detta och områdets höga rekreations- och naturvärden har området lagts ut som allmän plats, natur och park. Tre nya fastigheter skulle i hög grad motverka dessa intressen. Terrängen inom de delar av fastigheten XYY som inte berörs av fornlämningar är mycket brant och fastigheterna ingår i ett område där kommunen planerar att inrätta ett kulturresevat.

Föreslagen brygga inom området betecknat med ”WB₁” vid XXY och XYY föreslås endast ha en landgång som koppling till fastlandet. Kommunen vill förtydliga att landgångens fästen ryms inom den mindre strandremsa som ligger inom WB₁ -området. Kommunen vidhåller att planbestämmelsen uppfyller gällande bestämmelsers krav på tydlighet och att den går att genomföra.

Fastigheten XXX

Fastigheten är i dag 2 000 kvm och en avstyckning skulle innebära att de två nybildade fastigheterna skulle bli betydligt mindre än övriga fastigheter inom kvarteret, vilket bedöms medföra ett avsteg från befintlig bebyggelsestruktur. Bryggan tillhörande XXX är placerad på kommunens fastighet YXY. Inget känt servitut eller avtal finns. De 15-tal små bryggor som är placerade på kommunens fastighet YXY, de flesta med eftersatt underhåll, föreslås rivas och ersättas med en ny brygga. Området för bryggan föreslås upplåtas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet.

Detaljplanen innebär viss markinlösen på fastigheten XXX längs med Djurgårdsvägen. Markintrånget går cirka 1,5 meter in på befintlig fastighet längs med hela fastighetens bredd. Intrånget motsvarar totalt cirka 60 kvm. Syftet med intrånget är att möjliggöra att Djurgårdsvägen, som är en uppsamlade gata, kan breddas och förses med diken.

Fastigheterna ZZ, XY, XZ, YX och YZ

På grund av fastigheternas svåra topografiska förhållanden och förekomsten av särskilt skyddsvärd mark och vegetation är det inte är lämpligt att möjliggöra att ytterligare en fastighet bildas inom kvarteret.

Fastigheten YYY

Aktuell väg har som enda syfte att utgöra angöring till fastigheten YYY och bedöms därmed inte vara av sådant allmänt intresse att det är motiverat att planlägga vägen som allmän plats.

Fastigheten YXX

De aktuella parkeringsplatserna är avsedda för besökande till Trollsjöns naturreservat och iordningställandet av parkeringsplatserna sker inom ramen för naturreservatets förvaltning. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara befintlig vegetation och det allmänna intresset av att tillgängliggöra

angränsande naturreservat genom anordnade av ett mindre antal parkeringsplatser bedömer kommunen att intresset av att tillgängliggöra naturreservatet väger tyngre. Parkeringsplatsernas lägen är inte låsta i detaljplanen utan kan anpassas till befintliga värden inom området.

Nytorpsvägen planeras få en körbanebredd på 3,5 meter med mötesplatser. Intrånget på YXX krävs för att möjliggöra körbanebredden samt diken för dagvatten och stödremor. En körbana på 3,5 meter bedöms nödvändig eftersom detaljplanen möjliggör ett permanentbebott område där trafiksäkerhet och framkomlighet för bland annat sophämtning och räddningstjänsten behöver säkerställas. Med hänsyn till vägens linjeföring och trafiksäkerhet bedöms det inte lämpligt att förskjuta vägen längre norrut för att undvika markintrång på fastigheten YXX.

Området som förenar fastigheterna XYX, YYY och YXX bedöms inte innehålla sådana värden, varken vegetationsmässigt eller landskapsbildmässigt att det är motiverat att i detaljplanen inskränka fastighetsägarnas nyttjande av området.

Fastigheten ZY

Gammeluddsvägen är bland annat skolväg till Lännersta skola och även väg till Sunnebo förskola. Vägen föreslås därför få en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana och förses med diken. Markinlösen från fastigheten ZY bedöms nödvändig för att uppnå godtagbar vägstandard och trafiksäkerhet på Gammeluddsvägen och Hälsingevägen.

Fastigheterna Y och ZZZ

Dokumentationen som har getts in visar endast mindre delar av strandpromenaden, där den är i som sämst skick. Ett av områdena som fotats ska bli allmän platsmark och kommunen kommer att bli huvudman för den delen av strandpromenaden. Huvudsyftet med detaljplanen är inte att förkorta genomförandetiden till fem år för fem strandfastigheter utan att införa byggrätter lämpliga för permanentboende,

medge viss förtätning och att rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar.

Kommunen vill framhålla följande angående väg, vatten och avlopp inom planområdet. Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). Gällande VA på Sieverts väg ska fastigheterna anslutas vid fastighetsgräns. Kommunala ledningar ska anläggas i U-området enligt detaljplanen (mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) fram till fastighetsgränsen för ZZX och ZXX där anslutningen till fastigheterna sker. Fastigheterna ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån.

Angående möjlighet till avstyckning och byggrätt kan följande framhållas. Fastigheten Z sluttar brant söderut, och är väl exponerad mot vattnet och farleden. Befintlig huvudbyggnad är placerad i fastighetens norra del. En ny fastighet med ytterligare en byggrätt skulle behöva placeras i ett känsligt läge i branten ner mot vattnet. Kommunen bedömer utifrån fastighetens storlek, beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö och landskapsbild att det inte är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med varsin byggrätt för huvudbyggnader. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturvärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

Fastigheten ZX

Gemensamhetsanläggningar för tillfarter är vanligt förekommande i villaområden och finns på flera ställen inom planområdet i de fall en väg inte bedömts vara av allmänt intresse. Den aktuella vägen är relativt kort och har som enda syfte att utgöra angöring till fastigheterna YYX, ZX och ZXZ. Vägen bedöms därmed inte vara av sådant allmänt intresse att det är motiverat att planlägga den som allmän plats. Detaljplanen reglerar inte placeringen av anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Fastigheten YY

Vändplanen ligger inom den del av fastigheten som inte bedömts vara lämplig att bebygga. Med hänsyn till den begränsade ytan som ianspråkats och det faktum att det inte påverkar en byggbar del av fastigheten bedöms markintrånget inte medföra någon stor olägenhet och inte heller utgöra ett väsentligt intrång på fastigheten. Detaljplanen möjliggör både en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad och ger planstöd till befintliga komplementbyggnader.

Lindalléerna

Det är av yttersta vikt att lindalléerna skyddas och bevaras. Vid utformningen av detaljplanen har stor hänsyn tagits till lindalléerna. I projekteringen har träden mätts in och detaljplanen har anpassats efter detta. Lindalléerna ligger inom kvartersmark på fastigheten X och skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser. Ingen av lindarna vare sig ska eller får fällas.

Berörda vägar är befintliga och vägarna ska inom området i huvudsak behålla samma plan och profil som idag. Endast smärre breddningar planeras för bland annat diken och gångbanor. Vid anläggningsarbeten, inklusive utbyggnad av Djurgårdsvägen, ska särskild hänsyn tas till lindarna och lindalléerna och särskild trädexpertis ska följa och bevaka arbetet på plats. Under arbetet ska Nacka kommuns tekniska handbok följas. Vatten- och avloppsledningarna ska förläggas grunt, med lättrycksavlopp (LTA), för att minska behovet av schaktning.

Djurgårdsvägens körbana ska utifrån hänsyn till lindallén, som ligger på kvartersmarken söder om vägen, byggas så långt norrut som detaljplanen medger.

Kommunens bedömning är att detaljplanen är möjlig att genomföra utan risk för negativ påverkan på lindarna, vilket innebär att ingen dispens krävs. Kommunen bedömer att det är möjligt att vid behov göra anpassningar för att inte påverka lindarna, exempelvis genom att se över ledningarnas placering samt att vid behov exempelvis handgräva eller trycka ledningarna under rötterna så att rötterna inte påverkas. Det finns även möjligheter att anpassa utformningen av vägarna, som är befintliga, genom att exempelvis smalna av dem inom vissa sträckor om det krävs med hänsyn till träden. Om den slutliga projekteringen visar att det trots allt finns risk för att lindarna kan påverkas under utbyggnaden kommer kommunen att samråda med länsstyrelsen och om nödvändigt ansöka om dispens innan genomförandet av den aktuella delen av detaljplanen.

Det har därmed inte funnits behov av att göra en dispensansökan före den slutliga projekteringen då detaljplanens genomförande inte bedöms vara beroende av ett dispensbeslut.

Parkering i naturreservat

Parkeringen i anslutning till Nytorpsvägen ligger inom naturreservatet Trollsjön. Det krävs inte dispens enligt reservatsföreskrifterna för att de aktuella parkeringsplatserna i detaljplanen ska kunna genomföras. Parkeringen är utpekad i skötselplanen för reservatet. Enligt reservatsföreskrift A12 krävs ingen dispens för parkeringen som är utpekad i skötselplanen.

Kommunen har även åberopat föreskrifter, avgränsning och skötselplan för naturreservatet Trollsjön.

Sammanläggning av fastigheterna Y och ZZZ

De avvägningar som gjorts i detaljplanen vad gäller plankartans utformning och planbestämmelse om störst antal tillåtna fastigheter avseende aktuella fastigheter är

lämpliga och rimliga utifrån förutsättningarna på platsen. Detaljplanen redovisar en lämplig fastighetsindelning som tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Djurgårdsvägens Vattenförening i Boo, POE., LJ., PK., SK., AM., HP., MN., TN., SS., MV., EÅ., JÅ., JZ., AÖ. och FÖ. har sammanfattningsvis anfört följande.

Planarbetet har pågått under en oacceptabel lång tid och det finns ett stort behov av modernisering av områdets infrastruktur. Det kollektiva behovet av en detaljplan måste anses överordnat enskilda fastighetsägares klagomål. Majoriteten av berörda fastighetsägare har accepterat detaljplanens utformning. På grund av den långdragna planprocessen har det uppstått förödande ekonomiska och praktiska konsekvenser för många berörda fastighetsägare.

DOMSKÄL

Handläggningen i mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen har den 31 januari 2022 hållit sammanträde i målet. Under sammanträdet har vittnesförhör med Pierre Vial hållits på begäran av Fastighet Lännersta 351 AB. Pierre Vial har under vittnesförhöret uppgett i huvudsak följande.

Han har gjort en jämförelse mellan Fastighet Lännersta 351 AB:s fastigheter (ZZ, XY, XZ, YX och YZ) som inte får styckas av och fastigheterna XYZ, YZX och ZYX, belägna på samma gata, som enligt detaljplanen får styckas av i totalt åtta tomter. Aktuella fastigheter kommer enligt detaljplanen att beröras av punktprickad mark i lika stor utsträckning. Tomterna har vidare samma förutsättningar vad gäller topografi. Topografin är brant och tomterna har en liknande nivåskillnad. De omständigheter kommunen har åberopat till stöd för utformningen av planen stämmer inte överens med verkligheten. Utifrån

fastigheternas liknande förutsättningar saknas anledning att inte tillåta en uppdelning av Fastighet Lännersta 351 AB:s fastigheter enligt inlämnat förslag.

Ska syn hållas?

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Bedömningen av om syn behövs ska göras med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (se prop. 2009/10:215 s. 204). Mark- och miljödomstolen finner, med hänsyn till de frågor som är föremål för prövning och den utredning som finns i målet, att det inte behövs syn på stället. FBs och ASBs yrkande om syn ska därmed avslås.

Rättsliga utgångspunkter för prövningen av detaljplanebeslutet

Prövningsramen

Eftersom detaljplaneärendet påbörjats före den 2 maj 2011 ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämpas.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § ÄPBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen.

Vid prövningen av ett överklagande enligt ÄPBL ska den överprövande instansen antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet om inte kommunen medgett något annat eller att det är frågan om ändringar av ringa betydelse (13 kap. 8 § ÄPBL).

Mark- och miljödomstolens prövning innebär en kontroll av om beslutet ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i ÄPBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Det innebär att domstolen prövar den valda utformningens laglighet, inte om det finns bättre lösningar på vissa planeringsfrågor eller om kommunen valt den bästa lösningen. Prövningen omfattar också om kommunen gjort en rimlig avvägning mellan de enskilda och allmänna intressen som kan stå emot varandra i planärendet.

Flera av de klagande har begärt att detaljplanen ska ändras i olika avseenden. Kommunen har motsatt sig ändring av planen. Det innebär att domstolen endast har möjlighet att besluta om ändringar av ringa betydelse. Av förarbetena till ÄPBL framgår att ändringsmöjligheten ska användas med stor försiktighet. Möjligheten att ändra bör, utan kommunens medgivande, vara begränsad till sådana justeringar som snarast innebär att det är rena förbiseenden, tankefel, skrivfel eller liknande som rättas (prop. 1985/86:1 s. 827).

De ändringar som klagandena har begärt är enligt domstolen inte att betrakta som ändringar av ringa betydelse. Det saknas således förutsättningar för domstolen att bifalla yrkandena om ändringar av detaljplanen. Yrkanden om ändringar av en detaljplan får emellertid i regel uppfattas också som yrkanden om att planen, för det fall den inte ändras, i andra hand, ska upphävas i sin helhet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2012 i mål nr P 7793-12).

Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att frågan om upphävande av strandskydd inom del av planområdet har prövats genom ett separat beslut av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 november 2016. Av länsstyrelsens beslut framgår att det får överklagas till regeringen. Med hänsyn till detta kan domstolen inom ramen för detta mål inte besluta om upphävande av strandskydd.

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Vid prövning av frågor enligt ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas (1 kap. 5 § ÄPBL).

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Om olika anspråk riktas mot samma markområde och dessa inte går att förena, bör företräde ges till de anspråk som främjar en från allmän synpunkt god hushållning (2 kap. 1 § första stycket ÄPBL).

Planläggningen ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktig god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas (2 kap. 2 § ÄPBL). Inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till trafikförsörjning och god trafikmiljö (2 kap. 4 § första stycket 4 ÄPBL).

Vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (5 kap. 2 § första stycket ÄPBL). Enligt bestämmelsens andra stycke ska, i de delar som planen medför att mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§ ÄPBL, planen dessutom utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön. Detta så kallade tydlighetskrav motiveras av att allmänhetens intresse för, och möjligheterna till delaktighet i, planärenden i stor utsträckning är beroende av handlingarnas utförande och informationens innehåll (5 kap. 9 § tredje stycket ÄPBL). I planbeskrivningen ska redovisas planeringsförutsättningarna, planens syfte och skälen för planens utformning samt de överväganden som legat till grund för omfattningen av kravet på bygglov inom planområdet samt skälen för ett beslut om upphävande av strandskydd (5 kap. 26 § andra stycket ÄPBL).

Enligt 6 kap. 17 § ÄPBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Vidare gäller som en allmän princip att en detaljplan måste kunna fungera självständigt på ett sådant sätt att det ska framgå av planen att de olika behov som den genererar kan lösas och genomföras (jfr Mark- och miljööverdomstolens

avgöranden den 25 maj 2016 i mål nr P 4534-15 och den 5 december 2013 i mål nr P 1584-13).

Domstolens bedömning i sak

Formella brister i planhandlingarna

JM AB har anfört flera av planbestämmelserna är otydligt utformade och att det därav finns skäl att upphäva planen.

Vad gäller de planbestämmelser som reglerar utformningen av ny bebyggelse finner domstolen att det varken av planbeskrivningen eller miljöredovisningen tydligt framgår hur ny bebyggelse ska anpassas till den äldre bebyggelsen. Kommunens hänvisning till det framtagna kulturmiljöprogrammet, som innehåller en mer detaljerad beskrivning av vilka karaktärsdrag som bör återfinnas i tillskott och ändringar i bebyggelsen, medför dock att detaljplanens utformning i denna del är godtagbar.

Vad avser planbestämmelsen WB₁ framgår av plankartan att den innebär ”*Brygga för närliggande fastigheter*”. I planbeskrivningen anges att inom områden som är markerade med WB₁ ska befintliga bryggor rivas för att ersättas och koncentreras till en gemensam brygga. Utifrån vad som framgår av planbeskrivningen bedömer domstolen att planbestämmelsen WB₁ i tillräcklig utsträckning uppfyller kravet på tydlighet.

Vidare har JM AB haft synpunkter på möjligheten enligt detaljplanen att på prickmark få uppföra byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är maximalt 0,5 meter. Enligt domstolens mening framstår det till viss del som otydligt att en byggnad kan få uppföras med stöd av planbestämmelsen. Denna brist bedöms dock inte ensam vara en sådan brist som leder till att detaljplanen ska upphävas. Utifrån vad som framkommer av planbeskrivningen bedömer domstolen vidare att planbestämmelsen får förstås som att den ger en möjlighet att uppföra skyddande konstruktioner och inte en byggrätt på det sätt som JM AB har gjort gällande.

Domstolen bedömer sammantaget att varken planbeskrivningen eller planbestämmelserna i detaljplanen innehåller sådana brister att detta utgör hinder för att anta planen. Inte heller i övrigt har det förekommit sådana formella brister vid handläggningen av ärendet eller i kommunens beslutsfattande som innebär att detaljplanen ska upphävas på formell grund.

Byggrätt, fastighetsindelning och möjlighet till avstyckning

Flera av de klagande har framfört synpunkter på detaljplanens bestämmelser om byggrätt, fastighetsindelning och möjlighet till avstyckning.

BH. har anfört att han motsätter sig en sammanläggning av sina fastigheter. Av plankartan framgår att bestämmelsen e21 gäller för fastigheterna Y och ZZZ. Bestämmelsen innebär att endast en fastighet får finnas inom aktuellt område.

Domstolen konstaterar att fastigheterna Y och ZZZ inte finns redovisade i plan- eller genomförandebeskrivningen som sådana fastigheter som kommunen tagit fram fastighetsplaner för. Kommunen har inte heller på annat sätt lämnat en förklaring till varför de två aktuella fastigheterna ska omfattas av aktuell planbestämmelse. Domstolen kan, utifrån vad som framkommit i målet, inte heller se att det skulle innebära några beaktansvärda nackdelar om aktuellt område även fortsättningsvis skulle utgöra två fastigheter. Mot denna bakgrund finner domstolen att kommunen har överskridit sitt handlingsutrymme genom att inte ta tillräcklig hänsyn till Björn Häggqvists enskilda intresse, enligt vad som krävs enligt 5 kap. 2 § första stycket ÄPBL.

Domstolen har uppfattat det som att BH. inte vill att detaljplanen ska upphävas utan endast att detaljplanen ska ändras i enlighet med hans synpunkter. Som ovan redogjorts för finns det dock ingen möjlighet för domstolen att ändra detaljplanen. Eftersom BH. motsätter sig sammanläggning och domstolen kommit fram till att kommunen vid utformningen av planen inte tagit

skäligen hänsyn till befintliga fastighetsförhållanden som inverkar på planens genomförande, finner domstolen att beslutet om att anta detaljplanen ska upphävas.

Vad gäller övriga invändningar från BH., Fastighets Lännersta 351 AB, Freys Förvaltnings AB och JM AB i denna del gör domstolen följande bedömning.

Som anförts ovan är det kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas och vilken byggrätt som ska gälla. Domstolen bedömer att kommunens utformning av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning i övrigt och möjlighet till avstyckning, ligger inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har enligt ÄPBL. Detsamma gäller för beslutade byggrätter.

Vad gäller fastigheterna XXY och XYY som ägs av JM AB bedömer domstolen att det utifrån kommunens avsikt att bilda ett kulturresevat av området och områdets natur- och kulturmiljö finns starka allmänna intressen för att området i detaljplanen lagts ut som allmän plats. Kommunen bedöms därför ha godtagbara skäl för att fastigheterna inte ska få bebyggas. Det som JM AB anför om att avstyckningen inte skulle påverka fornlämningarna leder inte till någon annan bedömning.

Vad avser detaljplanens bestämmelse om en maximal tillåten byggnadsarea på fastigheten X bedömer domstolen att det av underlaget inte har framkommit skäl att ifrågasätta kommunens uppgift om att befintlig huvudbyggnad på fastigheten ryms inom aktuell planbestämmelse. Det finns därmed inte skäl att upphäva detaljplanen med anledning av klagandenas invändningar i denna del.

Lokalgata med vändplan över fastigheterna X och YY

Vid ett genomförande av detaljplanen är avsikten att kommunen genom fastighetsreglering ska tillgodogöra sig befintlig infartsväg och ett mindre markområde på fastigheterna X och YY för att göra vägen till allmän plats lokalgata med en vändplan.

Kommunen har i denna del anfört följande. Den befintliga vägen över fastigheten X fram till fastigheten YY är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Förutom angöring till fastigheten YY utgör befintlig väg även del i den sammanhängande strandpromenad som finns utpekad i kommunens grönstrukturprogram.

Tillfartsvägen bedöms ha ett allmänt intresse i och med att den utgör en del av den utpekade strandpromenaden mellan Tollare och Baggensstäket. Med hänsyn till den begränsade ytan som tas i anspråk och det faktum att det inte påverkar en byggbar del av fastigheten bedöms markintrånget inte medföra någon stor olägenhet och inte heller utgöra ett väsentligt intrång på fastigheten. Vid en intresseavvägning väger det allmänna intresset av en tillfartsväg med vändplan tyngre.

Domstolen konstaterar att fastigheten YY i dag har en tillfartsväg som regleras genom servitut. Ett genomförande av detaljplanen innebär vidare inte att avfallshanteringen för fastigheten YY kommer att placeras vid den aktuella lokalgatan med vändplan utan vid en yta avsedd för uppställning av sopkärl som anordnas vid Djurgårdsvägen.

Enligt domstolen mening har det inte utifrån planens syfte framkommit att finns ett starkt allmänt intresse att på fastigheterna X och YY ordna en lokalgata med vändplan. Den aktuella vägen fyller i sig inte något behov som tillfartsväg och är inte heller nödvändig för avfallshanteringen. Kommunen har angett att lokalgatan utgör en del i Lännersta strandpromenad och att det i sig utgör ett starkt allmänt intresse. Kommunen har dock inte närmare preciserat vilka fördelar som finns med att denna del av strandpromenaden utgör lokalgata. Med beaktande av att det rör sig om en relativt kort vägsträcka som redan i dag kan nyttjas av allmänheten och den inskränkning som planen i denna del innebär för berörda fastigheter, finner domstolen att de fördelar som framkommit med detaljplanens utformning inte överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Planen har således inte i denna del utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och

fastighetsförhållanden. Det finns därför även i denna del grund för att upphäva detaljplanen.

Punktprickad mark och rivningsförbud

FB. och ASB. (X) samt AE. och EE. (YY) har anfört att tillräcklig hänsyn inte har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden när kommunen har bestämt vilken mark inom detaljplaneområdet som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. AE. och EE. har också anfört att byggnader på deras fastighet YY inte ska omfattas av rivningsförbud.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att ett av detaljplanens syften är att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Fastigheterna X och YY ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. Till följd av fastigheternas höga kultur- och landskapsbildsvärden bedömer domstolen att den avvägning som gjorts mellan allmänna och enskilda intressen vad gäller omfattningen av punktprickad mark är att anse som godtagbar. Kommunen har därmed agerat inom ramen för sitt handlingsutrymme.

AO. och KO. (YXX) har anfört att punktprickad mark avseende det område av berg som förenar fastigheterna XYX, YYY och YXX bör införas.

Av underlaget i målet framkommer inte att det aktuella området innehåller sådana värden, t.ex. vad avser landskapsbilden eller skyddsvärd natur som i sig kan motivera en planbestämmelse om begränsning av utnyttjandet av marken. Det finns därmed inte heller skäl att upphäva planen utifrån dessa omständigheter.

Parkering inom naturreservat

AO. och KO. (YXX) har gjort gällande att kommunens prioritering att anlägga en parkeringsyta vid Nytorpsvägens vändplan är felaktig då det kommer medföra att en värdefull tall kommer att behöva avverkas.

Kommunen har anfört att det inte krävs dispens enligt reservatsföreskrifterna för att de aktuella parkeringsplatserna i detaljplanen ska kunna genomföras och att den närmare utformningen av parkeringen i viss mån kan anpassas till förhållanden på platsen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att parkeringsplatser anläggs vid Nytorpsvägens vändplan som ingår i området för naturreservatet Trollsjön. Av föreskrifterna som gäller för naturreservatet är huvudregeln att parkering inte får anläggas annat än vad som framgår av gällande skötselplan. Av skötselplanen framgår som mål att en parkeringsplats vid Nytorpsvägen ska anläggas och den aktuella platsen finns också utpekad i skötselplankartan.

Domstolen bedömer att det finns tillräckligt stöd i föreskrifterna och skötselplanen som gäller för naturreservatet för att anordna parkeringsplatser på den aktuella ytan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte kräva dispens från reservatsföreskrifterna. Domstolen finner att det inte heller i övrigt framkommit skäl att upphäva detaljplanen med anledning av vad som anförts i denna del.

Anslutningspunkt för VA

Vad gäller placeringen för anslutningspunkter för vatten och avlopp är det inte en fråga som regleras i en detaljplan. SBs, JH. och KST. invändningar i denna del utgör därmed inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Angöring till fastigheter

SB. (ZX) och MK. (YYX) har anfört att kommunen bör göra tillfartsvägen till deras fastigheter till lokalgata.

Detaljplanen anger ett markreservat för en gemensamhetsanläggning för angöring till fastigheterna YYX, ZX och ZXZ. Domstolen bedömer att det av utredningen i målet inte har framkommit att vägen är av sådant allmänt intresse att det därmed finns behov av att planlägga den som allmän plats. Enligt domstolen är det därmed tillräckligt att angöring till fastigheterna säkerställs genom en gemensamhetsanläggning.

JH. och KST. (YYY) har anfört att planen ska ändras så att kommunal väg och VA-nät byggs ut till deras fastighetsgräns.

Domstolen konstaterar att detaljplanens utformning i denna del inte hindrar fastighetsägarna att ordna ett servitut för anslutning till den blivande lokalgatan eller lösa in marken enligt kommunens förslag. Enligt domstolens bedömning rymms kommunens agerande inom det kommunala handlingsutrymmet och det har inte heller framkommit skäl att ifrågasätta kommunens bedömning att en väg inte utgör ett allmänt intresse. Det har därmed i denna del inte framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva planen.

Inlösen av mark

Flera av de klagande har synpunkter på att detaljplanen innebär visst markinlösen längs med Djurgårdsvägen respektive Nytorpsvägen. Kommunen har angett att markintrångets syfte är att iordningsställa trafiksäkra vägar genom att bredda vägarna och anlägga diken.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att kommunen har betydande handlingsutrymme när det kommer till att bedöma lämpligheten i hur markområden

ska användas inom kommunen. Domstolen bedömer att kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan det allmänna intresset av att iordningställa trafiksäkra vägar och fastighetsägarnas intresse av att undvika markinträng.

Domstolen finner vidare att kommunen även i övrigt har gjort en godtagbar avvägning mellan allmänna och enskilda intressen när det gäller inlösen av mark på fastigheten Y och vid Sieverts väg, som BH. lämnat synpunkter på. Det finns således inte skäl att upphäva detaljplanen med anledning av dessa invändningar.

Bryggor

CK. och MK. (YYX) har anfört att detaljplanen inte tillräckligt tydligt redogör hur den brygga de har servitut för ska hanteras.

Kommunen har i denna del anfört att detaljplanen befäster bryggan längst i söder på fastigheten X genom ett "WB-område". Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till brygga. Befintliga servitut påverkas inte av detaljplanen.

Då detaljplanen inte medför att några sakförhållanden rörande lokaliseringen av bryggor ändras i relation till rådande förhållanden, bedömer mark- och miljödomstolen att inte heller frågan om bryggors placering vara sådan att detaljplanen i den bemärkelsen strider mot tillämplig lagstiftning.

Freys Förvaltnings AB har gjort gällande att det vid avstyckning av bolagets fastighet XXX ingick en bryggrätt vilken bör kvarstå.

Enligt domstolen har det inte framkommit att det finns något gällande servitut för bryggor placerade på fastigheten YXY. Gällande områdesbestämmelser ger inte heller någon bryggrätt. Enligt planförslaget kommer de befintliga bryggorna att rivas och möjliggöra för samlade bryggplatser. Domstolen bedömer att detaljplanen även i denna del uppfyller kraven i 5 kap. 2 § ÄPBL. Det har

därmed i denna del inte framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva planen.

Strandpromenaden

BH. har anfört att kommunen skjuter upp frågan om hur strandpromenaden ska lösas.

Domstolen konstaterar att det av underlaget framgår att det finns frågor relaterade till hur strandpromenaden ska säkerställas som inte är klargjorda, bland annat hur berörda fastighetsägare kommer att lösas ut. Domstolen finner dock att detta inte är nödvändigt för detaljplanens genomförande och att det därför inte heller finns skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Genomförandetid

Flera av de klagande har invänt att de olika genomförandetiderna inom planområdet utgör skäl för upphävande av detaljplanen.

Utformning av detaljplaner regleras i 5 kap. ÄPBL. I 5 kap. 5 § första stycket ÄPBL anges bland annat att det i detaljplanen ska anges en genomförandetid som räknas ifrån den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Av samma bestämmelse framgår också att olika genomförandetider kan bestämmas för olika delar av detaljplanen.

Aktuell detaljplan har två olika genomförandetider. Enligt kommunen är en genomförandetid om fem år rimlig för berörda strandfastigheter i och med att ingen utbyggnad av allmänna anläggningar och inga avstyckningar ska ske inom området. I övriga delar behövs en längre genomförandetid. Kommunen har vidare anfört att det inte finns något hinder mot att en fastighet ges olika genomförandetider.

Enligt domstolens bedömning är de skäl som kommunen angett tillräckliga för att motivera olika genomförandetider inom planområdet och ryms inom det

handlingsutrymme kommunen har enligt ÄPBL. Domstolen finner därmed att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Skyddsvärda träd och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning

Flera av klagandena har framfört att ett genomförande av detaljplanen innebär att flera skyddsvärda träd riskerar att dö eller skadas väsentligt och att dispens från biotopskyddsbestämmelserna krävs innan detaljplanen kan antas. Det har vidare framförts att underlaget är otillräckligt och att det, med hänsyn till de skyddade träden, borde ha upprättats en miljökonsekvensbeskrivning och gjorts inmätningar av träden.

Det är ostridigt att de aktuella raderna av träd längs med aktuell del av Djurgårdsvägen och längs med vägen från huvudbyggnaden till sjöstugan inom fastigheten X uppfyller definitionen av allé. Mark- och miljödomstolen konstaterar att alléerna utgör ett generellt biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § första stycket 1 miljöbalken. Inom biotopskyddsområden får inte verksamheter bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön, utan att dispens för detta meddelats (7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken).

Vad gäller miljökonsekvensbeskrivning ska en sådan upprättas om en detaljplan kan antas ha en betydande miljöpåverkan (5 kap. 18 § andra stycket ÄPBL). Bedömningen av om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska göras utifrån olika bedömningskriterier, vilka återfinns i bilaga 4 till den numera upphävda förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (se övergångsbestämmelserna till miljöbedömningsförordningen [2017:966]). Det som ska beaktas är planens karaktäristiska egenskaper, typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Det ska bl.a. särskilt beaktas vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av speciella särdrag i naturen samt påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Av underlaget framkommer att en behovsbedömning av detaljplanen har utförts. Varken kommunen eller länsstyrelsen har under ärendets handläggning bedömt att planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan.

De utredningar och inventeringar som har utgjort underlaget för kommunens bedömning av miljöpåverkan och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning är enligt domstolens mening tillräckligt för att bedöma om detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Domstolen bedömer vidare att alléerna inom planområdet i sig inte medför att detaljplanen kan antas ha en betydande miljöpåverkan. Inte heller i övrigt bedömer domstolen att planen kan antas ha en sådan påverkan. Det finns därför inte skäl att upphäva planen på grund av att en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Kommunen har framhållit att lindalléerna ska skyddas och bevaras och att detaljplanen tar tillräcklig hänsyn till alléerna. Kommunen har vidare anfört att detaljplanen är möjlig att genomföra utan risk för att påverka på lindarna och att en dispens därmed inte behövs.

Domstolen bedömer utifrån underlaget i målet att kommunen i tillräcklig utsträckning har visat att breddning av de aktuella vägarna kan anpassas till träden i alléerna. Mot denna bakgrund delar domstolen kommunens bedömning att detaljplanen är möjlig att genomföra utan dispens från biotopskyddsbestämmelserna (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 oktober 2017 i mål nr P 2285-17).

Domstolen finner att det inte heller vad avser påverkan på träd inom planområdet i övrigt har framkommit anledning att upphäva detaljplanen.

Gatukostnadsersättning

Fastighet i Lännersta 876 AB (ZY) har motsatt sig att kommunen har ändrat andelstalet för gatukostnadsersättningen till 12,0. Enligt domstolen är vilket andelstal som ska användas för gatukostnadsersättning något kommunen har att avgöra. Andelstalet är kopplat till den byggrätt som ges. Även om gatukostnaderna

är en del av planens utformning kan frågor relaterade till gatukostnadernas storlek inte leda till ett upphävande av planen. Sådana frågor får prövas antingen inom ramen för laglighetsprövning enligt 13 kap. 1 § PBL eller i samband med att betalningsskyldighet för gatukostnader blir aktuell. Det finns således inte skäl att upphäva planen på denna grund.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kommer domstolen fram till att överklagandena ska bifallas och att detaljplanebeslutet ska upphävas.

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

Överklagande senast den 12 maj 2022.

Åsa Marklund Andersson

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Åsa Marklund Andersson, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Agnes Johansson.