



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-19
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 6005-14

KLAGANDE

1. Kristina af Trolle, Engelbrektsgratan 23, 1 tr, 114 32 Stockholm
 2. Marika af Trolle, Nyforsvägen 27, 135 33 Tyresö
 3. Kurt Borgne, Tideliugatan 27, 118 69 STOCKHOLM
 4. Pia Cronholm, Tideliugatan 27, 118 69 Stockholm
 5. Håkan Danielsson, Annebodavägen 60, 125 71 Älvsjö
 6. Inga Du Rietz, Dianavägen 88, 183 65 Täby
 7. Ulla Enekull, Västmannagatan 98 B, 113 43 Stockholm
 8. Åke Enekull, Djäknegatan 20, 722 15 Västerås
 9. Kati Göthe, Nyforsvägen 22, 135 33 Tyresö
 10. Michael Göthe, Nyforsvägen 22, 135 33 Tyresö
 11. Katrin Heinsoo, Annebodavägen 60, 125 71 Älvsjö
 12. Anita Karlsson Rydemark, Nyforsvägen 17, 135 33 Tyresö
 13. Lars Karlsson, Nyforsvägen 17, 135 33 Tyresö
 14. Anna-Karin Lundberg, Nyforsvägen 19, 135 33 Tyresö
- Ombud: Jur.kand. Clarence Crafoord och Sebastian Scheiman, Centrum för rättvisa, Box 2215, 103 15 Stockholm
15. Helene Lundblad, Nyforsvägen 21, 135 33 Tyresö
 16. Tom Lundblad, Traktorvägen 19, 135 43 Tyresö
 17. Kajsa Mulder, Kaplansgatan 4 A, 532 31 Skara
 18. Britt Nilsson, Nyforsvägen 17, 135 33 Tyresö
 19. Sven-Olof Nilsson, Nyforsvägen 17, 135 33 Tyresö
 20. Anders Nystedt, Nyforsvägen 2, 135 33 Tyresö
 21. Suzanne Nystedt, Nyforsvägen 2, 135 33 Tyresö
 22. Anna-Lena Persson, Nyforsvägen 3, 135 33 Tyresö
 23. Eleni Schjölin, Nyforsvägen 11, 135 33 Tyresö

MOTPART

Tyresö kommun, 135 81 Tyresö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-09-17 i ärende nr 4031-24614-2014, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Nyfors, fastigheterna Tyresö Rundmar 1:2, del av Bollmora 2:1 och Alby 1:1 m.fl.

Dok.Id 396475

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

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Kommunfullmäktige i Tyresö kommuns beslut den 8 maj 2014, § 61, att anta detaljplan för Nyfors, fastigheterna Rundmar 1:2, del av Bolmora 2:1 och Alby 1:1 m.fl. fastigheter i kommunen.

YRKANDEN M.M.

Samtliga klaganden har yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva Kommunfullmäktige i Tyresö kommuns beslut den 8 maj 2014, § 61, att anta detaljplan för Nyfors, fastigheterna Rundmar 1:2, del av Bolmora 2:1 och Alby 1:1 m.fl. fastigheter i kommunen.

Tyresö kommun (kommunen) har motsatt sig ändring.

Mark- och miljödomstolen har i ett beslut den 15 januari 2015 avvisat ett överklagande av **Anders Karlsson, Matilda Dreijer och Vibeke Sparring**.

UTVECKLING AV TALAN**Klagandena**

Som skäl för överklagandena har klagandena anfört i huvudsak samma omständigheter som hos länsstyrelsen. Flera av klagandena har anfört att länsstyrelsen inte beaktat deras synpunkter och inte svarat på de ändringar som de anser ska göras i detaljplanen. Därutöver har klagandena som tillägg till tidigare överklaganden anfört bl.a. följande.

Knut Borgne och Pia Cronholm

Länsstyrelsens beslut är felaktigt eftersom kommunens beslut strider mot minst en vägande rättsregel.

Anita Karlsson och Lars Karlsson

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna. Ägaren av Rundmar

1:35, Hällberg, blev lovad vid köp av fastigheten att få exploatera tomten. Det var förutsättningen för att köpte skulle bli av. Det var därför som kommunen inte ville göra en kulturhistorisk inventering av fastigheten. En oberoende utredning borde tillsättas. Senare blev kommunen tvungen att göra en kulturhistorisk inventering av Rundmar 1:35. Av denna framgår att alla byggnader är av mycket stort kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Några av byggnaderna är ritade av Ralf Erskine och bröderna Tor och Erik Ahlsén. Natur- och landskapsinventeringen visar att Rundmar 1:35 har en mycket värdefull natur som ingår i ett av de två särskilt beskrivna kärnområdena som bör bevaras. Enligt detaljplanen kommer endast huvudbyggnaden och de äldre förrådsbyggnaderna att bevaras. Övriga byggnader får rivras och lämna plats för tvåvåningshus som är placerade på särskilt natur- och landskapsvärdefulla berghällar eller hällmarkstallskog. Kommunen bryter mot 2 kap. 3 §, 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 § och 8 kap. 14 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 11 § miljöbalken jämförd med förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Anna-Karin Lundberg

Väl medveten om att beslut om antagande av detaljplan och beslut om fördelning av gatukostnader överklagas enligt olika besvärordningar är det hennes uppfattning att resultatet av och skäligheten i de konsekvenser som åtgärderna medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman. Detta eftersom fördelningen av gatukostnader är en del av plangenomförandet enligt 6 kap. plan- och bygglagen. Vid detaljplaneläggning bestäms bl.a. standarden på gator samt hur den aktuella marken ska exploateras och bebyggas. Detta påverkar kostnadsunderlagets storlek samt har betydelse för hur kostnaderna ska fördelas. Egendoms-skyddet talar för att en helhetsbedömning måste göras avseende detaljplanen och gatukostnaderna som ett led i dess genomförande. Att planen och gatukostnader måste bedömas som en helhet har även stöd i konventionspraxis avseende proportionalitetsprincipens efterlevnad vid ingrepp i egendomsskyddet, se t.ex. fallet Bugajny m.fl. mot Polen (mål nr 22531/05, dom den 6 november 2007). Detaljplanen kan inte tillåtas stå sig eftersom kommunen inte utrett eller visat att

planens konsekvenser inbegripet fördelningen av gatukostnader är förenligt med egendomsskyddet. De äganderättsliga konsekvenser som planen får för henne har inte beaktats i tillräcklig utsträckning av kommunen. Hon har inte heller behov av nya vägar. Kommunen tillämpar en otillåten presumtion om att hon har nytta av vägarna, vilken baserar sig på praxis som måste anses vara obsolet i och med att den är från tiden innan Europakonventionens inkorporering i svensk rätt. Det är inte heller skäligt eller rättvist att hon och andra berörda ska riskera att tvingas från hus och hem för att kommunens planer ska genomföras. Detta särskilt eftersom den föreslagna planen och tillhörande gatukostnadsutredning inte utretts eller bedömts i förhållande till egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen och inte heller i förhållande till hennes rätt till sitt hem enligt art. 8 konventionen.

Helene Lundblad och Tom Lundblad

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna. Det är deras infartsväg (skaftväg) till Rundmar 1:30 och Rundmar 1:32 som kommunen vill göra till en gemensamhetsanläggning. När det gäller 4 kap. 18 § plan- och bygglagen så kan de inte se att genomförande behövs för en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Kommunen vill helt enkelt inte ha ansvar för denna väg trots att kommunen kommer att äga och förvalta alla övriga allmänna platser inom hela planområdet. I planbeskrivningen under "Väg" skriver kommunen följande. "Inom planområdet finns i dag skaftvägar som nyttjas gemensamt av flera fastigheter utan tydliga ägar- och förvaltningsförhållanden ... Fastigheterna har i dag en generell utfartsrätt inom området som är att betrakta som föråldrad och otydlig." Detta är helt felaktigt. Kommunen är lagfaren ägare av två infartsvägar (skaftvägar) Rundmar 1:2 sedan 1978 och den ålderdomliga texten om generell utfartsrätt används vid samtliga fastigheter inom hela området. När det gäller "stora" vägen, Nyforsvägen, så togs ett politiskt beslut 1968 om att kommunen tog över väghållningen från vägföreningarna i Trollbäcken, i vilken Nyfors vägsamfällighet ingick. Trots det skriver kommunen i planbeskrivningen att

vägen i dag underhålls av Tyresö kommun utan formell rätt. De har vid en närmare undersökning konstaterat att vägen ägs av en samfällighet, Tyresö skifteslag, som kommunen är delägare i till cirka 90 procent. De beklagar att kommunen förnekar sitt ansvar för vägarna inom området. Att man i planbeskrivningen bestrider sitt ägar- och förvaltningsansvar är mycket allvarligt.

Britt Nilsson och Sven-Olof Nilsson

De hänvisar till kulturhistoriska inventeringar, en natur- och landskapsinventering och en geoteknisk utredning som rör området Nyfors. För att kunna bygga vissa av radhusen måste marken erosionsskyddas t.ex. vid ravinerna.

Eleni Schjölin

Hon yrkar och förutsätter att alla i området ska ha samma byggrättigheter, styckningsrättigheter och skyldigheter, inklusive kommunen och Hällberga. Kommunen har i området fastställt en minsta tomtstorlek på 3 000 kvadratmeter för att den ska vara styckningsbar. Hon yrkar att styckning av Rundmar 1:25 och Rundmar 1:27 inte ska undantas från dessa riktlinjer. Hon yrkar i stället att hela Rundmar 1:27 förblir naturmark såsom den är i dag. Hon yrkar att alla byggnader på Rundmar 1:35, Hällberga, ska bevaras enligt förslaget från kulturinventeringen då de har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde ur flera undergrupper såsom samhällshistoriskt, socialhistoriskt, arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, miljöskapande, konstnärligt och traditionsvärde. Hon yrkar att Rundmar 1:35 betraktas likvärdigt med andra privata fastighetsägare i området och att både natur- och kulturinventeringens och länsstyrelsens tidigare rekommendationer följs enligt 2 kap. 3 §, 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 11 § miljöbalken. Hon hänvisar till ett uppdragsavtal avseende kulturhistorisk beskrivning och bedömning av planområdet Nyfors.

Kommunen

Kommunen har som skäl för sin inställning anfört bl.a. följande.

Strandskydd

Fastigheterna Rundmar 1:8 och 1:34 är fritidshusfastigheter som ingick i den avstyckningsplan som gjordes på 1930-talet. Fastigheterna är sedan en tid obebyggda och har därför av närboende kommit att betraktas som naturmark. Kommunen anser att det är rimligt att betrakta fastigheterna likställt med andra fritidshusfastigheter i området och har därför planlagt dem som kvartersmark för bostäder med upphävt strandskydd.

Rundmar 1:8 och 1:34 är taxerade som småhusmark och har tidigare varit bebyggda med sportstugor, se utdrag från den ekonomiska kartan 1951 (Stormyra J133-1013153) och nybyggnadskarta från 1938. Berörda fastigheter har således varit etablerade fritidshusfastigheter sedan 1930-talet. I dag upplevs Rundmar 1:8 och 1:34 som bostadstomter, där vissa tomtanläggningar kvarstår såsom staket och trädgårdsplanteringar. Rundmar 1:8 har sedan 2001 varit utarrenderad för bostadsändamål, där arrendatorn ställt en husvagn på tomten. Arrendet upplöstes ifjol med anledning av arrendatorns dödsfall.

Fastigheterna är inte att betrakta som allmäntillgängliga parkområden utan varje fastighet är ianspråktagen för bostadsändamål.

Rundmar 1:8 köptes av kommunen 1969 och Rundmar 1:34 köptes 1978 för att ingå i den kommunala markreserven för framtida exploatering. Under tiden har befintliga byggnader arrenderats ut fram tills det att byggnaderna rivits på grund av undermåligt skick. Att upprusta dessa byggnader har inte varit aktuellt med hänsyn till framtida exploatering. Förvaltningen uppskattar att rivningen av huvudbyggnad på Rundmar 1:8 skedde under 1990-talet och att huvudbyggnad på Rundmar 1:34 revs enligt rivningslov 2003.

Kommunens beslut att upphäva strandskyddet har stämts av med länsstyrelsen under pågående planprocess. Länsstyrelsen menade att det var olämpligt att ha strandskyddet kvar på privata tomter som planläggs som kvartersmark. Strandskyddets syften är att värna allmänhetens och djurlivets tillträde till stranden. Om strandskyddet fortsatt skulle ha gällt, skulle svårlösta konflikter kunna uppstå mellan allmänheten och de boende om hur stranden får nyttjas. Kommunen poängterar att strandskyddet fortfarande gäller i vattnet i hela Flaten och Albysjön samt på land på allmän platsmark. För att förhindra att strandzonen bebyggs är hela strandzonen bortprickad och belagd med utökad lovplikt för friggebodar och andra anläggningar. Vegetation inom strandzonen är skyddad genom n1- och n2-bestämmelserna i detaljplanen.

Likabehandling mellan olika fastighetsägare i Nyfors

Föreslagen byggrätt för Rundmar 1:35 Hällberga, jämfört med enskilda fritidshusfastigheter inom planområdet, är helt jämförbar om man räknar på den möjliga exploateringsgraden, dvs. bruttoarea / fastighetens storlek. Exploateringsgraden blir då 0,07 för både Rundmar 1:35 Hällberga och en genomsnittlig fritidshusfastighet på 2 500 kvadratmeter. Kommunen anser därmed att lika förhållanden råder i fråga om byggrätten.

Inom det kommunägda så kallade klustret (Rundmar 1:8, 1:34, 1:10 och 1:11) följer kommunen den princip som översiktsplanen från 2008 ger: Att vid ny planering, där det är möjligt, blanda upp bostadsbebyggelsen med bebyggelse som tidigare saknas i området. Vid ny planläggning ska lämplig markanvändning utredas. När kommunen, som i detta fall, äger ett antal fastigheter som hänger ihop bedömer kommunen att det är lämpligt med en tätare exploatering än att varje tomt bebyggs med en villa. I Nyfors fall innebär det att planen gör det möjligt med en mindre förtätning med radhus inom klustret. Utredning under planprocessen visade att det är möjligt att uppföra 16 bostäder i 4–5 radhuslängor. I markanvisningsprocessen kan kommunen ställa krav på exploitörer att uppföra bebyggelsen i enlighet med de gestaltungsriktlinjer som finns i planbeskrivningen.

Andelen naturskyddad mark eller mark som inte får bebyggas med varken huvudbyggnader eller komplementbyggnader anser kommunen är väl så stor, om inte större, inom klustret och Rundmar 1:35 Hällberga.

De gestaltungsriktlinjer som lades till i planbeskrivningen inför det att planen ställdes ut för granskning gäller för hela Nyfors och inga fastigheter är undantagna. Därutöver finns ett exploateringsavtal med ett kvalitetsprogram som bilaga, som styr gestaltning och utformning av nyttillkommande bebyggelse på Rundmar 1:35 Hällberga. Kommunen anser därmed att de krav som ställs på fastighetsägaren till Rundmar 1:35 är väl så höga som på andra fastighetsägare inom området.

Många synpunkter har rört oro om hur ny bebyggelse ska passa in i Nyforsområdet. Med anledning av det beslutade kommunen att byggrätten för en fritidshusfastighet ska vara

- 120 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 6,5 meter för enplanshus
- 120 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 7,0 meter för suterränghus
- 90 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd på 8,5 meter för tvåplanshus

Byggrätten för komplementbyggnader minskas genom att nockhöjden dras ned till 3,5 meter.

Byggrätten på en vanlig villafastighet blev därmed mindre än i samrådsförslaget och mindre än vad som vanligtvis getts som byggrätt för villa i andra förnyelseområden i kommunen. Kommunen anser ändå att den föreslagna byggrätten är rimlig för ett permanent boende för en familj.

Rundmar 1:35 Hällberga

Att stycka upp Hällberga i tre eller fyra villatomter har aldrig varit aktuellt av två skäl: dels har fastighetsägaren inte framställt önskemål om en sådan styckning, dels

har kommunen sett positivt på att under planprocessen utreda annan typ av bostadsbebyggelse än enskilda villor, dels har fastigheten andra förutsättningar från början då den idag används som konferensanläggning.

Inför granskning av planen togs en kompletterande kulturinventering av Hällberga fram. I den föreslås att hela fastigheten, bebyggelse liksom tomtanläggningar, ska bevaras och skyddas från rivning. Kommunen har, utifrån inventeringen som gjordes efter samrådet, kommit till ståndpunkten att ett skydd av delar av kulturmiljön är motiverat. Kommunen har utifrån inventeringen och utfallet i samrådet beslutat i ärendet. Planförslaget innebär att huvudbyggnaden, tre bodar, och merparten av tomtanläggningarna kan bevaras. Jämte huvudbyggnaden kan 5 bostäder i korta radhus (2 + 3) uppföras. I samband med det behöver två äldre gästhus rivas.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn i målet.

DOMSKÄL

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Mark- och miljödomstolen prövar först om detaljplanen i fråga om upphävande av strandskydd är förenlig med bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. miljöbalken. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. I detta fall gäller att enbart de omständigheter som räknas upp i 7 kap. 18 c § miljöbalken får beaktas som särskilda skäl.

Enligt en bestämmelse i detaljplanen upphävs strandskydd på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning och på allmän platsmark för lokalgata och parkering. I planbeskrivningen anges följande skäl för att upphäva strandskyddet. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid. Strandskydd på allmän platsmark park och natur och strandskydd i vattnet föreslås ligga kvar även i framtiden.

Flera klagande har ansett att strandskydd fortsatt ska gälla i planområdet. Kommunen har gjort gällande bl.a. att kvartersmark inom fastigheterna Rundmar 1:8, 1:32 och 1:34 inte är att betrakta som allemansrättsligt tillgängliga.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljödomstolen har vid synen konstaterat att det inte finns någon bostadsbyggnad inom fastigheterna Rundmar 1:8 och 1:34. All kvartersmark för bostäder inom Rundmar 1:8 ligger inom strandskyddat område. En betydande del av kvartersmarken för bostäder inom Rundmar 1:34 ligger inom strandskyddat område. Domstolen bedömer att dessa områden är allemansrättsligt tillgängliga. Vad kommunen anfört om bl.a. en komplementbyggnad och trädgårdsplanteringar ändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att en del kvartersmark för bostäder i den sydöstra delen av Rundmar 1:32, inom strandskyddat område, är allemansrättsligt tillgänglig. Bedömningen ändras inte av att det finns bl.a. ett staket vid fastigheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att en del kvartersmark för bostäder inom Rundmar 1:35, närmaste P-PLATS i detaljplanen och inom strandskyddat område, är allemansrättsligt tillgänglig.

Mark- och miljödomstolen konstaterar också att strandskyddet upphävts i bl.a. områden med beteckningen n₁ och n₂. Som domstolen uppfattar det kan upphävandet av strandskyddet i dessa områden innebära att byggnader som inte är lovpliktiga får uppföras. Detta kan komma att påverka den allemansrättsliga tillgängligheten närmast vattnet och i det utanförliggande vattenområdet.

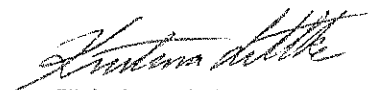
Enligt mark- och miljödomstolens bedömning har det inte framkommit att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i de ovan angivna strandskyddsområdena på grund av att områdena har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Det har inte heller i övrigt framkommit att det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Vad kommunen anfört om bl.a. 1930-talets avstyckningskarta, tidigare sportstugor inom områdena och att strandskyddet bevaras i en zon längs med vattnet ändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljödomstolen finner att detaljplanen inte är förenlig med bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken och att den därför ska upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 12 mars 2015.


Anders Lillienau


Kristina Littke

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Kristina Littke.