



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-02 i mål nr P 3047-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Värmdö kommun

2. Sigillet Fastighets Aktiebolag

Ombud: Advokaterna L.G. och R.L.

Motpart

Torpa Samfällighetsförening

Ombud: Advokat H.W.

SAKEN

Detaljplan för A m.fl. (Ändring av Detaljplan för B) i Värmdö
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Värmdö kommun beslut den 10 mars 2021, § 40, dnr 15KS/1, att anta detaljplan för A m.fl. (Ändring av Detaljplan för B) i Värmdö kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Värmdö kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten A m.fl.

Sigillet Fastighets Aktiebolag (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten A m.fl.

Torpa Samfällighetsförening (föreningen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Värmdö kommun har, utöver vad kommunen anförde vid mark- och miljödomstolen, anført sammanfattningsvis följande.

Mark- och miljödomstolen har jämfört den potentiella påverkan på trafiken som den antagna detaljplanen kan medföra med vad nuvarande plan medger. Påverkan skulle dock rätteligen ha bedömts med utgångspunkt i de befintliga förhållandena på platsen jämfört med den faktiska förändring som detaljplanen syftar till. Den föreslagna markanvändningen ”tillfällig vistelse och konferenslokaler” avspeglar den nuvarande verksamheten i området som bedrivs i enlighet med beviljat bygglov. Den faktiska förändring som planen medger är en utbyggnad av övernattningsrum. Verksamheten förändras således varken till art eller omfattning på grund av detaljplanen.

Planändringens inverkan på trafiksituationen framgår av granskningsutlåtandet. Redovisningen av planändringens påverkan uppfyller kraven i 4 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och den är utformad med skälig hänsyn till de äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan påverkas av dess genomförande.

Bolaget har, utöver vad det anförde vid mark- och miljödomstolen, anført sammanfattningsvis följande.

Mark- och miljödomstolen har prövat frågan om planbeskrivningen uppfyller kraven i 4 kap. 33 § första stycket 3 PBL trots att föreningen inte har gjort gällande att planen strider mot denna bestämmelse. Det har därmed inte funnits förutsättningar att upphäva planen på den grunden.

Av det befintliga underlaget framgår att detaljplanen inte medför någon trafikökning. Syftet med planen är att utöka övernattningsmöjligheterna för de konferensgäster som redan vid nuvarande förhållanden använder anläggningen. Kapaciteten att ta emot gäster förändras inte. Förändringen innebär att behovet av att transportera gäster till andra platser för boende försvinner då gästerna kan övernatta på plats. Det är därför uppenbart att planändringen inte kommer att medföra någon ökad trafik.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från den påverkan en potentiell verksamhet kan ha i stället för att se till den faktiska förändringen som detaljplanen syftar till att åstadkomma. Domstolen har också felaktigt jämfört den potentiella påverkan med nuvarande planbeteckning i stället för den faktiska verksamheten som bedrivs på platsen. Detaljplanens påverkan har därför överskattats. Den faktiska förändringen som detaljplanen medför är endast en utbyggnad av övernattningsrum. Den befintliga verksamheten förändras varken till sin art eller omfattning. För det fall verksamheten i framtiden skulle förändras så att övernattningslokaler görs om till samlingslokaler eller tvärtom krävs en bygglovsprövning avseende ändrad användning. Planbestämmelserna garanterar också att i vart fall en fjärdedel av bruttoarean ska användas för övernattningsändamål.

Utöver av den verksamhet som bedrivs i planområdet nyttjas vägen även av villaområdet öster om fastigheten och en golfklubb. Det är uppenbart att det är golfklubben som är dimensionerande för vägbehovet i området. Huruvida det beviljade bygglovets för verksamheten är planstridigt saknar betydelse för den nu aktuella prövningen.

Föreningen har, utöver vad den anförde vid mark- och miljödomstolen, anført sammanfattningsvis följande.

Mark- och miljödomstolen har, mot bakgrund av vad föreningen har anført och vad som framgår av omständigheterna i målet i övrigt, haft fog för att pröva om detaljplanen uppfyller kraven i 4 kap. 33 § första stycket 3 PBL. Föreningen yrkade i mark- och miljödomstolen att planen skulle upphävas och det krävs inte att rättsregler uttryckligen åberopas.

Utifrån den befintliga utredningen finns inte fog för kommunens antagande om att detaljplaneändringen inte kommer medföra ökad trafikmängd på vägarna till och från verksamheten. Tjänsteskrivelsen med hänvisning till exploateringsavtalet är inte tillräcklig då plankonsekvenserna ska redovisas i planbeskrivningen.

Det är inte primärt sträckan mellan länsväg 222 och golfklubben som föreningen har synpunkter på utan på Ekviks gårds väg, som går från Torpavägen till fastigheten A. Vägsträckan är slingrig, endast 3,5 m bred och inte avsedd för tung trafik.

Bygglovets för den befintliga bebyggelsen på fastigheten A är planstridigt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Prövningsram

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att en myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Föreningens talan i mark- och miljödomstolen avsåg invändningar angående den antagna ändringen av detaljplanen och dess påverkan på trafiken längs den väg som föreningen förvaltar. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att mark- och miljödomstolen inte har gått utöver den prövningsram som anges i 13 kap. 17 § PBL.

Prövningen i sak

Som anges i 4 kap. 32 § PBL ska regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av en detaljplan.

Av 4 kap. 33 § första stycket 3 PBL framgår vidare att en planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. I paragrafens tredje stycke anges att det av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Enligt 4 kap. 36 § första stycket PBL ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring men ändringen ska vara tydlig och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Området för den nu aktuella detaljplanen (ändringsplanen) ligger inom en detaljplan som vann laga kraft 1989: Detaljplan för B i Värmdö kommun (grundplanen). Grundplanens syfte var att uppföra ett center med möjlighet för finska företag i Sverige att genomföra en effektiv affärsverksamhet tillsammans med högklassig rekreation vid Ekviks Gård. Planen innebar upprustning av gamla Ekviks Gård samt, på platsen för en befintlig sjöbod, uppförande av en högklassig byggnad för bl.a. bastubad. Den möjliggjorde också uppförande av 27 villor. Enligt grundplanen ska området kring gamla Ekviks Gård användas för ändamålet ”bostad med konferenskomplement” och området för ändringsplanen (dvs. området där sjöboden låg) för ändamålet ”konferensbastu”.

I området som berörs av ändringsplanen finns idag en konferensanläggning – Villa Soludden. Enligt bolaget, vars uppgifter i denna del inte har ifrågasatts, har Villa Soludden möjlighet att ta emot maximalt cirka 100 gäster samtidigt i ett eller två sällskap, medan kapaciteten att hysa nattgäster endast uppgår till maximalt 34 gäster.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den befintliga verksamheten på platsen bedrivs i huvudsaklig överensstämmelse med grundplanens syfte. Det har inte heller framkommit annat än att byggnaderna från tidigt 1990-tal används i enlighet med beviljade bygglov. Domstolen anser därför att den befintliga verksamheten på platsen i detta fall bör utgöra utgångspunkt för bedömningen av ändringsplanens påverkan på omgivningen.

Enligt ändringsplanen ska användningen i området där den befintliga konferensanläggningen är belägen vara ”tillfällig vistelse och konferenslokaler”. Ändringsplanen innebär att den tillåtna bruttoarean för bebyggelsen inom planområdet utökas från 990 m² till 1 970 m². Byggnadsarean, som tidigare fick uppgå till maximalt 444 m², lämnas oreglerad genom ändringsplanen vilket innebär att den tidigare maxbegränsningen inte längre gäller. Därtill regleras att minst en fjärdedel av bruttoarean enligt ändringsplanen ska omfatta avdelningar för konferensgästers övernattning, övernattningsrum samt tillhörande kommunikations- och biutrymmen. Även om ändringsplanen kan leda till viss utökning av verksamheten framgår av planbeskrivningen att ändringsplanen inte bedöms medföra någon stor ökning av antalet gäster vid anläggningen. Trafiken till och från planområdet under morgon och kväll bedöms kunna minska genom de åtgärder som detaljplanen möjliggör. Utöver verksamheten på fastigheten A nyttjas den del av tillfartsvägen som benämns Ekviks gårds väg också av ett tjugotal bostadsfastigheter.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den utökning av verksamheten som möjliggörs genom ändringsplanen är relativt begränsad samt att det inte finns anledning att anta att planen kommer medföra någon betydande förändring av trafiken på tillfartsvägen. Det finns därför inte fog för att ställa några långtgående krav på utredning avseende detaljplanens påverkan på tillfartsvägarna.

I genomförandebeskrivningen framgår att exploatören med fördel i god tid före entreprenadarbetena påbörjas kan kontakta berörda samfälligheter med förslag om att upprätta avtal för hantering av slitage från byggtrafiken. I övrigt har de fastighetsrättsliga konsekvenserna rörande föreningens väg inte behandlats. Av granskningsutlåtandet framgår dock att vägarnas huvudmän kan hantera eventuella frågor rörande bl.a. behov av förstärkningar och breddningar, ersättning för skador från byggtrafik samt ändrade andelstal genom avtal med exploatören. Av exploateringsavtalet framgår också att exploatören har åtagit sig att ansvara för de eventuella skador som orsakas på berörda fastigheter och gator under byggnadstiden.

Mark- och miljööverdomstolen anser visserligen att det i genomförandebeskrivningen på ett tydligare sätt borde ha angetts hur ändringsplanens fastighetsrättsliga konsekvenser ska hanteras. Vid en samlad bedömning anser domstolen dock att uppgifterna i planhandlingarna är tillräckliga för att bedöma detaljplanens konsekvenser för föreningen i egenskap av förvaltare av tillfartsvägen till planområdet. Det finns därför inte skäl att upphäva ändringsplanen med anledning av brister i underlaget rörande vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behöver genomföras samt planens konsekvenser för föreningen.

Mot bakgrund av den begränsade påverkan på trafiken som ändringsplanen kan komma att medföra bedömer mark- och miljööverdomstolen vidare att kommunen har tagit skälig hänsyn till föreningens intressen vid utformandet av planen. Domstolen anser också att kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan föreningens intressen och intresset av att utveckla planområdet.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att ändringsplanen är tillräckligt tydlig och att underlaget är tillräckligt för att bedöma planens konsekvenser. Det som föreningen har anfört utgör därmed inte skäl för att upphäva beslutet att anta detaljplanen för fastigheten A m.fl. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn och tf. hovrättsassessorn Emil Carlborg, referent.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-02-02
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3047-21

PARTER

Klagande

1. M.E.
2. L.E.
3. A.H.
4. A.H.
5. Torpa Samfällighetsförening

Ombud för 5: Advokaten H.W.

Motparter

1. Sigillet Fastighets AB

Ombud: Advokaterna L.G. och R.L.

2. Värmdö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Värmdö kommuns beslut den 10 mars 2021 i ärende nr 15KS/1, § 40, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Detaljplan för fastigheten A i Värmdö kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från M.E., L.E., A.H. och A.H.
 2. Mark- och miljödomstolen upphäver Kommunfullmäktige i Värmdö kommuns beslut den 10 mars 2021, ärende nr 15KS/1, § 40, att anta detaljplan för fastigheten A i Värmdö kommun.
-

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun (kommunen) beslutade den 10 mars 2021 att anta detaljplan för fastigheten A, som ändrar en del av den underliggande detaljplanen för fastigheten B. Detaljplanens syfte är, i likhet med den underliggande detaljplanen, att uppföra en högklassig byggnad för konferensverksamhet och bastu. Planändringen består främst i att byggrätten på fastigheten A utökas till 1 970 kvm bruttoarea medan byggnadsarean lämnas oreglerad. Kommunens beslut att anta detaljplanen har överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

M.E. och **L.E.** har yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

A.H. och **A.H.** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Torpa Samfällighetsförening (föreningen) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunen har bestritt ändring av det överklagade beslutet.

Sigillet Fastighets AB (bolaget) har bestritt ändring av det överklagade beslutet.

UTVECKLING AV TALAN

M.E. och **L.E.** har till stöd för sin klagorätt anfört i huvudsak följande. De är berörda av aktuell detaljplaneändring. Avståndet mellan deras fastighet L och fastigheten A är ca 300 meter öppen vattenyta. Fastigheten A är således deras närmaste granne i den riktningen. De ser, och framförallt hör, de aktiviteter bedrivs inom detaljplaneområdet.

A.H. och **A.H.** har till stöd för sin klagorätt anfört i huvudsak följande. Deras fastighet C ligger i planområdets direkta närområde och berörs i flera avseenden av planförslaget. Fastighetens vattenområde är nära gränsande till planområdet. Kommunen har skriftligen bekräftat att de anses som sakägare i egenskap av ägare till fastigheten C. De synpunkter som de har gett in till kommunen under planprocessen har inte beaktats.

Föreningen har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Grunder

Kommunen har i strid med PBL inte utformat och behandlat trafikfrågorna på ett godtagbart sätt i detaljplanen. Föreningens förvaltningsuppdrag av J påverkas menligt av detaljplanen, liksom ägarna till de i J deltagande fastigheterna. Frågan om framkomlighet, trafiksäkerhet och sannolikt ökade kostnader för omförrättning av gemensamhetsanläggningen som följd av detaljplanen har inte beaktats alls i planen eller åtminstone inte på ett rimligt sätt.

Utveckling av talan

Principer för detaljplan

Av en detaljplan ska framgå att åtgärder för att tillgodose de olika behoven planen genererar kan genomföras. För att en detaljplan ska anses kunna fungera självständigt krävs att genomförandet av en viss föreslagen lösning har säkerställts inom ramen för detaljplanen (jfr MÖD 2017:15 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 25 maj 2016 i mål nr P 4534-15 och den 5 december 2013 i mål nr P 1584-13). Detta innebär att stödet för att genomföra aktuella åtgärder måste finnas uttryckligt angivna i plankartan eller planbestämmelserna. Det måste även framgå av underlaget till planen att en viss lösning kan genomföras.

Kommunen har inte alls eller åtminstone inte på ett rimligt sätt beaktat föreningens, och ägarna till de i J deltagande fastigheternas, intressen i saken rörande framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem och sannolikt ökade kostnader för breddning och förstärkning av gemensamhetsanläggningen som planändringen,

såvitt tycks vara ostridigt, kommer att föranleda. Behovet av trafikförsörjning och god trafikmiljö har alltså inte beaktats i den mening som följer av 2 kap. 5 § 3 PBL.

J

Föreningen förvaltar J med ändamål väg. Vägsträckningen mellan fastigheten A och allmän väg (väg 222) är ca 1,5 km. Till stora delar går sträckningen över Wermdö Golfbana. Torpavägen är ca 4,5 meter bred men har inga särskilt anlagda mötesplatser. Ekviks Gårds väg har sämre bärighet än Torpavägen och är mellan 3,5 och 4 meter bred. Att den har sämre bärighet beror på att den inte var tänkt att bli lika hårt trafikerad som Torpavägen och dessutom inte med tyngre lastfordon och/eller bussar.

I den ursprungliga planen från 1989 presenterades olika trafiklösningar. En av dessa var att endast trafik till och från D, A samt E, F och G skulle köra Ekviks Gårds väg och Torpavägen (då Löjviksvägen). Resten av fastigheterna i Ekvik skulle köra Ekviksvägen österut via Värmdöviks dalgång och därefter Svartträskvägen för att komma till väg 222. Kommunen fattade dock beslut att all trafik skulle köra Ekviks Gårds väg och Torpavägen. På många ställen längs Ekviks Gårds väg kan inte ens två personbilar mötas. På grund av den sämre vägbanken/bärigheten håller inte heller asfaltsbeläggningen lika bra som beläggningen på Torpavägen. Längs vägarna samsas bilister, golfare, cyklister och gående samt de transportfordon som går till A respektive golfklubben.

Föreningen har i egenskap av sakägare i planprocessen anfört att det är sannolikt att den av föreningen förvaltade vägen kommer att skadas av byggtrafiken. Föreningen har även anfört att vägen kommer behöva förstärkas och justeras med anledning av den trafikökning den ändrade detaljplanen kommer att medföra. Vägarna är bara delvis dimensionerade för mötande trafik och inte för stora och tunga fordon. Föreningen har uttryckt en oro över trafiksäkerheten då gång- och cykeltrafik behöver samsas med biltrafik, lastfordon och bussar. Vägfrågan måste lösas inom ramen för planprocessen.

Kommunen har, som det får förstås, anfört att kommunen genom planarbetet har tillsett att det ges förutsättningar för sådana förbättringar av vägarna som krävs. Kommunen har dock inte på något sätt skapat förutsättningar avseende den av föreningen förvaltade J. Kommunen har, till skillnad från gemensamhetsanläggningarna H och I, uttryckligen lyft ut gemensamhetsanläggningens intressen i bakomliggande exploateringsavtal.

Genom granskningsutlåtandet och exploateringsavtalet synes kommunen förutsätta att föreningen och exploatören kommer att kunna ingå civilrättsliga avtal rörande behövliga förstärkningar, breddningar, andra tekniska åtgärder m.m. Kommunen antar att exploatören kommer att ta initiativ till samarbete kring vägfrågor och att 48 a § anläggningslagen kommer att fånga upp de merkostnader som transporter under nybyggnation kommer att föranleda.

Det finns dock inte några rättsliga garantier för att exploatören är beredd att ingå civilrättsliga avtal om standardhöjningar och andra behövliga förändringar av gemensamhetsanläggningen. Standardhöjning, förstärkningar, breddning, ianspråktagande av ytterligare markutrymme m.m. förutsätter en omförrättning av gällande anläggningsbeslut avseende J. Hur en sådan omförrättning hos Lantmäteriet kommer att utfalla går inte att förutse i förväg. Kommunen har således inte, vare sig genom exploateringsavtal eller inom ramen för planarbetet, skapat förutsättningar för en godtagbar utformning och behandling av trafikfrågorna.

Detaljplan från 1989

Den tidigare gällande plankartan anger ”konferensbastu” och planen synes omfatta en verksamhet med 10–12 gäster per tillfälle. Utgångspunkten för planändringen och beaktande av föreningens och de enskilda delägarnas intressen borde vara planen från 1989, dvs. en långt mindre mängd trafik som vid denna tidpunkt sannolikt inte innefattade omfattande tung busstrafik. Kommunen har istället tagit avstamp i en trafikmängd som långt överstiger det som följer av planen från 1989. Värmdöviks andelstal i J är följaktligen 12.

I kommunens planbesked från 2015 anförde kommunen att fråga är om att ”legalisera befintlig användning” och att en ”utökad exploatering med större konferensrum och fler övernattningsrum innebär normalt att biltrafiken ökar och medför också normalt mer hårdgjorda ytor som kan få negativ påverkan vad gäller buller och luftkvalité respektive förorening av dagvatten”. Kommunen anförde även att en ”förtätning enligt föreslagen planändring kan öka biltrafiken vilket påverkar barnen i området som därmed kan få sämre luftkvalitet”. Kommunen har således vidgått att fordonstrafiken kommer att öka. Detta har, utan närmare utredning och utan att säkerställa föreningens och de enskilda delägarnas intresse av en god framkomlighet och trafikmiljö i övrigt, inte bemötts närmare i planprocessen.

Utredning och intresseavvägning

Det saknas utredning av omfattningen av verksamheten på fastigheten A och hur denna omfattning kan påverkas om planändringen vinner laga kraft. Trots att planfrågan har varit aktuell under flera år har någon trafikmätning eller annan utredning inte gjorts. Det ligger i sakens natur att en kommersiell aktör försöker maximera sin verksamhet, varför det inte är säkert att den skattning av trafiken som exploitören angett kommer att stämma överens med verkligheten. Föreningen saknar möjlighet att ge in bevisning eller närmare utredning i saken. Detta borde på ett mer adekvat sätt ha gjorts i planarbetet. Planarbetet är därmed bristfälligt.

Av planhandlingarna framgår inte annat än att Villa Soludden redan driver en i ekonomiskt hänseende framgångsrik verksamhet. Planändringen skulle öka förutsättningarna i detta avseende ytterligare. Det aktuella området är inte redovisat som ett utvecklingsområde för turism eller dylikt. En utökning av antalet konferensrum i enlighet med planändringen är inte att betrakta som ett allmänt intresse. Intresset av en god och säker trafikmiljö är däremot ett allmänt intresse. Avvägningen mellan exploitörens enskilda intresse och föreningens och de i J deltagande fastighetsägarnas intresse är bristfälligt utrett och inte heller beaktat i planhandlingarna.

Föreningen har gett in och åberopat anläggningsbeslut, karta, detaljplan för B samt planbesked.

Kommunen har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Planändringen förändrar inte planens syfte. Verksamheten vid Villa Soludden anordnar konferenser, inklusive övernattningsrum, och riktar sig främst till företag och organisationer. I normalfallet brukar två sällskap konferera samtidigt. Dock kan endast ett av sällskapen övernatta på grund av otillräckligt antal övernattningsrum. Ett andra sällskap, vars konferens är avsedd att fortsätta nästföljande dag, måste därför på kvällen bussas ut för övernattningsrum till andra anläggningar i omgivningarna och bussas tillbaka dagen därpå. Denna i dagsläget faktiska trafik, några bussar per aktuell dag, kan komma att upphöra genom den i planändringen föreslagna möjligheten att bygga ytterligare ett antal övernattningsrum.

Planbestämmelsen e₂ tillser att en utbyggnad väsentligen kommer att bestå av övernattningsrum, inte av konferenslokaler. Det möjliga antalet samtidigt närvarande konferensdeltagare utökas därmed inte på grund av utbyggnaden. Trafiken i övrigt synes därför inte förändras av planändringen. Omfattningen av de planerade övernattningsrummen illustreras av den arkitektritade programskiss som ägaren till fastigheten A låtit utföra som en del av planarbetet.

För vägen nära konferensanläggningen innebär de i planändringen föreslagna justeringarna av vägområdet förbättringar av säkerhet, buller och miljö i de närliggande omgivningarna. Möjligheter för de boende i området att tillförsäkra sig inflytande över detaljutformning och förvaltning av denna del av vägsystemet anvisas också i planen. Antalet parkeringsplatser vid de allmänna platserna park och natur, och konferensanläggningen, förblir väsentligen oförändrat jämfört med dagsläget och den underliggande detaljplanen, vilket stöder att trafiken inte påtagligt kommer att öka till följd av planändringen. Parkeringsplatserna är liksom i den underliggande planen allmän plats, något som ytterligare tyder på att parkering inte är central för konferensverksamheten, därmed inte heller utökad biltrafik.

Planändringen kommer sammanfattningsvis medföra snarast en minskad busstrafik med en i övrigt oförändrad trafik. Några förbättringsåtgärder av Torpavägens och Ekviks Gårds vägs standard bedöms därmed inte behövas till följd av den verksamhetsutveckling som detaljplanen möjliggör.

Torpavägen och Ekviks Gårds väg löper genom gällande detaljplan för B och vidare i en längre sträckning genom den i norr angränsande byggnadsplanen för K m.fl. upp till Stavsnavägen (riksväg). De båda vägarna betjänar ett antal områden med villabebyggelse, gårdstunet för herrgården Vik samt golfbanan Wermdö Golf & Country Club. Vägsystemet leder fram till naturmarker planlagda som allmän plats, natur, samt till konferensanläggningen på A, vars trafik således endast utgör en liten del av den totala andelen trafik på vägsystemet.

De båda vägarna är, genom sin geometri med måttlig bredd och vissa backar, naturligt fartbegränsande. Vägarna har försetts med vissa mötesplatser, farthinder och skyltning för att tillgodose säkerhet och framkomlighet. Trafiken synes fungera och några propåer om planändringar eller större ändringar av anläggningsbeslut, för övergripande vägjusteringar eller tillkommande gång- och cykelvägar, har inte inkommit från föreningen.

Vid en jämförelse mellan vägsystemet på plankartan och gällande detaljplan för B samt det faktiska vägsystemet, framgår att Ekviks Gårds väg enligt gällande detaljplan är tänkt att ansluta till fyra villafastigheter i västra änden av Ekviksvägen och därefter avslutas med en vändplan. Istället har, inom ramen för gemensamhetsanläggningen J, hela Ekviksvägen i strid med den gällande planen anslutits till Ekviks Gårds väg, vilket är 25 villafastigheter. Detta har tillfört något mer trafik till Ekviks Gårds väg. Verksamheten på A, Villa Soludden, bör gå skadeslös från en sådan planavvikelse.

Om föreningen menar att det är för mycket trafik idag bör den i första hand följa gällande detaljplan och ansluta den huvudsakliga delen av Ekviksvägen till vägsystemet i öster inom området Skeppdalsström. Om kommunen har varit

delaktig i beslut att den gällande detaljplanen inte ska följas, får detta undersökas i samråd mellan föreningen och kommunen. Ägaren till fastigheten A har rätt att förlita sig på att gällande detaljplan följs.

Föreningen har framhållit att J kommer att få ökade kostnader för omförrättning av gemensamhetsanläggningen till följd av planändringen. Mot detta talar att någon trafikökning väsentligen inte synes bli följd av planändringen. Saken berörs dock även i tjänsteskrivelsen för det exploateringsavtal som upprättats mellan ägaren till fastigheten A och kommunen. Där konstateras att såväl förrättnings- som anläggningskostnader, liksom tillfälliga kostnader vid byggtrafik, regleras av anläggningslagen som säkerställer en rättvis fördelning av kostnaderna inom gemensamhetsanläggningen, där fastigheten A deltar.

Kommunen har gett in och åberopat exploateringsavtal och tjänsteskrivelse.

Bolaget har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Inom fastigheten A bedrivs idag en konferensanläggning, Villa Soludden. Verksamheten riktas till slutna sällskap som söker en lugn och privat miljö för att kunna hålla konferenser eller utbildningar. Vidare används Villa Soludden för bröllop och liknande fester.

Villa Soludden har idag möjlighet att ta emot maximalt cirka 100 gäster samtidigt i ett eller två sällskap. De allmänna ytorna i form av matsalar, konferensrum och liknande maximerar nyttjandet till detta antal personer. Fler gäster kan således inte samtidigt nyttja lokalerna, oaktat om de övernattar eller inte. De gäster som kommer till Villa Soludden för ett arrangemang stannar normalt under hela arrangemanget, dock med det viktiga undantaget att Villa Soluddens kapacitet att hysa nattgäster idag endast uppgår till maximalt 34 gäster. Detta ordnas på så sätt att övriga besökande vid de tillfällen då anläggningen har fler än 34 gäster transporteras, vanligtvis per buss, till närliggande hotell för nattsömn varvid de därefter transporteras tillbaka till Villa Soludden på morgonen. Detta har föranlett bolaget att

ansöka om planändring innebärande en utbyggnad befintlig byggnad med ytterligare övernattningsrum.

Den antagna detaljplanen innebär således inte att Villa Soluddens kapacitet för att ta emot konferensgäster utökas, utan att fler av dessa även ska kunna övernatta på Villa Soludden. Villa Soludden har inte kapacitet att ha andra gäster i övernattningsrummen än de som deltar i de pågående konferenserna. Antagen detaljplan medger endast en marginell utökning av konferensdelen av byggnaden.

Detta innebär att den ändrade detaljplanen för A inte har någon märkbar negativ påverkan på trafikflödena till och från Villa Soludden. Detaljplanen kan snarare, som kommunen anfört, medföra att det blir färre transporter till och från Villa Soludden. Det idag rådande behovet av att transportera konferensgäster till annat boende bortfaller i en stor omfattning. Av granskningshandlingen framgår att de synpunkter kring trafik som framförs av klagandena har bemötts av kommunen, varvid kommunen har kommit till samma slutsats som bolaget.

Villa Soluddens kapacitet att ta emot gäster utökas inte till följd av detaljplanen. Inte heller kan ändringen av detaljplanen anses ge upphov till några ändrade trafikmönster, i vart fall inte i en för föreningen negativ riktning. Nuvarande användning av Villa Soludden följer av beviljade bygglov. Det har således inte heller funnits anledning för kommunen att djupare utreda frågan om någon tillkommande trafik bör kunna vara acceptabel eller inte.

Den väg som föreningen förvaltar inom ramen för J är enskild. Kommunen har därför inte möjlighet att på annat sätt än i exploateringsavtal styra hur bolaget ska agera i huvudmannskapet avseende aktuell väg. Bolaget avser ta sitt ansvar i förhållande till föreningen i fråga om eventuellt ökat slitage vid byggtrafik inför det att den ökade byggrätten ska tas i anspråk.

Föreningen har också gjort gällande att kommunen, trots det ovan nämnda, ändå gjort överväganden kring trafiksituationen på den väg som ansluter mellan

J och A. Detta har inte skett på grund av ökade trafikvolym, utan för att den befintliga vägen är belägen på plats som inte har stöd i detaljplanen. Avsikten är således att planmässigt fastställa nuvarande väg.

Föreningens överklagande synes bygga på ett missnöje med nuvarande trafik-situation/trafikbelastning i området. Villa Soluddens nuvarande trafik inom gemensamhetsanläggningen är marginell utifrån den totala trafikvolymen inom aktuell gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen nyttjas som in- och utfart av ett 70-tal bostäder, Ekviks gård samt Wermdö Golf & Country Club, den sistnämnda med omfattande trafikflöden under vår, sommar och höst. Som ovan redogjorts för kommer den byggrätt som skapas genom planändringen inte att bidra till ökade trafikvolym. Den utökade byggrätten skulle i vart fall inte kunna generera några väsentliga flöden sett på det totala trafikflödet i gemensamhetsanläggningen.

Kommunen har dragit korrekta slutsatser kring den utökade byggrättens påverkan på trafiksituationen inom gemensamhetsanläggningen. Kommunen har således inte haft anledning att utreda frågan ytterligare, utan har tagit skälig hänsyn till den omgivande befintliga bebyggelsen. Föreningens argument är irrelevanta för bedömningen av detaljplanens förenlighet med PBL.

DOMSKÄL

Klagorätt

Tillämpliga bestämmelser

Ett beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Ett sådant beslut får enligt 13 kap. 11 § PBL överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Enligt rättspraxis anses beslut avseende detaljplaner angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta eller endast skiljs åt av en väg. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om

de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- och trafikförhållandena på platsen m.m. Bedömningen av klagorätt ska dock göras med viss restriktivitet (se t.ex. NJA 2017 s. 421).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Domstolen noterar inledningsvis att M.E., L.E., A.H. och A.H. skriftligen har framfört synpunkter före utgången av granskningstiden som inte har blivit tillgodosedda (se 13 kap. 11 § PBL).

Domstolen konstaterar att varken fastigheten L eller fastigheten C ligger inom planområdet eller gränsar direkt till planområdet. Av utredningen i målet har inte heller framkommit några andra omständigheter som motiverar att M.E., L.E., A.H. eller A.H. ska ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Domstolen bedömer därför att de inte är berörda på ett sådant sätt som krävs för att de ska anses ha klagorätt. Vad de har anfört i domstolen medför inte någon annan bedömning. Deras överklaganden ska därför avvisas. Det innebär att domstolen inte prövar deras överklaganden i sak.

Prövning i sak

Inledning

Mark- och miljödomstolen övergår till att pröva om det, mot bakgrund av vad föreningen har anfört, finns skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Tillämpliga bestämmelser

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

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot

någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § första stycket PBL). Om myndigheten vid prövningen bedömer att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse (se 13 kap. 17 § andra stycket PBL).

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § första stycket PBL). Även påverkan på områden i anslutning till planområdet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 559). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se bl.a. MÖD 2014:12).

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av bl.a. hur planen är avsedd att genomföras (se 4 kap. 33 § första stycket 3 PBL). Av denna redovisning ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå t.ex. exploateringsavtal, avtalets eller avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal (se 4 kap. 33 § tredje stycket PBL).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Föreningen har bl.a. gjort gällande att genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en ökad trafikmängd på de av föreningen förvaltade vägarna Torpavägen och Ekviks Gårds väg, som leder till och från konferensanläggningen Villa

Soludden. Föreningen har även anfört att kommunen under planprocessen inte har beaktat de sannolikt ökade kostnaderna för bl.a. omförrättning av gemensamhetsanläggningen som genomförandet av detaljplanen kommer att medföra.

Kommunen har mot detta i huvudsak gjort gällande att planändringen kommer att medföra en minskad busstrafik och en i övrigt oförändrad trafik. Kommunen har även anfört att förrättnings- och anläggningskostnader regleras av anläggningslagen och har bl.a. hänvisat till en tjänsteskrivelse avseende det exploateringsavtal som upprättats mellan kommunen och bolaget. Bolaget har bland annat anfört att nuvarande användning av Villa Soludden följer av beviljat bygglov, att den antagna detaljplanen inte innebär att anläggningens kapacitet för att ta emot konferensgäster utökas och att gäster inte kommer att behöva bussas till övernattning på andra ställen. Vidare har bolaget anfört att Villa Soluddens nuvarande trafik inom gemensamhetsanläggningen är marginell i förhållande till den totala trafikvolymen inom anläggningen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Den nu beslutade detaljplanen medger en utbyggnad av konferensanläggningen Villa Soludden på fastigheten A. Den största tillåtna bruttoarean enligt den sedan tidigare gällande detaljplanen är 990 kvm. Den största tillåtna bruttoarean enligt den nya detaljplanen är 1 970 kvm. Enligt planbestämmelsen e₂ i den nya detaljplanen ska minst en fjärdedel av den totala faktiskt byggda bruttoarean – det vill säga cirka 500 kvm om byggrätten utnyttjas fullt ut – omfatta avdelningar för konferensgästers övernattning, övernattningsrum och till dessa direkt hörande och angränsande kommunikationsutrymmen och biutrymmen.

Kommunen har i planbeskrivningen redogjort för den planerade utbyggnadens inverkan på trafiken i området. Kommunen har bl.a. angett att utbyggnaden med tillkommande övernattningsrum kommer att innebära att övernattande gäster inte,

såsom i dagsläget, behöver transporteras till och från andra anläggningar med övernattningsmöjligheter. Följden blir därmed enligt kommunen att trafiken, särskilt morgon och kväll, kan minska.

Även om en detaljplan, såsom i aktuellt fall, ofta utgår från en specifik verksamhet är det inte denna verksamhet som prövas i detaljplanen, utan det som prövas är markanvändningen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 november 2018 i mål nr P 10193-17). Enligt domstolens bedömning utifrån nu tillgänglig utredning medger den antagna detaljplanen verksamhet av sådan omfattning och art att den typiskt kan förväntas medföra märkbart mer trafik än vad som är fallet i fråga om den markanvändning som medges enligt den nu gällande detaljplanen. Därvid har domstolen framförallt beaktat den utökade byggrätten samt att användningsbestämmelsen O₁ ”tillfällig vistelse och konferenslokaler” enligt den nya detaljplanen medger ett bredare spektrum av verksamhetsinriktningar än den nu gällande detaljplanen vars användningsbestämmelse N innebär att marken får användas för ”konferensbastu”. Domstolen bedömer sammantaget att kommunen på grundval av föreliggande utredningar inte haft fog för antagandet att den nya detaljplanen inte kommer att medföra en ökad trafikmängd på de vägar som leder till och från verksamheten.

Bestämmelserna i 4 kap. 33 § första stycket 3 och tredje stycket PBL innebär att det i planbeskrivningen för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (se prop. 2009/10:170, Del 1, s. 216).

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen J och är huvudman för de enskilda vägarna Torpavägen och Ekviks Gårds väg, som leder till och från konferensanläggningen. Med hänsyn till kommunens antaganden avseende trafikpåverkan enligt domstolen inte är tillräckligt underbyggda får det antas att detalj-

planen kan leda till konsekvenser för föreningen, bland annat i fråga om ökat vägunderhåll samt eventuellt tillkommande arbete och kostnader med anledning av omreglering av samfälligheten. Bedömningen av detaljplanens konsekvenser i dessa delar borde ha redovisats i planbeskrivningen. Det kan inte anses tillräckligt att kommunen beskrivit vissa konsekvenser för föreningen i en tjänsteskrivelse avseende det exploateringsavtal som upprättats mellan kommunen och bolaget.

Mot denna bakgrund anser domstolen att planbeskrivningen inte uppfyller kraven i 4 kap. 33 § första stycket 3 och tredje stycket PBL. På grund av dessa brister är det inte möjligt att bedöma detaljplanens konsekvenser och inte heller om det har gjorts en rimlig avvägning mellan berörda enskilda intressen samt om detaljplanen, med stöd av 4 kap. 36 § första stycket PBL, har utformats med skälig hänsyn till befintliga äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på detaljplanens genomförande (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 juli 2015 i mål nr P 214-15). Vad kommunen och bolaget har anfört i domstolen medför inte någon annan bedömning. Vid en sammantagen bedömning finner domstolen därmed att det finns skäl att bifalla föreningens överklagande och upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

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

Överklagande senast den 23 februari 2022.

Björn Räftegård

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Maria Gratte.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.