



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2023-09-26  
Stockholm

Mål nr  
P 4633-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-03-28 i mål nr P 3686-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. M.L.
2. Mi.L.
3. Ås båtklubb

### Motpart

Krokoms kommun

### SAKEN

Detaljplan för X, Ås, ”Ås båthamn”, i Krokoms kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämnden i Krokoms kommuns beslut den 11 november 2021, Bom §133, Dnr 2021-000213, att anta detaljplan för X, Ås, ”Ås båthamn”, i Krokoms kommun.

---

Dok.Id 1940008

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50  
**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**M.L.** och **Mi.L.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Krokoms kommuns beslut att anta detaljplanen.

**Ås båtklubb** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Krokoms kommuns beslut att anta detaljplanen.

**Krokoms kommun** har motsatt sig klagandenas yrkanden.

### UTECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**M.L.** och **Mi.L.** har utöver vad de anförde vid mark- och miljödomstolen anført sammanfattningsvis följande.

Kommunen har inte visat att det finns förutsättningar för att ha ett enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. På grund av den förväntade befolkningsökningen för Ås är det inte relevant att hänvisa till gammal sed gällande huvudmannaskapet. Området är enligt kommunen också tänkt att locka andra bybor och tillresta på bekostnad av de som bor i området.

Det finns inte förutsättningar för att göra undantag från strandskyddsreglerna med hänvisning till att det skulle vara fråga om landsbygdsutveckling i strandnära lägen då det inte är fråga om enskild bebyggelse. Till följd av detaljplanen kommer allmänhetens tillgång till området försämrats.

Detaljplanen förutsätter att expropriation sker från kringliggande fastigheter på ett otillåtet sätt. Grönområdena som bevaras mot närliggande fastigheter är närmast obefintliga på flera ställen. Bebyggelsen som detaljplanen medger skulle skapa ett avbrott i landskapsbilden.

Utställnings- och granskningstider har förlagts till semestertider och storhelger då ansvariga från kommunen inte är tillgängliga. Kommunen har också brustit när det gäller hur man lämnat ut uppgifter.

**Ås båtklubb** har utöver vad båtklubben förde fram vid mark- och miljödomstolen anfört sammanfattningsvis följande.

Kommunen har brustit i sin information rörande konsekvenserna av det enskilda huvudmannskapet. På grund av att huvudmannskapet blir enskilt blir det otydligt för båtklubben under vilka förutsättningar dess verksamhet ska kunna fortgå. Båtklubben riskerar att få sin nyttjanderätt till området begränsad och att få höjda arrendekostnader. Mark- och miljödomstolens bedömning att allmänhetens tillgång till gemensamhetsanläggningen inte påverkas av huvudmannskapet är felaktig. Eftersom gemensamhetsanläggningen är privat blir också allmänhetens tillgång till området sämre. Ett kommunalt huvudmannskap skulle trygga allmänhetens och båtklubbens tillgång till gemensamhetsområdet.

Utredningen om påverkan på grodorna i området är bristfällig. Den pumpstation som ska anläggas kommer sannolikt förstöra livsmiljöerna för grodorna, vilket inte är förenligt med artskyddet.

Illustrationskartan återspeglar inte den exploatering som detaljplanen möjliggör. Den borde ha illustrerat det som maximalt kan komma att byggas för att allmänheten ska kunna ta ställning till detaljplanens konsekvenser. Trevåningshus harmonierar inte med omgivningen på det sätt som anges i översiktsplanen. Genom bebyggelsen försvinner även den lantliga miljö som är Ås dragningskraft. Den stora bostadsexploateringen intill hamnen kommer också att begränsa tillgängligheten till den allmänna platsen.

**Kommunen** har anfört sammanfattningsvis följande.

Detaljplanen har stöd i kommunens översiktsplan. Den har upprättats med ett utökat förfarande. I planen har kommunen, med stöd av ett stort antal utredningar, redovisat de relevanta planmässiga överväganden som gjorts.

Skälen för att kommunen har valt enskilt huvudmannaskap, och de avvägningar som gjorts i samband med detta, har tydligt redovisats i planbeskrivningen. Där framgår också vad huvudmannaskapet innebär för de berörda. Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden som är avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området eller angränsande områden sedan tidigare. I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för enskilt huvudmannaskap. Områdets karaktär ska därför tillmätas stor betydelse vid bedömningen av om enskilt huvudmannaskap ska tillämpas i områden med lantlig karaktär.

Det nu aktuella området ligger i en lantlig miljö med betydande avstånd till tätorten Krokomb. Utöver de statliga vägarna förvaltas vägarna i Ås enskilt, vilket fungerar bra. Huvudmannaskapet har därför grundats på behovet av enhetlig förvaltning av vägarna. Kommunen kommer också att ansvara för och bekosta en rad åtgärder för planens genomförande, så som lantmåteriförrättningar, utbyggnad av gång- och cykelvägar samt överlåtelse av mark för gång- och cykelvägar till förvaltande samfällighetsförening. I egenskap av fastighetsägare kommer kommunen också vara delaktig i förvaltningen av allmänna platser och därigenom ta del av framtida underhållskostnader. Kommunen kommer att ha ett betydande andelstal i gemensamhetsanläggningen för att säkerställa allmänhetens tillträde till parkområdet.

Kommunen har fört samtal och haft möten med båtklubben ett flertal gånger under processen. Kulturmiljövärdena i området försämrats inte på något påtagligt sätt av att det i begränsade områden uppförs en annan typ av bebyggelse än den som annars dominerar. Eftersom det är viktigt att bebyggelsen ges en utformning som är anpassad till kulturmiljön har det dock införts en planbestämmelse om färg, utformning och placering för bebyggelsen.

Det har gjorts en trafikflödesberäkning utifrån uppskattad trafik till följd av de planerade verksamheterna. Det kommer att skapas cirka 45–50 parkeringsplatser i områdets södra del.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser, utöver de som redogörs för i domen, framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att de förfarandefel som har åberopats inte utgör skäl för att upphäva detaljplanen. Domstolen instämmer också i bedömningen att det inte finns anledning att upphäva detaljplanen med anledning av det som har anförts avseende den planerade bebyggelsens påverkan på kulturmiljön, skyddade arter eller naturvärdena på platsen. Kommunen har vidare inte motiverat beslutet att upphäva strandskyddet i vissa delar av planområdet med att det är fråga om landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Det som klagandena anförts avseende detta utgör därför inte heller skäl för att upphäva detaljplanen.

Enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplanerat område. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Syftet med att införa bestämmelsen var att kommunerna inte utan vidare skulle kunna avsäga sig huvudmannskapet (se prop. 1985/86:1 s. 656).

Kommunens strävan att åstadkomma en enhetlig förvaltning av den allmänna platsmarken är en omständighet som kan beaktas när det övervägs om det finns särskilda skäl att tillåta enskilt huvudmannskap (jfr MÖD 2012:44). Att det är ett stort avstånd till huvudorten är en annan omständighet som kan tala för ett enskilt huvudmannskap (se MÖD 2013:3 I). Utgångspunkten är dock att kommunen ska ansvara för sådana anläggningar som betjänar en större allmänhet (se prop. 2013/14:126 s. 142).

Av planbeskrivningen framgår att syftet med den nu aktuella detaljplanen är att skapa ett attraktivt område där boende och strandnära friluftsliv samverkar. Planen möjliggör cirka 60 lägenheter i form av radhus och flerfamiljshus. Därutöver ska ett område mellan sjön och den planerade bebyggelsen upplåtas för friluftsliv. Där ska utrymme finnas för bollspel, lek, café och restaurang med mera. Genom planen möjliggörs också en utökning av hamnområdet och antalet bryggplatser. Tanken är att området ska bli ett attraktivt besöksmål för hela Åsbygden.

Kommunen har som särskilt skäl för att besluta om enskilt huvudmannaskap angett att området är lantligt beläget och ligger på betydande avstånd från tätorten Krokomb samt att övriga vägar i Ås förvaltas enskilt. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det som kommunen har anfört utgör godtagbara skäl för att i detta fall besluta om enskilt huvudmannaskap i de delar som avser vägar och allmän plats natur inom och norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Området mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen har planlagts som allmän plats, park- och naturmark. Som redogjorts för är avsikten att detta utrymme ska användas för bl.a. café- och restaurangverksamhet och bollplaner. Sedan tidigare finns också en badplats där. I anslutning till park- och naturmarksområdet har ett område planlagts för allmän parkering. Med hänsyn till den användning som planeras och att det av planbeskrivningen framgår att platsen är tänkt att bli ett attraktivt besöksmål för hela bygden anser Mark- och miljööverdomstolen att detta område är avsett att vara ett besöksmål för en bredare allmänhet.

Förvaltningen av den allmänna platsmarken i planområdet ska ske genom en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning ska syfta till att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ingår i anläggningen (se 1 § anläggningslagen [1973:1149]). Att förvalta ett område som ska fungera som besöksmål för en bredare allmänhet än deltagarna i en gemensamhetsanläggning ligger således utanför det syfte som en gemensamhetsanläggning ska ha. Som redogjorts för ska kommunen normalt också ansvara för anläggningar som betjänar en större allmänhet. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att det finns starka skäl som

talat mot att den allmänna platsmarken mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen ska ha enskilt huvudmannaskap.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer vidare att det inte har framkommit några tungt vägande skäl som talar för enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen. Vid en samlad bedömning av det anförda anser domstolen därför att det saknas särskilda skäl för att besluta om enskilt huvudmannaskap i den delen av planområdet. Detaljplanen strider således mot 4 kap. 7 § PBL och ska därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Rikard Backelin, tekniska rådet Ewa Andrén Holst och tf. hovrättsassessorn Emil Carlborg, referent.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-03-28  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 3686-21

## PARTER

### Klagande

- |           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 1. B-O.H. | 8. K.M.                               |
| 2. L-Å.H. | 9. L.M.                               |
| 3. G.H.   |                                       |
| 4. I.L.   | 10. Ma.M.                             |
| 5. M.L.   | 11. B.N.                              |
| 6. Mi.L.  | 12. Ås båtklubb                       |
| 7. M.M.   | 13. Täng-Ösa<br>samfällighetsförening |
|           | 14. L.Å.                              |

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Bygg- och miljönämnden i Krokoms kommuns beslut 2021-11-11 i ärende nr 2021-000213, BOM § 133, se **bilaga 1**

## SAKEN

Detaljplan för X m.fl., Ås båthamn, Krokoms kommun

Dok.Id 402955

**Postadress**  
Box 708  
831 28 Östersund

**Besöksadress**  
Storgatan 6

**Telefon**  
063-15 06 00  
**E-post:** mmd.ostersund@dom.se  
www.ostersundstingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00



**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från L.M., Ma.M. och L.Å..
  2. Mark- och miljödomstolen avslår övriga överklaganden.
-



stöd för sina respektive överklaganden och, i förekommande fall, till stöd för att de ska anses ha klagorätt.

**Ma.M. och L.M. (M.s)**

De har rätt att överklaga beslutet eftersom deras fastighet E gränsar mot Y, som delvis ingår i planområdet. Mellan deras fastighet och planområdet är det ca 70 meter öppen jordbruksmark. Omfattningen och utformningen av detaljplanen, särskilt vad gäller bestämmelser om byggvolym och utformning, och dess inverkan på deras fastighet gör att de har rätt att överklaga.

Enskilt huvudmannaskap för allmän plats strider mot plan- och bygglagen (2010:900; PBL). Den bebyggelse som detaljplanen tillåter strider emot de inriktningar som anges i bland annat den fördjupade översiktsplanen.

**B-O.H. och L-Å.H. (H.s)**

Kommunen borde ha genomfört en utökad medborgardialog eftersom detaljplanen har stor påverkan på översiktsplanen för Åsbygden. Genom detaljplanen tillåts bebyggelse på en av platserna som benämns som "Vida utblick", trots att översiktsplanen anger att man inte ska bygga bort det som är speciellt med bygden och landskapet. Bebyggelse bör enligt översiktsplanen koncentreras i centrum med hög och tät bebyggelse.

Det är vidare otillräckligt utrett hur infrastruktur för vägar och vatten-/avloppsnät (va-nät) ska hanteras utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Jordbruksmark på deras fastigheter C och D kommer behöva utnyttjas för att bredda Tängvägen, vilket strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken. Trafiken kommer att öka på Tängvägen. Det kan befaras att befintliga Åsbor tappar stor del av tillträdet till det offentliga rekreatiomsområdet på planområdet.

**Täng-Ösa samfällighetsförening (föreningen)**

Föreningen drifvar, underhåller och äger Täng sjöväg som är medlemmarnas förbindelseväg till det allmänna vägnätet och som går över planområdet.

Kommunen, som är andelsägare i föreningen, har inte på ett tillfredsställande sätt svarat på de frågor eller tillgodosett föreningens önskemål som framfördes under planprocessen. Beskrivningen av samfällighetens väg i de handlingar som ligger till grund för beslutet är felaktig. Kommunen har inte diskuterat förslag på förändringar gällande vägen med föreningen eller de boende i området innan förslaget presenterades för allmänheten. Det framgår inte hur planprogrammets väg ska ansluta till befintlig väg, hur medlemmarnas tillgång till sina fastigheter ska lösas under byggtiden eller vilken påverkan detaljplanen får för föreningens medlemmar. Det är också oklart hur kommunen har tänkt sig eventuella gemensamhetsanläggningar i området. Den nya vägsträckningen till fastigheter väster om planområdet har inte utretts eller motiverats tillräckligt av kommunen. Samrådet och underlagen till beslutet har också varit/är bristfälliga vad gäller vem som ska ansvara för vägarna på planområdet, hur kommunen kommer att ta ansvar för den ökade belastningen på Täng sjöväg, hur trafiksituationen på och omkring planområdet ska lösas och om och i så fall hur föreningen ska drifva en framtida väg som ansluter till Täng sjöväg.

**L.Å.**

Han har klagorätt av följande anledningar. Han bor inom samma översiktsplan. Detaljplanen påverkar allmänheten och innefattar en befintlig allmän plats. Han har båtplats i hamnen, som kommer påverkas negativt av detaljplanen. Det finns fridlysta grodor inom planområdet.

Kommunen har inte tillämpat utökat förfarande i detaljplaneprocessen fullt ut. Detaljplanen strider mot översiktsplanen. Området bör ha kommunalt huvudmannaskap.

**M.L och Mi.L. (L.s)**

Detaljplanen saknar nödvändig va-infrastruktur. Kommunens planerade va-lösning medför ingrepp i privatpersoners ägande och skövling av skog med höga naturvärden. Den kommer också innebära stora framtida kostnader för skattebetalarna. Befintlig infrastruktur för va bör användas istället.

Byggnader högre än två våningar bör inte tillåtas med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Flerfamiljshuset bör tas bort ur detaljplanen. Detaljplanen kommer att medföra att fastighetsvärdena i området minskar. Båthamnen kommer inte längre kunna fylla sin funktion eftersom utrymme för parkering m.m. saknas i detaljplanen. Hänsyn måste tas till naturvärden, till exempel grodor.

#### **M.L.s tillägg**

Enskilt huvudmannaskap främjar inte allmänheten. Detaljplanen strider mot översiktsplanens skrivningar om vida utblickar.

#### **Mi.L.s tillägg**

Antalet huskroppar bör begränsas av hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och allmänhetens tillgång till området. Den föreslagna bebyggelsen strider mot strandskyddets syften. Inom planområdet finns Krokoms kommuns sista allmänt tillgängliga tomt vid Storsjön. Den föreslagna infrastrukturen för va bör inte förläggas inom strandskyddat område.

#### **Ås båtklubb (båtklubben)**

Båtklubben har ett löpande arrendeavtal (för del av planområdet, som mark- och miljödomstolen uppfattar det).

Båtklubben förväntar sig en bättre dialog med kommunen. När planområdet har bebyggts kommer båtklubben behöva anpassa sig till en betydligt mindre yta. Båtklubben är inte intresserad av att utöka sin verksamhet. För att båtklubben ska kunna fortsätta sin verksamhet behöver planen göra det möjligt att flytta klubbhuset. Det behöver säkerställas att det finns en vändplan i anslutning till båthamnen. Båtklubben önskar fortsatt dialog om bland annat mastkran, utökat segeldjup och inhägnad av båtklubbens område.

#### **M.M. och K.M. (Ma.s) och G.H.**

Detaljplanen strider mot riksintresset för kulturmiljövård. Bebyggelse med radhus och trevåningshus är inte anpassat till kulturmiljön eller övrig bebyggelse i området.

Beslutet att upphäva strandskyddet har inte utretts eller motiverats tillräckligt. Konsekvenserna av pumphusets strandnära placering är otillräckligt beskrivna i planbeskrivningen och det finns enligt handlingarna inget tydligt skäl till att pumphuset måste ligga inom strandskyddat område. Kommunen har inte heller i tillräcklig utsträckning redovisat följderna för berörda parter av det kommande va-projektet, som kommer att medföra att den skyddande växtbarriär som nu finns väster om planområdet kommer brytas, i strid med kommunens löften till sakägarna. Sagda va-infrastruktur kommer utföras inom strandskyddat område och va-ledningarna kommer att löpa genom biotopskyddad skog och brukad åkermark. Det kommer förändra områdets karaktär väsentligt. Infrastruktur för va bör istället placeras i anslutning till befintlig väg och järnväg.

Den nya vägsträckningen för Täng sjöväg till boende väster om planområdet har inte utretts eller motiverats tillräckligt. Kommunen har underlåtit att redovisa hur planprogrammets väg ska ansluta till befintlig väg, hur vägen till områdets befintliga fastighetsägare ska ordnas under byggtiden och vilka konsekvenser det kommer att få för vägföreningen och de enskilda fastighetsägarna i området vad gäller bland annat drift av den nya vägsträckningen. Kommunen har inte heller upprättat avtal med föreningen.

#### **B.N. och I.L. (N/L)**

Frågor gällande nyttjanderätter och liknande för de delar av planområdet som inte ingår i kommunens fastighet X måste lösas innan detaljplanen kan få laga kraft. Såväl den så kallade Båtsvägen som de centrala delarna av hamnområdet tillhör deras fastighet Y. Krokoms kommun har haft ett avtalsservitut för vägen, gällande sitt behov av tillgång till det reningsverk som tidigare fanns på området. Detaljplanen beskriver nu Båtsvägen som huvudanslutningsväg för ett bostadsområde, vilket är ett helt annat syfte än det avtalsservitutet har godkänts för.

Kommunen har föreslagit att deras (N/L.s) mark ska upplåtas till en gemensamhetsanläggning mot officialvärdering för värdeminskning, men de vill

inte vara med i en gemensamhetsanläggning med de kostnader och det ansvar det skulle innebära.

Det är tveksamt om kommunen har tillämpat utökat planförfarande på ett korrekt sätt, utifrån följande aspekter. De undrar hur och när detaljplanen kungjordes. De har inte informerats om detaljplanen före samrådsskedet, trots att planen omfattar deras fastighet. Kommunen borde ha hållit en utökad medborgardialog innan planen färdigställdes för samråd, mot bakgrund av detaljplanens syfte att skapa en plats för alla. Kommunen borde också ha haft samrådsmöte/öppet hus, till exempel i digital form.

Huvudmannaskapet för allmän plats bör vara kommunalt istället för enskilt. Enskilt huvudmannaskap gynnar inte allmänhetens intressen. Kommunalt huvudmannaskap skulle på ett bättre sätt främja ett långsiktigt arbete för trygghetsskapande åtgärder som har betydelse för säkerhet, jämställdhet och brottsförebyggande. Kommunens motivering att enskilt huvudmannaskap enligt sed gäller på flera platser i byn är inte relevant. Syftet är att främja allmänheten, inte bara de nyinflyttade.

Det finns en risk för att allmänheten inte längre kommer att känna sig lika välkommen till platsen om detaljplanen genomförs. Det är inte kostnadsmässigt försvarbart att hävda att en enskild gemensamhetsanläggning ska bära de befarat ökade kostnaderna för bland annat vägbeläggning och belysning. Det finns inget som talar för att toaletter, som kommer att behövas inom området, kommer byggas, eftersom toaletter inte finns med på plankartan. Det är tveksamt om markklassningen som allmän plats tillåter att exempelvis restauranger uppförs permanent.

Detaljplanen strider mot översiktsplanen, främst genom att den tillåter trevåningshus. I den fördjupade översiktsplanen anges att området nedanför Åsvägen (där planområdet ingår, domstolens anmärkning) ska prioriteras ur bevarandesynpunkt och att nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn

till den befintliga bebyggelsestrukturen och miljön. Kommunen har i strid med översiktsplanen angett att skrivningen ska tolkas så att det endast gäller jordbrukslandskapet mellan Åsvägen och järnvägen (dvs. inte för planområdet, domstolens anmärkning). Detaljplanen strider också mot översiktsplanens formulering om vida utblickar och det som kommunen i övrigt har kommunicerat angående byns utveckling.

## **DOMSKÄL**

### **Inledning**

Mark- och miljödomstolen ska först pröva vilka som har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Därpå följer en redogörelse för domstolens utgångspunkter vid sakprövningen, följt av en prövning av dels om detaljplanen har antagits på ett korrekt sätt, dels av detaljplanens materiella innehåll.

### **Vilka har rätt att överklaga beslutet?**

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att samtliga klagande senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts. De uppfyller därmed kravet i 13 kap. 11 § plan och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 13 kap. 8 § PBL i kombination med 42 § förvaltningslagen (2017:900) krävs också för klagorätt att beslutet angår klaganden och har gått den emot. För att en person ska ha klagorätt måste beslutet antingen påverka klagandens rättsliga ställning eller röra ett intresse som han eller hon har och som erkänts av rättsordningen. Beslut att anta en detaljplan anses angå och kunna överklagas av ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt från detsamma av en gata eller väg. En ägare till en fastighet i nära grannskap, vilken är berörd på något särskilt sätt, kan också ha klagorätt (se rättsfallet NJA 2017 s. 421).

Mark- och miljödomstolen bedömer att följande personer har rätt att överklaga beslutet för att deras fastigheter antingen ligger inom planområdet, direkt gränsar



till planområdet eller endast skiljs åt från detsamma av en gata eller en väg: *B.N.* och *I.L.* (Y), *M.L. och Mi.L.* (Z), *K.M och M.M.* (A) samt *G.H.* (B).

Mark- och miljödomstolen bedömer att *Ås båtklubb* har klagorätt i egenskap av nyttjanderättsinnehavare till del av planområdet. Även *Täng-Ösa samfällighetsförening* har klagorätt eftersom föreningen drifvar en väg som går över planområdet.

Vad gäller *B-O.H.* och *L-Å.H.* noterar mark- och miljödomstolen att de äger fastigheterna C och D, vilka inte befinner sig i sådan omedelbar närhet till planområdet att de har klagorätt på den grunden. Frågan är därför om de berörs på annat särskilt sätt. I det rättsfall som nämnts ovan ansågs en markägare ha rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan avseende första etappen av en väg, när det stod klart att vägen i nästa etapp skulle komma att gå över hans fastighet. I rättsfallet MÖD 2018:7 fick fastighetsägare längs en villagata överklaga en detaljplan som bedömdes öka antalet trafikrörelser på villagatan med cirka 800 per årsmedeldygn. Tängvägen, som i sin förlängning leder till planområdet, går över en av H.s fastigheter (C). Enligt uppgift i planbeskrivningen bedöms trafiken på Tängvägen till följd av detaljplanen öka med ca 600 fordon som årsmedeldygnstrafik, och breddning av vägen finns med i länstransportplanen för 2021–2027. Mot bakgrund av ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att H.s berörs av detaljplanen på ett sådant sätt att de har klagorätt.

Vad vidare gäller *Ma.M och L.M.* är inte deras fastighet E, belägen i sådan närhet till planområdet att de har klagorätt på den grunden. Det de har anfört gällande sin klagorätt medför enligt mark- och miljödomstolen inte att de berörs av detaljplanen på ett sådant sätt att de har rätt att klaga. Deras överklagande ska avvisas.

L.Å. bor på Ösavägen F, vilken skiljs från planområdet av mer än en gata eller väg. Han har som skäl för sin klagorätt anfört bland annat att han har en båtplats i hamnen inom planområdet. Det framgår av planbeskrivningen att antalet båtplatser i hamnen kommer att öka. Mark- och miljödomstolen bedömer trots det, och trots vad L.Å. har anfört i övrigt, att han inte berörs av detaljplanen på ett sådant sätt att han har klagorätt. Hans överklagande ska avvisas. Det noteras att Ås båtklubb, som angetts ovan, har klagorätt.

Sammanfattningsvis ska alltså mark- och miljödomstolen pröva beslutet att anta detaljplanen utifrån de överklaganden som getts in av N/L, L.s, Ma.s, G.H., båtklubben, samfällighetsföreningen och H.s.

#### **Utgångspunkter för prövningen av detaljplanen**

I prövningen av detaljplanen tillämpar mark- och miljödomstolen PBL i den lydelse som gällde den 4 december 2017, då planbesked lämnades. Lagrumshänvisningar i det följande gäller PBL, där inte annat anges.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, se 1 kap. 2 §. Mark- och miljödomstolen ska, när den prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan, därför endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena har angett eller som annars framgår av omständigheterna (13 kap. 17 §). Domstolen kan inte pröva någon annan planutformning än den som kommunen har antagit. De förslag på alternativa utformningar som åberopats av klagandena kan alltså inte prövas i målet.

Vissa allmänna intressen, såsom riksintressen och strandskydd, bevakas i första hand av länsstyrelsen i dess funktion som regional planmyndighet under planprocessen och vid myndighetens prövning enligt bestämmelserna i 11 kap. I det aktuella målet har länsstyrelsen beslutat att inte pröva beslutet att anta detaljplanen, vilket mark- och miljödomstolen uppfattar så att länsstyrelsen ansett att detaljplanen inte strider mot någon rättsregel i dessa delar (jfr. 11 kap. 10 §).

### **Har detaljplanen antagits på ett korrekt sätt?**

Flera klagande har anfört att kommunen inte har antagit planen på ett korrekt sätt utifrån reglerna om utökat planförfarande. Några klagande har också haft synpunkter på bristen på möten och information från kommunen. Mark- och miljödomstolen ska därför bedöma om kommunen har följt de relevanta reglerna om antagandet av en detaljplan. Dessa regler finns i 5 kap. Det finns särskilda regler för utökat förfarande (se 5 kap. 7 §).

Enligt 5 kap. 6 § ska kommunen, innan den antar en detaljplan, ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas. I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan ska kommunen enligt 5 kap. 11 § samråda med bland annat kända sakägare och boende som berörs. Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen har uppfyllt dessa plikter. Det finns inte i PBL någon skyldighet för kommunen att ge information om planförslaget tidigare till vissa berörda personer, vilket klagandena har begärt.

Enligt 5 kap. 11 a § första stycket ska kommunen kungöra förslaget och samråda i minst tre veckor. I det aktuella målet har kommunen kungjort förslaget och samrått under fyra veckor (den 15 maj–den 12 juni 2020). Kommunen har alltså fullgjort sina skyldigheter enligt denna bestämmelse.

Kommunen har uppgett att kungörelse inför samråd (5 kap. 11 b §) fördes in i lokaltidningarna Östersundsposten och Länstidningen Östersund den 15 maj 2020 och att kungörelsen även har anslagits på kommunens anslagstavla. Mark- och miljödomstolen bedömer att kungörelsen har det innehåll som krävs då det framgår vilket område detaljplanen avser, att förslaget inte avviker från översiktsplanen (se vidare om domstolens bedömning i frågan på s. 13), var förslaget finns tillgängligt, hur lång samrådstiden är, att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under samrådstiden och till vem synpunkter på förslaget ska lämnas. Kungörandet har skett enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Mark- och miljödomstolen anser att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, utifrån följande överväganden. Den byggnation som möjliggörs stör inte de för Åsbygden karaktäristiska långa siktlinjerna. Byggnadernas utformning är inte sådan att de strider mot bevarandet av kulturmiljön. Det som anges i översiktsplanen om att bebyggelsen bör koncentreras i centrum och att en utbredning i jordbruks- och kulturlandskapet ska undvikas rör endast Ås centrum. För det i målet aktuella området Ås båthamn anges i översiktsplanen att området kan utvecklas till ett attraktivt strandnära boende med båt-/badliv kopplat till boendet. Sammanfattningsvis anser domstolen alltså att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Enligt 5 kap. 11 c § ska kommunen under samrådstiden hålla planförslaget m.m. tillgängligt för alla som vill ta del av det. Kommunen har uppgett till domstolen att den uppfyllt denna regel och det finns inte anledning att tvivla på kommunens uppgift.

Enligt 5 kap. 17 § första stycket ska kommunen i en samrådsredogörelse redovisa de synpunkter som har kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Det framgår av handlingarna i målet att kommunen har uppfyllt detta krav. Båtklubbens synpunkter om att kommunen inte har svarat på deras frågor ändrar inte bedömningen.

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en granskningstid som ska vara minst tre veckor, se 5 kap. 18 §. Även denna regel har kommunen uppfyllt. Granskningstiden löpte från den 28 juni till den 13 augusti 2021. Enligt mark- och miljödomstolens mening har kommunen inte efter granskningstiden ändrat sitt förslag väsentligt. 5 kap. 25 § är därmed inte tillämplig.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att kommunen har antagit detaljplanen på ett korrekt sätt utifrån reglerna om utökat förfarande. Domstolen

övergår därför till att bedöma om detaljplanen till sitt innehåll strider mot någon rättsregel på något av de sätt som aktuella klaganden har angett.

### **Strider detaljplanens innehåll mot någon rättsregel?**

#### ***Sammanfattning av klagandenas synpunkter***

De synpunkter som aktuella klagande har fört fram kan sammanfattas enligt följande.

- Flera frågor är otillräckligt utredda.
- Byggnadernas utformning strider mot riksintresset för kulturmiljövård, anpassningskravet, den fördjupade översiktsplanen och liknande handlingar.
- Området bör ha kommunalt istället för enskilt huvudmannaskap.
- Infrastrukturen som krävs (vägar och vatten/avlopp) kommer ta värdefull mark, bland annat jordbruksmark, i anspråk och kräver att enskilda upplåter mark för ändamålet.
- Allmänheten kommer att förlora tillgång till platser den nu har tillträde till.
- Det kan befäras bli brist på restauranger och allmänna toaletter inom planområdet.
- Strandskyddet har upphävts i strid med gällande regler.
- Naturvärden, exempelvis fortlevnaden för grodor inom planområdet, är otillräckligt skyddade.
- Markägoförhållandena måste lösas innan detaljplanen får laga kraft.
- Synpunkter på frågor som rör trafik, gemensamhetsanläggningar och skötseln av vägar m.m.
- Omkringliggande fastigheter kommer att minska i värde.
- Båthamnen kommer att påverkas negativt.

#### ***Strandskydd, riksintressen och frågan om tillräcklig utredning***

Länsstyrelsen har, som nämnts ovan, beslutat att inte överpröva antagandet av detaljplanen. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande haft vissa synpunkter kring upphävande av strandskyddet men inga synpunkter angående riksintresset för kulturmiljövård. Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som den

länsstyrelsen måste uppfattas ha gjort, nämligen att detaljplanen inte strider mot någon rättsregel i dessa delar.

Mark- och miljödomstolen bedömer att de frågor som aktualiseras genom detaljplanen är tillräckligt utredda.

***Byggnadernas utformning i förhållande till översiktsplan och anpassningskravet***

Mark- och miljödomstolen har tidigare i domskälen bedömt att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen. Domstolen konstaterar att PBL inte förbjuder att detaljplaner strider mot översiktsplaner. Sådana detaljplaner omfattas dock av regler om bland annat utökat förfarande (se avsnittet ovan). Mark- och miljödomstolen bedömer att detaljplanen inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 §.

***Enskilt eller kommunalt huvudmannaskap?***

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för allmänna platser (4 kap. 7 §). Syftet med bestämmelsen är att kommunerna inte utan vidare ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet för allmänna platser. I praxis har enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan accepterats för bostadsområden för permanentboende, om det har funnits enskilt huvudmannaskap sedan tidigare i samma eller angränsande område. En enhetlig förvaltning av ett större område framhålls som en omständighet som talar för ett enskilt huvudmannaskap. Det har ansetts utgöra särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap även vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning (prop. 2009/10:170 s. 198 f.).

Kommunen har i detaljplanen angett att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän plats. Som skäl har kommunen angett i huvudsak att det enskilda huvudmannaskapet är grundat på behovet av en enhetlig förvaltning av vägar i området, eftersom övriga vägar i Ås, som inte är statliga allmänna vägar, förvaltas enskilt.

Utifrån handlingarna i målet måste det förstås så att området i nuläget har enskilt huvudmannaskap. Mark- och miljödomstolen bedömer att det som kommunen har angett utgör särskilda skäl för att det enskilda huvudmannaskapet ska fortsätta. Detaljplanen strider alltså inte mot bestämmelsen om huvudmannaskap.

### ***Infrastruktur för vägar och vatten/avlopp; markägoförhållanden***

En detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda (4 kap. 36 §). Mark- och miljödomstolen bedömer att detaljplanen uppfyller dessa krav, även vad gäller förhållandena i anslutning till planområdet. Den breddning av Tängvägen som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk ingår inte i detaljplanen och prövas därför inte av domstolen i det här målet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att befintliga rättsregler inte hindrar kommunen från att efter att en detaljplan har fått laga kraft inleda processer gällande markägoförhållanden. Domstolen anser att kommunen har utrett och redovisat frågor om trafik, gemensamhetsanläggningar och skötsel av vägar i tillräcklig utsträckning (jfr 4 kap. 33 § första stycket 3).

### ***Skydd för naturvärden***

Enligt 2 kap. 3 § ska planläggning ske med hänsyn till bland annat naturvärden. Mark- och miljödomstolen anser utifrån vad som anges i planbeskrivningen att naturvärden, i synnerhet de grodor som har påträffats i en damm på planområdet, kommer att skyddas i tillräcklig utsträckning.

### ***Övriga frågor och sammanfattning***

Mark- och miljödomstolen konstaterar att detaljplanen inte medför någon faktisk förändring av allmänhetens tillgång till platsen, utöver området i närmast anslutning

till de planerade bostäderna. Detaljplanen strider inte mot någon rättsregel i denna del.

Mark- och miljödomstolen uppfattar det så att klagandena anser att minskade marknadsvärden på omkringliggande fastigheter och negativ inverkan på båthamnen utgör betydande olägenheter (se 2 kap. 9 §). Domstolen bedömer dock att dessa omständigheter inte utgör betydande olägenheter.

Mark- och miljödomstolen bedömer att detaljplanen inte heller på något annat av de sätt som klagandena har anfört strider mot någon rättsregel. Sammantaget ska överklagandena därför avslås.

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

Överklagande senast – med hänsyn till mellankommande helgdag - den 19 april 2022. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Malin Almqvist

---

Målet har avgjorts av rådmannen Malin Almqvist, ordförande, och tekniska rådet Jari Hiltula. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Månsson.