



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060401

**DOM**  
2023-06-27  
Stockholm

Mål nr  
P 6571-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-16 i mål nr P 2910-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A.B.

2. G.E.

Ombud för 1 och 2: J.H.

3. D.B.

4. R.D.

5. K.J.

6. M.E.

7. A-L.K.

8. M.K.

Dok.Id 1935082

---

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

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

**Telefax**

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

Ombud för 7 och 8: E.E. och J.L.

9. S.T.

**Motpart**

1. Nacka kommun  
131 81 Nacka

2. L.B.

**SAKEN**

Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

---

### YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.B., D.B., R.D., K.J., M.E., A-L.K., M.K.** och **S.T.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

**G.E.** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med kommunens medgivande ska ändra detaljplanen på så sätt att planbestämmelsen för hans fastighet om minsta fastighetsstorlek ändras från nuvarande 750 kvm till mellan 800–1200 kvm. Han har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva planen.

**Nacka kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Kommunen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avvisa överklagandena i de delar de avser gatukostnader och avslå överklagandena i övrigt.

**L.B.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Trafikverket** har inte haft några synpunkter på överklagandena.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i allt väsentligt detsamma som i mark- och miljödomstolen samt gjort bland annat följande tillägg och förtydliganden.

**A.B.**

Överväganden kring släntintrång, buller- och trafiksituationen omkring hans fastighet har gjorts med utgångspunkt i att fastigheten kommer att nyttjas av flera familjer. Övervägandena är dock felaktiga, eftersom intentionen är att behålla fastigheten för enbostadshus. Planläggningen såsom flerbostadshus har skett mot hans vilja, vilket strider mot 4 kap. 36 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen. Åtgärden är inte heller proportionerlig.

**D.B.**

Den föreslagna exploateringen i planen blir sannolikt upp till tre gånger högre än vad kommunen tidigare angett, projekterat samt kommunicerat. Området med den nya detaljplanen kommer inte att vara dimensionerat avseende service, trafik, vatten och avlopp. Redan idag är trafiken problematisk i området under vissa tider.

**R.D. och K.J.**

Detaljplanen borde göras om, åtminstone från ett nytt samråd. Innan förlängningen av Dalvägen till Boovägen är på plats, är Dalvägen synnerligen olämplig som lokal huvudväg och därmed borde flerbostadshus och radhus längs denna väg strykas ur detaljplanen. Det finns inga bullerutredningar med tillkommande fastigheter som ”bullerskydd”. Karaktären av det område de bor i idag kommer inte finnas kvar.

**G.E.**

Att planlägga hans fastighet såsom avstyckningsbar, mot hans vilja, strider mot 4 kap. 36 § PBL. Även om avstyckningen inte är en skyldighet drabbas han svårt i form av den kraftiga ökningen av gatukostnader. Planbestämmelsen är oproportionerlig och innebär en överträdelse av hans egendomsskydd.

**M.E.**

Kommunen har bristfälligt motiverat den gjorda avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Hennes fastighet får ta hela kostnaden, utrymmet och den betydande olägenheten för gemensamhetsanläggningen. Detaljplan Dalkarlsängen måste genomföras först, då hela infrastrukturen baseras på att Dalvägen förlängs mot Boovägen. Gustavsviksvägen till Värmdövägen kommer inte att bli trafiksäker.

**A-L.K. och M.K.**

Detaljplanen är inte utformad med skälig hänsyn till befintliga förhållanden på det sätt som krävs enligt 4 kap. 36 § PBL. Den lösning för tillfart till fastigheten som redovisas i detaljplanen innebär att tillgängligheten till deras bostadsbyggnader försämras på ett mycket ingripande sätt. Tillfartsvägen har funnits sedan 1940-talet när fastigheten ursprungligen bebyggdes och har haft samma sträckning sedan dess. Av fastighetsregistret framgår att det finns ett officialservitut för vägen, som belastar fastigheten X, till förmån för deras fastighet. Det förekommer inga betydande naturvärden på platsen som motiverar att tillfartsvägen måste tas bort. Dagvatten-problematiken på den nedre delen av fastigheten kommer inte att kunna åtgärdas eller förbättras genom planens genomförande.

**S.T.**

Nacka kommun har i sitt planförslag för Gustavsvik stängt hela den spridningskorridor som kommunen säger måste finnas på hans fastighet. Kommunen hänvisar även till en handritad skiss utfärdad av deras naturvårdsintendent. Trots flera påståtningar från hans sida har kommunen inte velat redovisa denna skiss.

**Nacka kommun**

Kommunen står fast vid att regleringen av g<sub>2</sub>-områden på enskilda fastigheter är nödvändig för att klara dagvattenhanteringen och att regleringen inte strider mot gällande lagstiftning. Inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier för spridningssamband har utförts och ligger till grund för plankartans n-områden. Inventeringen finns som en handskissad underlagskarta gjord av kommunens naturvårdsintendent och resultatet finns bl.a. redovisat på till planförslaget hörande illustrationsplan.

När det gäller fastigheten Z saknas servitut för tillfartsväg via angränsande naturmark. Det är inte rimligt att en enskild tillfartsväg ska skära igenom ett från natur- och rekreationssynpunkt värdefullt naturområde. Den nuvarande

dagvattenproblematiken som finns på fastigheten har utretts och kommer att åtgärdas och förbättras i detaljplanens genomförande så att tillfart är möjlig från Dalvägen.

Fastigheten XY har detaljplanerats för flerbostadshus utifrån lämplighet och en dialog har förts med fastighetsägaren under planarbetet. Kommunen och fastighetsägaren var överens om regleringen av fastigheten i detaljplanens antagandehandlingar inför antagande av detaljplanen, dock har fastighetsägaren ansett att gatukostnaden är för hög.

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

Mark- och miljööverdomstolen noterar att ingen av klagandena har framställt något yrkande om exempelvis beräkning eller fördelning av gatukostnader. Vad några av dem har invänt mot är att planen kommer att leda till ökade gatukostnader för deras del samt att skälig hänsyn till befintliga förhållanden därmed inte har tagits. Skäl att avvisa något av överklagandena i de delar dessa omständigheter berörts föreligger inte.

Vad gäller A-L.K:s och M.K:s fastighet (Z) bedömer Mark- och miljööverdomstolen att utredningen, som bland annat består av förrättningshandlingar och byggnadsplan från 1942, inte ger stöd för att fastigheten genom officialservitut getts rätt att använda tillfartsväg över angränsande naturmark på fastigheten X. Någon annan laglig rätt för fastighetsägarna att använda naturmarken som tillfartsväg har inte framkommit. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det allmänna intresset att inte ha en tillfartsväg i ett från natur- och rekreationssynpunkt värdefullt naturområde väger tyngre än fastighetsägarnas enskilda intresse att nyttja naturmarken som tillfartsväg. Vid den avvägningen har domstolen beaktat att dagvattensituationen på den nedre delen av fastigheten Z bedöms kunna lösas genom omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten och den hantering av dagvatten som föreslås i detaljplanen. Fastigheten bedöms därmed kunna angöras direkt från Dalvägen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i övrigt i mark- och miljödomstolens bedömningar och slutsatser. Detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintliga

bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande enligt 4 kap. 36 § PBL och hänsyn har tagits till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. Något annat skäl att upphäva detaljplanen har inte framkommit i målet. Överklagandena ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Li Brismo.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-05-16  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 2910-21

## **PARTER**

**Klagande**  
Se bilaga 1

**Motpart**  
Se bilaga 1

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Nacka kommuns beslut den 15 mars 2021 i ärende nr KFKS 2011/225-214,  
se bilaga 2

## **SAKEN**

Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
  2. Mark- och miljödomstolen avvisar A.B:s, M.E:s,  
B.S:s och G.E. överklaganden i de delar som rör frågor om gatukostnader.
-



### BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun (kommunen) beslutade den 15 mars 2021 att anta en detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Boo. Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Vidare ska fritidshus kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Det planeras också för en ny förskola, verksamheter och förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området.

Länsstyrelsen i Stockholms län har beslutat att inte överpröva detaljplanen.

J.A., K.S., T.A., Baggenshöjdens Tomtägarförening, A.B., D.B., J.N., Li.B., R.B., R.D., K.J., G.E., M.E., B.F., E.F., L.G., J.Lu., A-L.K., M.K., J.Li., M.L., M.Lj., S.L., M.P., M.P.D., B.S., J.T., L.T. och S.T. har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN

**J.A., K.S., T.A., Baggenshöjdens Tomtägarförening (föreningen), A.B., D.B., J.N., Li.B., R.B., R.D., K.J., G.E., M.E., B.F., E.F., L.G., J.Lu., A-L.K., M.K., J.Li., M.L., M.Lj., S.L., M.P., M.P.D., B.S., J.T., L.T. och S.T.** har yrkat, så som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut.

**Föreningen, B.S., J.T., L.T. och G.E.** har även framställt alternativa yrkanden om att detaljplanen ska ändras.

**Kommunen** har vidhållit beslutet samt yrkat att mark- och miljödomstolen ska avvisa överklagandena i de delar som avser gatukostnader.

#### UTVECKLING AV TALAN

**J.A. och K.S.** (ägare till fastigheten XZ) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Deras synpunkter i samband med granskningen av planförslaget har inte beaktats. Ett avtal ska träffas mellan kommunen och Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) där GEF får betalt för den mark som föreningen besitter och kommunen vill ta över. Eftersom ett beslut om att anta en detaljplan kan innebära ianspråktagande av mark för t.ex. allmänna ändamål eller begränsningar av fastigheters användning, kan inte en detaljplan för Gustavsvik och Dalvägen antas av kommunstyrelsen utan att ett avtal gällande GEF:s mark har ingåtts. Det strider mot äganderätten.

De förväntar sig att kommunen reglerar möjligheten att nyttja två bostäder per fastighet för att inte överstiga antalet bostäder om 320 som planen avser. Det är fel att kommunen kan komma att tillåta 1 471 bostäder över planområdet, när planen visar på 530 bostäder. Detaljplanen ska omarbetas för att undvika fastighetsägares psykiska och fysiska ohälsa som den höga exploateringsgraden innebär. Oxbärsvägen ska justeras till lokalgata i samma storlek som andra återvändsgator i området. Det är vidare fel att kommunen hävdar att fastigheternas värde kommer höjas. Ett område med en exploatering från 35 bostäder till 1 471 bostäder är inget område de ser som värdehöjande för ett hus som redan är klassat som permanentboende, snarare tvärtom.

Det är fel att godkänna avstyckning av fastigheter under kommunens riktlinje om 1 000 kvm per fastighet. Trots kommunens riktlinje om 1 000 kvm per fastighet,

ligger fastigheter om 750 kvm på förslag för möjlig avstyckning. Det finns inga belägg för att dessa fastigheters topografi, vegetation och markbeskaffenhet skiljer sig från tomter på 1 000 kvm. Tvärtom är dessa fastigheter kuperade och skulle innebära större markåtgärder såsom sprängning, schaktning och fyllnadsarbete vid byggnation. Minsta fastighetsstorlek bör justeras upp för att förhindra att byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar. Det är orimligt att nu aktuellt detaljplaneområde ska ha hälften så stora fastigheter som andra områden inom samma detaljplaneprogram. Fastigheter med värdefull vegetation och prickade tomter ska inte understiga kommunens riktvärde på 1 000 kvm. Detta för att förhindra kapning av värdefulla träd och vegetation innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Det är fel att tillåta sammanslagning mellan fastigheterna YX och YZ samt att tillåta radhusbyggnation på fastigheterna ZX och ZY, då dessa inte ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk. Det är vidare fel att tvinga fastighetsägare att stycka fastigheter mot sin vilja.

Det är fel att tillåta varumottagning och sophämtning på Oxbärsvägen och att en större vändplan byggs till den föreslagna förskolan. För att minska tung trafik på lokalgata och hantering av varumottagning och sophämtning, bör hanteringen för den föreslagna förskolan gå via Dalvägen/Boovägen, dvs. i utkanten av områden där villabebyggelsen är mindre. Att leva med varutransporter i området på en mindre lokalgata mitt i villaområdet, där det dagligen springer barn, blir då inte nödvändigt. Oxbärsvägen, som har likhet med återvändsgatan Hasselvägen, behöver då inte breddas för utökad trafiknytta och kan istället vara 3,5 meter som övriga mindre lokalvägar. En större vändplan är då inte heller nödvändig att bygga. Att inte tillåta tung trafik på Oxbärsvägen sänker gatukostnaderna och även framtida trafikfara och trafikutsläpp. Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Nu kan man knappt mötas med två barnvagnar på Gustavsviksvägens trottoar. De är oroadе både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen och för utfarten från vägen mot Gamla Värmdövägen, där trafiken redan idag medför att det blir köbildningar. De vill att kommunen presenterar en konsekvensanalys med

trafikflöde och trafiksäkerhet för bilister, cyklister och gående för områdets accessvägar.

**T.A.** (ägare till fastigheten XX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Han vill inte ha styckningsrätt på sin fastighet. Det strider mot äganderätten att inte få bestämma det själv. Han kommer inte tillåta att prickad mark på hans tomt ska användas för gemensam dagvattenanläggning. Även det strider mot äganderätten. Han kommer inte tillåta någon ledningsrätt på hans tomt. Baserat på topografin och att hela den sträcka som i förslaget utgör prickad mark är berg, kommer detta innebära att en stor del av tomten kommer att behöva sprängas sönder och många värdefulla träd med tillhörande undervegetation försvinna. Om kommunen ger bygglov för hus på fastigheterna YY och ZZ får dagvattenfrågan lösas på dessa fastigheter, inte på hans tomt och granntomten XYZ. Idag finns värdefull orörd natur (kattuggla, fladdermöss m.fl. samt träd över 200 år) på YY som borde varit grönprickad. Den värdefulla skog som idag fortfarande finns kvar fungerar bra för dagvattensituationen i denna kraftiga sluttning.

Borttagandet av Storsvängens sträckning nedanför branddammen innebär en kraftig uppförsbacke åt båda håll vilket blir problematiskt vintertid. Han vill inte ha höghus eller flervåningshus i Gustavsvik.

**Föreningen** (ägare till fastigheten YZX) har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

Föreningen begär i första hand att domstolen beslutar att den del av föreningens fastighet som är belägen vid motorvägen ändras till att vara avsedd för småindustri/kontor. De markområden som är aktuella för föreningens del inom detaljplanen, befinner sig nära eller mycket nära motorvägen. Som vid alla vägar av denna art uppstår bullerproblem, vilka i detta fall torde komma att öka ytterligare med tiden på grund av ny exploatering och förtätning inom Värmdö kommun, vilket medför

ökande trafik. Kommunen har förkastat föreningens förslag att använda huvuddelen av föreningens fastighet för småindustrier/kontor. Den aktuella delen av föreningens fastighet gränsar mot motorvägen och torde därför knappast komma i fråga för uppförande av bostäder. Den är belägen i bullerutsatt läge mot Värmdöleden, varför den inte heller är lämpad som strövområde. Den aktuella delen av fastigheten är väl lämpad för verksamheter som småindustri och/eller kontor. Föreningen ifrågasätter kommunens påstående att det ska bli fråga om tung trafik. Ett område avsett för småindustrier/kontor kräver inte tung trafik annat än i etableringsskedet och småindustri klarar sig i allmänhet med trafik som inte behöver vara tyngre än vad som krävs för att hämta sopor. Kommunen har inte förklarat varför just föreningens mark inte lämpar sig för småindustri/kontor när liknande områden i närheten avsatts för detta ändamål.

Om domstolen inte finner skäl att besluta om den begärda ändringen, önskar föreningen att den del av fastigheten som ligger inom den aktuella detaljplanen ska kvarstå i föreningens ägo. Föreningen har valt att acceptera ett kommunalt huvudmannaskap för områdets vägar, till skillnad från förhållandena i t.ex. Vikingshill där det enskilda huvudmannaskapet finns kvar. Det innebär dock inte en acceptans av att kommunen tar över all mark, som idag ägs av fastighetsägarna genom föreningen. Området är möjligt att nå för allmänheten. Dess karaktär, topografi och det bullerutsatta läget medför att det ändå inte kan förväntas bli mycket besökt. Det kommer sannolikt att, liksom hittills, i huvudsak vara frekventerat av de boende i området. Därmed synes en naturlig konsekvens vara att dessa också får ett direkt ansvar för skötsel och omvårdnad av detta grönområde genom ett fortsatt ägande av föreningen.

**A.B.** (ägare till fastigheten XY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Hans fastighet ligger utmed Gustavsviksvägen inom aktuellt planområde. På fastigheten står i dag ett enbostadshus. Efter samtal mellan honom och kommunen har den nu planlagts för flerbostadshus. Detta är i enlighet med vad han ursprungligen

hade tänkt sig. Efter att det framgått för honom att kommunen tänker ta ut orimligt hög gatukostnadsersättning för den nya bebyggelsen, meddelade han kommunen att han i så fall motsätter sig ändringen av hans fastighet och att den i stället ska fortsätta ha samma byggrätt som tidigare. Så blev dock inte fallet utan fastigheten planlades för flerbostadshus. Detaljplanen innebär vidare att det kommer att ske ett släntintrång om 21 kvm på hans fastighet.

Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut (SGI) har framfört synpunkter beträffande att planen riskerar att vara olämplig med hänsyn till människors säkerhet utifrån de geotekniska förhållandena i området. Länsstyrelsen anförde i sitt granskningsyttrande att det i detaljplanen ska vara klarlagt om markanvändningen är lämplig och att eventuella restriktioner behöver skrivas in som planbestämmelser, inte bara i planbeskrivningen. Länsstyrelsen skriver att ”förhållandena behöver redovisas utförligt för att kunna följas upp i bygglovsskedet och de åtgärder som kan krävas behöver regleras med tydliga planbestämmelser i plankartan”. SGI har i sitt yttrande anført att det underliggande materialet är bristfälligt och behöver kompletteras på olika sätt. Kommunen har härefter låtit genomföra ytterligare utredningar, som bl.a. anger att ett par fastigheter utmed Dalvägen, Y och X, inte har tillfredsställande stabilitet. Utredningen föreslår att planerad komplementbyggnad på Y ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, alternativt ska uppfyllnadsnivån sänkas, samt att byggnaderna på X kräver pågrundläggning.

Kommunen har i granskningsutlåtandet anført som kommentar kring detta att ett område om 6 meter från Dalvägen är prickmarkerat samt att man beträffande Z kompletterat planbeskrivningen med ”tydlig information att byggnader på fastigheten kräver pågrundläggning” samt att ”Grundläggningstekniker anpassade till platsens förutsättningar hanteras vidare i bygglovsskedet”. Läser man planbeskrivningen i de avsnitt som kommunen hänvisar till så har man dock helt enkelt bara redogjort för vad som står i utredningen, att ”utredningen föreslår att planerad komplementbyggnad på X ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, alternativt ska uppfyllnadsnivån sänkas, samt att byggnaderna på

fastighet X kräver pågrundläggning”. Läser man kommunens kommentar i granskningsutlåtandet tillsammans med planbeskrivningen synes man ha blandat ihop de båda fastigheterna. I granskningsutlåtandet sägs att det är Y som kräver pågrundläggning och i planbeskrivningen står att det är X. Det hela blir än mer förvirrande av att X inte har någon byggrätt utan utgörs av natur- och vägområden.

Det kommer finnas möjlighet att uppföra attefallsbyggnader inom planområdet, eftersom man inte bestämt annorlunda i detaljplanen. Komplementbyggnader i form av attefallsbyggnader får placeras närmare fastighetsgräns än 6 meter, oavsett om det är prickmark eller ej. Det kan få konsekvenser när man ser till de geologiska risker som kan finnas. Kommunen har hanterat dessa risker alltför lättvindigt och synes inte ha säkrat upp de fastigheter som faktiskt kan vara riskutsatta. Rätteligen skulle man gjort som länsstyrelsen ville, dvs. säkra upp detta genom erforderliga planbestämmelser. Planen uppfyller således inte kraven i 2 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, eller i 2 kap. 5 § PBL vad gäller att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Trafikverket har i sitt granskningsyttrande anfört att avståndet mellan den stora Värmdöleden och byggnad ska vara minst 35 meter, inte 25 meter som det stod angivet i planbeskrivningen. Kommunens svar i granskningsutlåtandet, att ett byggnadsfritt avstånd har säkerställts genom prickmark, är otillfredsställande otydligt. Det är möjligt att uppföra attefallsbyggnader på prickmarken. Planen brister i säkerhetsavseende även beträffande avståndet mellan Värmdöleden och bebyggelse.

Inom planområdet finns värdefulla naturtyper. Området har sådana värden att kommunen rätteligen skulle ha genomfört en naturvärdesinventering för att kartlägga området bättre. Som det är nu saknas tillräckligt bra underlag för att kunna bedöma vilka naturvärden som finns och hur planen kommer att påverka

dessa. Detaljplanen och underlaget för densamma ska uppfylla de krav som gäller vid tiden för planens antagande, inte vid tiden för starten av planarbetet. Av planhandlingarna går det inte att sluta sig till att planen verkligen uppfyller de krav man ska ställa vad gäller hänsyn till naturvärden i 2 kap. PBL och 3 kap. miljöbalken.

Kommunen har vidare bestämt i planen om ett släntintrång på hans fastighet om 21 kvm, för att tillgodose kraven för busstrafik. Släntinträngen är orimligt betungande för fastigheten, eftersom det redan i dag är ont om plats mellan bostadshuset och vägen. Han anser vidare att det finns fog att anta att bullersituationen vid hans bostad kommer bli alltför dålig för att kunna accepteras. Han anser inte att det är klarlagt att detaljplanens bullerkrav kommer kunna klaras. Den bullerutredning som ligger till grund för planen visar på kraftiga störningar, innebärande att omfattande fasadåtgärder behöver vidtas vid hans bostadshus. Han ställer sig vidare frågande till att bullerutredningen verkligen visar korrekt resultat. Man synes t.ex. inte ha tagit hänsyn till att skyddande träd och buskage kommer att tas bort och att gatan utanför hans fastighet kommer att bli en accelerationssträcka i backen upp från Dalvägen. Sammantaget anser han, mot bakgrund av ovan, att planen inte tagit tillräcklig hänsyn till hans enskilda intresse. Han ska inte behöva acceptera att hans fastighet förutsätts omvandlas till ett flerbostadshus – med de höga gatukostnader som detta medför – trots att detta ger direkt negativa ekonomiska effekter för honom.

**D.B.** och **J.N.** (ägare till fastigheten ZXX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Nacka kommun har gett exklusiv information bestående av bl.a. exploateringsgrad och plankartor endast till vissa fastighetsägare, riskkapitalister och byggherrar. Detta förfarande har inneburit att dessa fått information om detaljplanarbetet med dess planerade/möjliga utformning som inte övriga boende har fått ta del av. Detta strider tydligt mot de rättvisepprinciper som kommunen ska arbeta efter. Syftet med de samråd och granskningsprocesser som ägt rum är att delge information till fastighetsägare som sen får återkoppla med åsikter och förslag till förbättringar. Det har



lett till stora diskrepanser i exploateringsgrad mellan planprogrammet och den nu antagna detaljplanen. Granskningsprocesser och samråd är därmed ogiltiga då inte alla parter behandlats lika. Detaljplanen med planprocessen ska ogiltigförklaras och göras om så att samtliga berörda har samma information med möjlighet att påverka detaljplanens utformning.

Kommunen har underskattat det antal nya bostäder som möjliggörs inom planområdet. Beräkningen måste utgå från att samtliga fastigheter kommer att utnyttja sin exploateringsrätt till fullo. En sådan beräkning ger totalt 1 140 bostäder inom området, alltså uppemot tre gånger fler än vad kommunen har beräknat, projekterat och kommunicerat i ärendet. Området är inte dimensionerat för en sådan ökning.

**Li.B.** och **R.B.** (ägare till fastigheten ZXY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Beslutet att deras fastighet inte är avstyckningsbar är felaktigt då det endast finns en mycket vag argumentation kring den bedömning som gjorts. Det finns flera alternativ för att lösa en väg till Klockstigen. Kommunen har inte gjort en saklig bedömning utan åsidosatt likställighetsprincipen. Att bevilja avstyckning på deras fastighet bör ses som ringa i förhållande till de övriga förändringar av området som detaljplanen innebär.

**R.D.** och **K.J.** (ägare till fastigheten XZY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Planprogrammet ska ha sin grund i översiktsplanen, som i sin tur ska ha sin grund i den regionala utvecklingsplanen. Programområdet består av flera olika delområden som hanteras i olika detaljplaner men ungefär vid samma tid. Det är synnerligen olämpligt med tanke på att det finns en tydlig koppling mellan dessa områden.

Det faktiska utfallet av bostäder har blivit långt fler än vad som framgår av översiktsplanen. De ifrågasätter hur stora avsteg från planprogram och översiktsplan en

kommun kan göra. Avseende tomtstorlekar borde planprogrammets tydligt fastställda gräns om 1 200 kvm i glesbygd och 800 kvm i tätbebyggelse fortsatt gälla. I planprogrammet är det tydligt utmärkt var förtätning är tänkt och ändå är det stora områden i den del som är märkt som ”försiktig förtätning” som har fastigheter under 1 200 kvm, i vissa fall till och med under 800 kvm. Planprogrammet antogs före december 2013 då permanentbostäder i attefallshus första gången föreslogs.

Av den Regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF5 2050 framgår tydligt att den primära bebyggelsen, som på lång sikt eventuellt får tillgång till bättre kollektivtrafik, viker av norrut på Ormingelandet och inte är tänkt att närma sig de sydöstra delarna av Boo. Med avseende på dessa planer är det ytterst olämpligt att förtäta de delarna. Nacka kommun har dessutom en annan definition av vad som är rimligt avstånd till kollektivtrafik än vad som framgår av RUF5 2050.

I översiktsplanen finns utpekade områden som representerar lokala centrum respektive mindre service/mötesplatser. Dessa områden är placerade i princip så långt ifrån Gustavsvik som man kan komma och ändå har kommunen valt att göra just Gustavsvik till det mest förtätade området i sydöstra Boo. Det är orimligt.

Hela den aktuella detaljplanen bygger på att Dalvägen förlängs till Boovägen och att kollektivtrafiken leds den vägen genom området. Det är en grundförutsättning för allt som kommunen försöker få till inom området, något som planenheten skriftligen kommenterat vid första samrådet. Den sista detaljplanen gäller Dalkarlsängen och där har man inte ens kommit till granskning än efter det samråd som genomfördes 2018. Den nu aktuella detaljplanen är helt beroende av att detaljplanen för Dalkarlsängen fastställs och implementeras först. Det kommer att bli en mardröm inte bara för de boende inom nu aktuellt detaljplaneområde utan för samtliga boende längs med den redan överbelastade Gustavsviksvägen om det fortsatt kommer vara den enda vägen ut ur ett område med mångdubbelt fler invånare. Inte heller kollektivtrafiken kommer bli bättre innan den delen är klar och de flesta inom området kommer precis som idag vara beroende av bil. Det är inte på något sätt

hållbart. Detaljplanen för Dalkarlsängen måste vinna laga kraft före den nu aktuella detaljplanen.

Kommunen hävdar att trafiksäkerheten kommer bli bättre. Detta trots att det riskerar tillkomma mer än tre gånger så många bostäder med medföljande bilar, högre hastigheter på vägarna och dessutom en tänkt genomfartsled rakt genom området. Påståendet om en värdeökning av fastigheterna i och med att området planläggs är felaktigt och planläggningen skulle i stället innebära en värdeminskning eftersom det statiska värdet i fastigheter med större tomter med råge trumfar vinsten av att stycka och sälja halva sin tomt. Detta trots att tomtpriserna inom området är ordentligt höga.

De ifrågasätter vidare hur det skulle vara möjligt att uppnå det huvudsakliga syftet att behålla landskapsbilden och värdefull vegetation när det tillåts 2 409 nya bostäder i ett område som idag har runt 700 fastigheter/bostäder och därutöver tar stora orörda ytor i anspråk för att tillåta bildning av fastigheter på dessa. För dem innebär förtätningen att en orörd äng precis nedanför deras fastighet ersätts med både radhus och flerbostadshus, vilket utgör en ordentlig försämring och olägenhet. I planprogrammet står det om ett naturstråk som behöver stärkas, men i praktiken försvagas dessa i stället av de flerbostadshus som planeras längs med Värmdöleden. Alla avstyckningar, radhus och flerbostadshus kommer resultera i att fastigheterna rensas på träd i långt större utsträckning än idag. Det är vilseledande att det varken i planhandlingarna eller i kommunens yttrande framgår hur många faktiska bostäder som kan tillkomma inom planområdet.

De anför vidare att det förekommit formaliafel under planprocessen. En hel del synpunkter som har skickats in under samråd och granskning har inte bemötts av kommunen i samrådsredogörelsen. Det saknas en bullerprognos efter att planerade hus längs med Värmdöleden uppförs.

Kommunen har inte likställt medlemmarna i det aktuella planområdet med medlemmar från övriga områden inom planprogrammet. Det rimliga hade varit att

sprida ut förtätningen i stället för att koncentrera den till vissa delar. Kommunen prioriterar vidare de potentiella framtida inflyttande kommunmedlemmarna på bekostnad av de befintliga, vilket rimmar illa med kommunallagen (2017:725). Runt det första samrådet köptes ett antal fastigheter i området upp av företag och dessa exploatörer lyckades sedan bearbeta kommunen att riva upp den detaljplan som skulle gå ut på granskning och i stället börja om med nya förslag som innebar markant fler radhus och flerbostadshus på de uppköpta tomterna. De nya förslagen gynnar alltså ett fåtal nya fastighetsägare på bekostnad av de befintliga boende. Kommunen har valt att premiera befolkningstillväxt framför befintliga invånares önskemål.

**G.E.** (ägare till fastigheten YXZ) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Hans fastighet ska ändras till en icke avstyckningsbar fastighet. Kommunen skulle utan olägenhet kunna göra den ändringen i detaljplanen. Han vill inte stycka fastigheten utan behålla den som den är. Det är hans egendom och kommunen kan inte ha rätt att ta det som han äger. Det strider mot äganderätten. I samtliga detaljplaner fram till denna har fastigheten om 1 590 kvm ansetts vara för liten för att kunna stycka. För de som bor i området är det inget värde i att stycka tomten då värdet ligger i att få behålla det de redan äger och ha kvar fastigheten som den är. Det är stora kostnader involverade om han vill behålla den avstyckade delen av fastigheten. Det är inte möjligt för en pensionär att betala dessa kostnader. Han vill ha kvar fastigheten för att ha möjlighet att bygga ut för att få till ett generationsboende. Om fastigheten styckas av kommer det begränsa hans möjligheter att bygga ut samt att bygga garage och attefallshus.

Hans fastighet är även belastad med en gemensamhetsanläggning för dagvatten vilket innebär att han ska tillhandahålla mark som kommunen ska ha och som inte får bebyggas. En gemensamhetsanläggning är en åverkan på sex meters bredd som antingen ska vara nergrävd eller ligga öppen. Valet faller på berörd fastighetsägare. Utöver markintranget innebär det merkostnader för berörda fastighetsägare. Hans

fastighet har ingen nytta av en gemensamhetsanläggning för dagvatten. Det är andra fastigheter som har nytta av den. Han ska därför inte belastas med några kostnader för anläggningens inrättande. Kommunen borde därför ta över kostnaderna för alla gemensamhetsanläggningar som skapas eftersom dessa är anläggningar för stadigvarande behov för den planlagda användningen, dess drift och brukande.

Enligt kommunallagen måste kommunen behandla alla sina medborgare mer eller mindre lika. Det kommunen gör behöver inte vara till nytta för alla medborgare, men det måste finnas sakliga motiv för varför bara vissa väljs ut och andra inte. Det måste också finnas ett allmänt intresse – det som en kommun gör ska vara till nytta för allmänheten.

Det strider mot likabehandlingsprincipen och skyddet för äganderätten att han ska behöva betala gatukostnader oavsett om han väljer att stycka av eller inte. Kommunen har dessutom valt en standard på vägnätet som överstiger områdets behov.

Till stöd för sin talan har G.E. gett in bl.a. fotografier.

**M.E.** (ägare till fastigheten ZYX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Hon förordar enskilt huvudmannaskap. Hon bestrider vidare att kommunen kan ta ett beslut om gatukostnader för dem innan detaljplanen som gatukostnaderna grundar sig på har antagits samt bestrider att beslutet om gatukostnader överklagas separat. Slutligen bestrider hon detaljplanens infrastruktur och vatten och avlopp.

Hon bestrider tvångsavstyckning av hennes fastighet samt påtvingad gemensamhetsanläggning som endast belastar hennes fastighet. Detaljplanen ger inte henne i egenskap av fastighetsägare något val att inte dela tomten. I hela kvarteret där hennes fastighet ligger är det en minsta storlek om 1 700 kvm för styckningsbara tomter, utom för hennes tomt där kommunen satt 1 300 kvm. Tomtens beskaffenhet lämpar sig inte för avstyckning. Detaljplanen ska ändras så att minsta tomtstorlek

för styckningsbar tomt blir 1 600 kvm. Att hon tvingas stycka sin tomt samt att den del som hon tvingas stycka av får ett högre andelstal, innebär extra kostnader. Andelstalen är också högre för småhus. Det innebär att hon som valt att bo i ett mindre hus på en stor tomt blir dubbelt ekonomiskt bestraffad. Alla existerande bebyggda fastigheter ska belastas med samma andelstal.

Hon ska enligt detaljplanen bidra med minst cirka 600 kvm av sin tomt för att tillfredsställa allas behov av grannfastigheters dagvattenavrinning och betala för förrättningskostnader. Det innebär dessutom en enorm begränsning av fritt användande och utnyttjande av tomten hela vägen från främre till bakre tomtgräns. Hon ifrågasätter på vilka grunder kommunen bedömer det påtagliga behovet och den väsentliga betydelsen av att gemensamhetsanläggningen endast ska belasta hennes fastighet samt vilket behov av anläggningen som finns för hennes fastighet. Det prickade området med gemensamhetsanläggningen ska tas bort från hennes tomt.

Problem med översvämning och dagvatten orsakas av den högre exploateringsgrad med bl.a. ytterligare hårdgjorda ytor som detaljplanen medger. De fastigheter som ligger lägre än hennes kommer inte att bli översvämmade eftersom vattnet absorberas av naturmarken på hennes fastighet. Däremot kommer den föreslagna förtätningen genom avstyckning innebära att hennes fastighet riskerar att bli mottagare av översvämning från XXX som kommer att avstyckas och bebyggas. Hennes fastighet, ZYX och XXX bör därför inte vara avstyckningsbara.

Hon bestrider förtätningen av området. Antalet fastigheter i de förslag som presenterats av kommunen har hela tiden ökat. Det är en grupp boende som förordar en lägre förtättningsgrad kontra enskilda ägare/byggaktör som förordar en högre. Det går aldrig att få tillbaka karaktären i området när det väl blivit sönderbyggt och överbefolkat. Kommunen har medvetet fördröjt sin egen tidplan för detaljplanen för Dalkarlsängen, en detaljplan där kommunen är enda ägare av marken. Utbyggnaden och förtätningen av nu aktuell detaljplan är helt baserad på infrastrukturen och

kollektivtrafiken, som i sin tur är helt avhängig hopkopplingen av de två detaljplanerna. Nu aktuell detaljplan ska senareläggas till dess att en detaljplan för Dalkarlsängen har vunnit laga kraft.

Hon ifrågasätter vidare kommunens rätt att beslagta mark och vägar utan avtal eller godkännande från ägare. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening ska få behålla det enskilda huvudmannskapet. Hon ifrågasätter vidare trafiksäkerheten i området. Slutligen bestrider hon att kommunen belastar fastighetsägarna med kostnaderna för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. För att kommunen ska slippa betala hela VA-kostnaderna göms dessa kostnader i gatukostnaderna.

Till stöd för sin talan har hon vidare gett in samt hänvisat till t.ex. ett flertal utdrag ur kommunala skrifter och statliga publikationer samt fastighetskarta.

**B.F.** och **E.F.** (ägare till fastigheten YYY) har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

Kommunens neutralitet genom processen kan starkt ifrågasättas då byggherrar och exploatörers intressen har tillvaratagits mer jämfört med de boende i området som drabbats negativt i vissa delar. Boende i området bör få gehör för sina åsikter och tillmötesgå i högre grad. De flesta är inte emot förtätningsgraden som kommunicerades i början av processen men de känner sig lurade och överkörda när förtätningen har höjts i extrem grad. Kommunens beräkningar tar inte heller höjd för att de flesta fastigheter får rätt att inrätta två bostäder per fastighet, plus har rätt att uppföra även komplementbostad. Sannolikt blir befolkningsökningen i området långt över kommunens beräknade. Förtätningsgraden formulerades dessutom med tonvikt på ”bevara områdets karaktär” vilket är svårt att känna igen i nuläget.

Planen har i oacceptabelt hög grad överskridit dess avsedda ändamål och gör våld på områdets karaktär, värdefull grön miljö och boendemiljön i området. Förtätningsgraden bör återgå till den planerade och omfatta småhusbebyggelse samt verksamhetslokaler.

Kommunen vill pressa in allt för stort antal bostäder i ett område där gatunätet inte har utvecklats eller anpassats efter den flerfaldigt högre belastning av trafik som förtätningen kommer innebära. Redan idag är det stora trafikstockningar vid utfart via Gustavsviksleden. Det är en akut fråga som måste lösas och prioriteras före grad av förtätning.

Förtätning med flerfamiljshus bör inte tillåtas längs långa återvändsgator, som Dalvägen. Det behövs först befintliga nya genomfarter och nya anslutningar. Det är även en fråga om säkerhet vid händelse av brand t.ex. i något av dessa detaljplanetillåtna höga flerfamiljshus i början av Dalvägen. Dessa stora hus är inritade i detaljplanen tätt intill omgivande fastigheter vilket innebär stor risk för brandspridning. Möjliga utrymningsvägar måste också bli fler före förtätningen sker.

För området kring början av Dalvägen, Rönnvägen och Vinkelvägen har inga markundersökningar gjorts. Markprover har tagits enbart för väg. Delar av fastigheterna står blöta och skred- och rasrisk borde ha undersökts innan man i detaljplanen godkänner bebyggelse av högre höjder. Då dessa viktiga aspekter inte har undersökts alls kan detaljplanearbetet inte anses vara komplett och korrekt genomfört utan behöver kompletteras först. Det finns dessutom inte heller någon undersökning gjord gällande markvibrationer, vilket redan idag är ett påtagligt problem för alla fastigheter ovanpå berg och kommer att tillta genom hård exploatering med mer trafik som följd. Undersökning av markvibrationer och bullermätning behöver göras. Senaste bullermätningen gjordes för över 10 år sedan på deras fastighet och bullernivån är idag avsevärt mycket högre.

**L.G.** och **J.Lu.** (ägare till fastigheten ZZZ) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Detaljplanen behöver ändras på så sätt att de får stycka av sin fastighet. Planenheten har anfört att fastigheten är olämplig att stycka av i likhet med angränsande fastigheter utmed Klockstigen. Deras fastighet angränsar inte till Klockstigen utan till Hasselvägen där flertalet fastigheter fått styckningsrätt. De anser att deras fastighet



är lämplig att stycka av och påpekar att det i tidigare planförslag har bedömts lämpligt. På deras mark får det med fördel plats två tomter som framgår av ett tomtavstyckningsförslag som de har gjort. Det finns inga tekniska, trafikmässiga eller topografiska skäl eller andra hinder. Kommunen har inte gjort en saklig bedömning utan åsidosatt likställighetsprincipen. Att bevilja avstyckning på deras fastighet bör ses som ringa i förhållande till de övriga förändringar av området som detaljplanen innebär.

**A-L.K.** och **M.K.** (ägare till fastigheten XXY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Att besluta om nu aktuell detaljplan innan planen för Dalkarlsängen är klar, är att frångå grundplanen för hela området som togs 2012. Dalkarlsängen har en avrinning som påverkar hela Dalvägsområdet samt stoppar busstrafiken genom området vilket får till följd att man anlägger en bussvändplan på grönområdet. Bussar kommer att stå uppställda vid vändplanen och det kommer betyda ökad trafik och buller. Beslut om detaljplanen för Dalkarlsängen ska tas innan nu aktuell plan. Då behövs ingen bussvändplan.

Att flytta förskoleverksamheten och ta av naturmarken för att göra infart och parkering, innebär att hela naturmarken skärs av. Det gröna stråket ska bevaras som tidigare. Lokaliseringen är inte tillräckligt utredd vad gäller förskolans omgivningspåverkan. De föreslår att förskolan placeras på en annan plats. Förskolans storlek med lekande barn och antalet bilar som transporterar barnen kommer att innebära buller och stora olägenheter i omgivningen. Anläggningen ska minskas till hälften, med maximalt 60 barn. Bullersituationen inom planområdet återges inte heller korrekt eftersom man inte har tagit hänsyn till att hastigheten på vissa delar av väg 222 höjdes från 90 km/h till 100 km/h år 2019.

Kommunens beslut att göra markintrång på deras fastighet utan att ersättas med motsvarande mark är felaktigt. De vill ha motsvarande mark om 44 kvm i tomtens nordvästra hörn. De vill därtill ha möjlighet att bebygga fastigheten upp till

14 procent, dvs. 300 kvm ytterligare, fördelat så som det passar bäst på tomten. Detta eftersom tomten, som är 2 150 kvm, inte är avstyckningsbar. De noterar att kommunen tillåter större byggrätter på flera andra fastigheter i området. Det finns inget i den här situationen som motiverar att fastigheten ska särskiljas.

Detaljplanens förslag att bebygga Dalvägen 1–3 med flerfamiljshus kommer att betyda mycket trafik. Bebyggelsen ligger vid deras infart och riskerar att hindra möjligheten för dem att ta sig till fastigheten. De är oroliga för framtida parkeringsproblem på Dalvägen.

Deras fastighet är topografiskt problematisk då den består dels av en platå, där all bebyggelse är förlagd, dels av ett vattensjukt lågt område beläget mot Dalvägen. Den enda möjliga platsen att bebygga fastigheten har varit uppe på platån. Med anledning härav anlades, någon gång under senare delen av 40-talet eller i början av 50-talet, en tillfartsväg upp till platån på fastigheten. Sedan dess har tillfartsvägen använts som fastighetens in- och utfart. Vägen har haft sin nuvarande sträckning sedan slutet av 1980-talet. En utgångspunkt enligt PBL är att ett planarbete ska beakta pågående markanvändning oavsett om dessa har manifesterats genom inskrivna servitut eller genom andra rättigheter.

I den antagna planen finns inte den nuvarande in- och utfarten med och avsikten från kommunens sida är att infarten inte längre ska få användas utan att fastighetens in- och utfart ska ske via Dalvägen. Att anordna infart och parkeringsplats på den yta som kommunen anvisat i detaljplanen skulle kräva omfattande och kostsamma markarbeten i form av uppfyllnad om minst 0,5 m av en yta på ca 800 kvm. På grund av vattnets avrinningsriktning är det heller inte säkert att en sådan uppfyllnad skulle utgöra en långsiktigt hållbar lösning med hänsyn till risken för erosion.

Det går inte heller att ordna en in- och utfartsväg som uppfyller gällande tillgänglighetskrav. På fastighetens nordöstra hörn forsar vatten och jorden eroderar vid höga vattenflöden. Det är således omöjligt att angöra fastigheten från det hållet. Kommunen hade med en enkel åtgärd kunnat tillgodose såväl kravet på tillgänglighet som

kravet på lämpligt anordnad in- och utfart, genom att godta, den sedan lång tid tillbaka, pågående markanvändningen. I och med den nu föreslagna detaljplanen har fastigheten inte fått någon lämpligt belägen in- och utfart och inte heller någon väg som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. Detaljplanen strider således mot gällande lagstiftning. Kommunen har inte på ett korrekt sätt hanterat den pågående markanvändningen på fastigheten. Tillfartsvägen har funnits under mycket lång tid och även garage har placerats, med beviljat bygglov, i förhållande till den befintliga in- och utfartsvägen. En av deras byggnader kommer att göras planstridig genom detaljplanen. Det saknas bärande skäl till detta eftersom det är fråga om en sedan länge bebyggd bostadsfastighet. Eftersom kommunen inte har beaktat befintliga förhållanden är detaljplanen inte förenlig med 4 kap. 36 § PBL.

Till stöd för sin talan har de gett in fotografier och videoklipp, kartor, utdrag ur tekniskt underlag från planprocessen, lagfart och andra lantmäterihandlingar, intyg och skrivelser om hur länge vägen funnits samt dess sträckning och användning, underlag från Envigo geologer samt utlåtande från sakkunnig avseende tillgänglig angöringsväg.

**J.Li.** och **M.L.** (ägare till fastigheten YYX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

De har under granskningstiden haft ett antal synpunkter gällande planförslaget som inte blivit tillgodosedda. Utan att motivera varför har kommunen ansett att minsta fastighetsstorlek om 1 200 kvm fortsatt ska gälla. I planen finns styckningslotter på 750–1 200 kvm och enligt kommunen vägs ett flertal parametrar in i bedömningen av lämplig storlek. Deras fastighet uppfyller alla de kriterier som medger en mindre avstyckning och minsta tomtstorlek ska ändras till 850 kvm. Skulle de bli tvungna att stycka av 1 200 kvm skulle detta inkräkta kraftigt på den del av fastigheten som de avser att behålla. Detta skulle få mycket negativ inverkan på flera sätt. De har även en borrhälsbrunn invid bergskanten och vill inte ha tomtgränsen för nära denna.

Kommunen har inte, bortsett från den obligatoriska prickmarken längs med gränsen, bedömt någon del av fastigheten som olämplig att bygga på utan endast angivit att man ska tillse att naturligt översvämmande vatten upp till 17,5 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. Detta kan enkelt åstadkommas genom en mindre markhöjning alternativt dränering då fastighetens lägsta marknivå idag ligger väldigt nära denna nivå.

Med den förtätning som planförslaget innebär är det av största vikt att Dalvägen redan från början förlängs bort till Boovägen samt att utfarten från Gustavsviksvägen till Värmdövägen förbättras t.ex. i form av en cirkulationsplats. Redan idag är det bekymmer med köbildning vid denna utfart och med den kraftiga ökning av antalet boende som planförslaget medför kommer trafiksituationen att bli helt ohållbar. Fler och bättre till- och utfarter från området är därför helt nödvändigt.

Det ska inte vara möjligt att slå samman fastigheter i syfte att kunna bygga hus med mer än en bostad på fastigheter som idag inte gränsar till kollektivtrafikstråk. På de fastigheter som inte gränsar till kollektivtrafikstråk ska inte flerbostadshus tillåtas. I det aktuella detaljplaneförslaget tas alldeles för stor hänsyn till byggherrar och även vissa boende som avser att bygga på ett sådant sätt att det maximerar den ekonomiska vinsten och sedan själva lämna området. Kommunen bör i betydligt större utsträckning lyssna till de boende som avser att stanna kvar i området även efter detaljplanens genomförande.

**M.P.** och **M.P.D.** (ägare till fastigheten XYX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

De välkomnar utvecklingen med en utbyggnad som möjliggör kommunalt vatten och skötsel av vägar. Att planen för utbyggnad har blivit så drastisk att den helt kommer att ändra den fina och lummiga boendemiljön är tråkigt. Under de senaste åren när förslagen till detaljplan har presenterats, har de återkommande lyft att de befarar ökat buller, ökade luftföroreningar och risk för sättningar och skador på deras hus, då deras tomtmark består av lös lera. Nu när detaljplanen beslutats,

behöver de tyvärr överklaga med hänvisning till dessa kommentarer. Kommunen har valt att utforma planeringen på precis det sätt de inte önskat, genom att en tillfällig busshållplats placerats precis vid deras tomt. De är de enda på Dalvägen som drabbas av busshållplatsen på ett så invaderande sätt. De är också redan en av få familjer som drabbas värre av ljudnivåerna till följd av den lokaltrafik och personbilstrafik som tillkommer i området, enligt underlag och utredningar till planen. Bussvändplatsens placering är ett problem på flera sätt. Den skulle påverka luftkvalitet, buller och risk för skadliga sättningar i deras hus väsentligt, utöver den rent estetiska och psykiska negativa inverkan som den skulle ha. Kommunen har i planbeskrivningen nämnt påfrestningar på vägar, idrottsplatser och kommande bebyggelse, men inte befintliga byggnader. Det måste betraktas som en brist i underlaget. De föreslår en alternativ placering för att lindra de negativa konsekvenserna på deras livskvalitet och boendemiljö.

**B.S.** (ägare till fastigheten YXX) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Sedan deras föräldrar förvärvade fastigheten på 1950-talet har den nyttjats som fritidsfastighet och kommer så göras i framtiden. De kommer att belastas med höga kostnader för anslutning till vatten och avlopp samt gatukostnader. De är upprörda över att fastigheten har fått styckningslott som kommer att innebära extra dryga gatukostnader vare sig de vill avstycka fastigheten eller inte. Detaljplanen ska ändras så att deras fastighet inte tilldelas styckningslott.

**J.T.** och **L.T.** (ägare till fastigheten YXY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Ett avtal ska träffas mellan Nacka kommun och GEF, enligt vilket GEF får betalt för den mark som föreningen besitter och kommunen vill ta över. Att inte betala för mark som tas över ska ses som konfiskering. Det strider mot äganderätten och egen-domsskyddet.

Antalet avstyckningar ska minska genom att ändra minsta storlek för avstyckad tomt till 1 000 kvm inom hela planområdet. Minsta fastighetsstorlek bör justeras upp från 750 kvm bl.a. för att förhindra att byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar. Det är orimligt att nu aktuellt detaljplaneområde ska ha hälften så stora fastigheter som andra områden inom samma planprogram. Det är vidare fel att tillåta sammanslagning mellan fastigheterna YX och YZ, som inte ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk. Planerade radhus på fastigheterna ZX och ZY ska tas bort då de inte ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk.

Byggrätten ska regleras till två bostäder per fastighet för att inte överstiga antalet bostäder om 320 som planen avser. Genom den aktuella detaljplanen kan kommunen komma att tillåta 1 471 bostäder i området, när planen visar 530 bostäder. Med en schablon om 2,65 personer och 1,2 fordon per hushåll innebär detta 3 604 inflyttade individer och 1 765 fordon. Följderna i trafikpåverkan baserat på detta är inte till nytta för vare sig miljö eller boende. Det skulle leda till en ohållbar situation med nuvarande förutsättningar för in- och utfart till Gustavsvik. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är nödvändig att färdigställa före detaljplanen antas och utbyggnad påbörjas. Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Redan idag medför trafiken köbildningar. Kommunen bör presentera en konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerhet för bilister, cyklister och gående för områdets accessvägar.

Planen att lägga om busstrafiken längs Dalvägen ska strykas helt och planen ska återupptas först efter det att Dalvägen anslutits mot Boovägen. Nyttan med att bredda Dalvägen är i nuläget orimligt liten relaterat till kostnaden. Ingen boende i Gustavsvik har eller kommer ha längre än 900 meter till de befintliga busshållplatserna, vilket gör en busslinje på Dalvägen helt onödig.

Det släntintrång som är planerat på deras fastighet ska strykas helt. I andra hand ska tydligt specificeras med vilket belopp kommunen ämnar ersätta den mark som köps

loss samt en plan för hur man planerar att återställa det som skövlas vid intrånget. Deras infiltrationsbädd för vatten- och avloppsanläggning ligger i direkt anslutning till den del som släntintrånget avser. Även en elstolpe för ström till fastigheten påverkas.

Det är fel att kommunen hävdar att åtgärderna kommer vara värdehöjande för fastigheterna genom att generalisera och utan att visa fakta för sina påståenden. Ett ökat värde för en fastighet de ämnar bo kvar i ger ingen monetär uppsida för dem.

**S.T.** (ägare till fastigheten XYY) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Kommunens beslut att göra delar av fastigheten XYY till prickat område är för ingripande och saknar grund. Det kan inte anses proportionerligt att begränsa en enskilds rätt att använda sin egendom utan sakliga grunder. På den del av fastigheten som utpekats som prickad mark, växer bl.a. den invasiva arten parkslide och 34 tallar. Även om träden avverkas kommer området enligt kommunen fortfarande vara värdefullt som spridningskorridor. Vad spridningskorridoren består av förutom parkslide har inte kommunen kunnat påvisa. Väldigt få djur rör sig i området på grund av att området är beläget i en brant sluttning mellan ett 20-tal hus. Kommunen har inte gjort någon riktig undersökning av spridningskorridorens nytta eller påverkan av de naturvärden som påstås behöver skyddas. Begränsningen att man inte får bygga närmare än 4,5 meter från tomtgräns är tillräckligt för att skydda flora och fauna. Den lösning som är minst ingripande mot fastighetsägaren bör väljas.

**Kommunen** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Planförslaget har tagits fram på korrekt sätt och detaljplanen strider inte mot gällande tillämplig lagstiftning. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbsida och bibliotek under de båda samråden, granskning och antagandeskedet av detaljplan. Att dialog förs med olika aktörer, och att planförslaget bearbetas, under planprocessens gång är en del av detaljplanarbete. En saklig

bedömning har gjorts och likställighetsprincipen har inte åsidosatts i detaljplane-förslaget.

Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen. Kommunen vidhåller att regleringen av g2-områden på enskilda fastigheter är nödvändig för att klara dagvattenhanteringen inom enskilda fastigheter och att regleringen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Det är av vikt att så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand inom varje fastighet. Inom kvartersmark ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avledas till grönytor för fördröjning och infiltration innan överskottsvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet.

Vid förtätning av fastigheter som ligger lägre än gata, och som gränsar till lägre liggande bebyggd fastighet behöver fastighetsägaren anlägga ett avskärande dike, ledning eller annan åtgärd för att avleda sitt överskottsvatten till därför avsett släpp mellan fastigheter eller till allmän platsmark. För de fastigheter i området det bedömts föreligga översvämningsrisk har de topografiska förhållandena för fastigheterna särskilt studerats. Kommunen har gjort bedömningen att nyttan och fördelarna av gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål överväger kostnaden för anläggningen och framtida översvämnningar samt de olägenheter som gemensamhetsanläggningen kan medföra för berörda fastighetsägare. De specifika områdena för gemensamhetsanläggningarna har utformats utifrån förslag från Ramböll. Utformningen har gjorts så att det finns förutsättningar för både bebyggelse och avstyckningar av enskilda fastigheter i enlighet med detaljplanen.

Kommunen har bedömt att det är nödvändigt att hantera dagvattenfrågan enligt förslaget sätt i detaljplanen, för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga. I avvägningen mellan intrånget på de enskilda fastigheter som berörs av åtgärden och behovet av att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig utifrån dagvatten och skyfall samt att enskilda fastigheter inte ska översvämmas bedöms det senare väga tyngre.



I Nacka kommuns översiktsplan (2018) anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för sydöstra Boo: ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400–500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” I planprogrammet för Sydöstra Boo (2012), som togs fram för att vara vägledande för kommande planering, föreslås cirka 200–300 bostäder tillkomma inom programområdet samt att bl.a. bostäder utöver det ska utredas i bullerstörda lägen.

Idag finns cirka 700 fastigheter inom programområdet Sydöstra Boo. I detaljplanerna Mjölkudden – Gustavsviks gård, Galärvägen, Solbrinken – Grundet och Dalvägen – Gustavsviksvägen föreslås sammanlagt att cirka 480 bostäder kan tillkomma, vilket innebär en ökning om cirka 180 bostäder i jämförelse med antalet bostäder som föreslogs i planprogrammet. I planprogrammet föreslås för vissa områden bostadsbebyggelse med en högre täthet. Det gäller platser som ligger nära gator utformade för busstrafik, längs lättillgängliga delar av vägnätet och på platser som dessutom har goda möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet med hänsyn tagen till terrängförhållandena. På sådana platser kan det med fördel byggas tätare och högre som t.ex. radhus eller mindre flerbostadshus. Området kring vägarna Dalvägen och Gustavsviksvägen är utpekade som lämpliga för en tätare bebyggelse eftersom de har goda kollektivtrafiklägen.

Kommunen vidhåller att detaljplaneförslaget för Dalvägen – Gustavsviksvägen i stora delar överensstämmer med det beslutade planprogrammet för sydöstra Boo samt att det är förenligt med intentionerna i översiktsplanen och i programmet, även om antalet tillkommande bostäder är fler än vad som föreslås i programmet. Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. Kommunen vidhåller att ökningen av antalet bostäder i jämförelse med planprogrammet är motiverad utifrån vad som redogörs för nedan.

Under detaljplanearbetet för Dalvägen – Gustavsviksvägen har de bullerutsatta utredningsområdena studerats och på vissa platser har såväl verksamhetsområden som bostäder i form av flerbostadshus föreslagits, eftersom de kan utformas på ett sådant sätt att bullerriktvärden klaras. Genom att tillåta en högre exploatering i dessa lägen, framförallt utmed Värmdöleden, kan bullret skärmas av och en bättre ljud- och boendemiljö skapas för både dagens fastighetsägare och tillkommande bebyggelse. Effektivt bullerskydd kan inte åstadkommas genom en vegetations-skärm. Cirka 100 nya bostäder föreslås i flerbostadshus inom dessa bullerutsatta utredningsområden vilket är en stor del av ökningen av föreslagna bostäder i jämförelse med planprogrammet.

Föreslagen minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet efter områdets olika förutsättningar och planprogrammets inriktning. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området föreslås variera mellan 750–1 200 kvm beroende på läge och förutsättningar. Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar har kommunen bedömt dessa utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. I vissa fall, främst i anslutning till kollektivtrafikstråk, har kommunen gjort bedömningen att det är möjligt och lämpligt med mindre fastighetsstorlekar än 900 kvm. Kommunen vidhåller även att det fortsatt är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

Kommunen vidhåller att den ökade förtätningen inte i någon större utsträckning påverkar hur vägarna skulle ha kunnat utformas, i och med områdets fysiska begränsningar och att intrång på enskilda fastigheter har försökt undvikas. Kommunen arbetar för att Dalvägen ska förlängas till Boovägen för att ytterligare förbättra trafiksituationen och avlasta vägarna inom området. Kommunen vidhåller att det allmänna intresset att skapa fler bostäder och anpassa området för permanentboende, genom bl.a. en högre vägstandard, förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet väger tyngre än det enskilda intresset av att trafiken inom området inte

ska öka och att undvika intrång på enskilda fastigheter. Genomförandet av detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen förutsätter inte ett genomförande av detaljplanen södra Dalkarlsängen.

Kommunen vidhåller att det mest lämpliga sättet att erhålla markåtkomst är med stöd av detaljplanen genom lantmäteriförrättningar. Ersättningen för marken bestäms i kommande lantmäteriförrättning. Kommunen framhåller att detaljplanen möjliggör att fastigheter kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

Kommunen vidhåller att en rimlig och korrekt avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att värna spridningskorridoren och det enskilda intresset att fritt kunna disponera över denna del av fastigheten.

## DOMSKÄL

### Utgångspunkterna för mark- och miljödomstolens prövning

#### *Prövningsramen*

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för överprövningen endast pröva det som omfattas av det överklagade beslutet och domstolen kan således inte pröva sådant som omfattas av andra beslut. Prövningsramen innebär att domstolen inte ska pröva om det finns förutsättningar för alternativa utformningar av detaljplanen. Domstolen prövar den valda utformningens laglighet, och inte om det finns bättre lösningar på vissa planeringsfrågor eller om kommunen valt den bästa lösningen. De alternativa yrkanden om att detaljplanen ska ändras som framställts av Föreningen, B.S., J.T., L.T. och G.E. ligger utanför domstolens prövningsram.

#### *Gatukostnader*

Flera klagande (A.B., M.E., B.S. och G.E.) har haft synpunkter på skyldigheten att betala gatukostnader. Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska avvisa överklagandena i de delar som avser gatukostnader. Frågor som rör gatukostnader ska inte prövas inom ramen för

en överklagad detaljplan (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 14 mars 2014 i mål nr P 7238-13). Sådana frågor hanteras i en annan ordning (se 6 kap. 24–38 §§ PBL). Domstolsprövning av ett sådant beslut sker inte heller vid överprövning av detaljplan utan i enlighet med bestämmelserna i 13 kap. 1 § 6 eller 15 kap. 10 § PBL. Frågan om gatukostnader ligger alltså inte inom domstolens prövningsram. Domstolen avvisar därför A.B:s, M.E:s, B.S:s och G.E:s överklaganden i de delar som rör frågor om gatukostnader.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

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

Vid överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska domstolen endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § första stycket PBL). Det innebär att domstolen ska pröva om beslutet ligger inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL och om de krav som ställs på beslutsunderlaget och planprocessen är uppfyllda (se prop. 2009/10:215 s. 88–89). De avvägningar som kommunen gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se avgörandena MÖD 2013:47 och MÖD 2014:12). Om domstolen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet (13 kap. 17 § andra stycket PBL).

Av 2 kap. 1 § PBL följer att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid planläggning. Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skäligen hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL). När det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena. Det krävs att de överväganden som ligger till

grund för prövningen redovisas så att det framgår varför det ena intresset anses väga tyngre än det andra (Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 1 juni 2015 i mål nr P 1669-15).

Enligt 6 kap. 13 § 1 PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. I de delar som en detaljplan medför att mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 13 § PBL, ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda (Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 15 november 2021 i mål nr P 10663-20).

Vidare ska markområden användas ändamålsenligt och miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik och samhällsservice samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion (2 kap. 5 § PBL). Dessutom ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (2 kap. 6 § PBL). En detaljplan får inte medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

Det är i första hand länsstyrelsen som i sin roll som regional planmyndighet har att bevaka vissa allmänna intressen, bl.a. om beslutet kan antas innebära att ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken inte kan tillgodose eller om bebyggelsen kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor (se 11 kap. 10 § PBL). Länsstyrelsen förväntas ha tillgång till den särskilda sakkunskap som behövs för bedömningen av dessa frågor och det saknas därför i

många fall skäl för den överprövande myndigheten att frångå länsstyrelsens bedömning. Det finns dock inget som hindrar att den överprövande myndigheten gör en annan bedömning (se t.ex. avgörandena MÖD 2014:12 och MÖD 2016:13).

### **Mark- och miljödomstolens prövning i sak**

#### *Formella invändningar*

Flera klagande har anfört att det förekommit formella brister under kommunens detaljplanearbete, så som att kommunen inte har beaktat och bemött invånarnas synpunkter eller att handlingar inte lämnats till samtliga.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning föreligger inte några brister i handläggningen av planärendet som utgör skäl för att upphäva planen. Domstolen anser också att kommunen i tillräcklig grad har redovisat och bemött inkomna synpunkter. Inte heller vad A.B. har anfört avseende otydligheter i underlaget innebär en sådan brist att detaljplanen ska upphävas.

#### *Exploateringsgrad m.m.*

Flera klagande har anfört att exploateringsgraden inom detaljplaneområdet är för hög, att det inte överensstämmer med översiktsplanen och att detta innebär olägenheter. Av översiktsplanen framgår att planområdet ligger i ett område med gles blandad bebyggelse, men att området kan bebyggas även med gruppbyggda småhus eller flerbostadshus. Det framgår vidare att möjligheter till lokalservice bör skapas.

Mark- och miljödomstolen anser att den exploateringsgrad som planen medger överensstämmer med vad som anges i översiktsplanen. Exploateringsgraden strider inte mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och innebär inte heller någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Flera klagande har vidare framfört synpunkter på möjligheten till avstyckning och sammanslagning samt på fastigheternas storlek. Enligt planbeskrivningen har kom-

munen anpassat fastigheternas storlek efter befintliga förutsättningar. Vissa fastigheter har bedömts olämpliga att stycka på grund av otillräcklig storlek, branta terrängpartier, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller eller översvämningsrisk. Mark- och miljödomstolen konstaterar att kommunens utformning av detaljplanen med avseende på fastighetsindelningar och möjlighet till avstyckning och sammanslagning, ligger inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL. Domstolen konstaterar vidare att det är frivilligt för en fastighetsägare att genomföra avstyckning av sin fastighet.

#### *Allmän platsmark och huvudmannaskap inom YZX*

Föreningen har anfört att grönområden belägna vid Värmdöleden inom fastigheten YZX ska ändras till mark avsedd för småindustri/kontor. För det fall att ändringen inte går igenom, har föreningen vidare anfört att marken ska kvarstå i föreningens ägo.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det aktuella området längs med Värmdöleden är obebyggt och bullerutsatt. Mot denna bakgrund bedömer domstolen att kommunen haft skäl att planlägga marken som allmän platsmark för bl.a. natur. Enligt 4 kap. 7 § PBL är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom ett planområde. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt. Syftet med kravet på särskilda skäl i varje enskilt fall är att kommunen inte utan vidare ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet (prop. 2009/10:170 s. 198). Om det föreligger särskilda skäl måste avgöras mot bakgrund av omständigheterna i det enskilda fallet (Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 oktober 2019 i mål nr P 4928-18). Domstolen bedömer att det i målet inte har visats att det föreligger särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

#### *Naturvärden*

Flera klagande har invänt mot att planen inte beaktar de naturvärden som finns inom planområdet och att underlaget för kommunens bedömning varit för bristfälligt.

Av utredningen i målet framgår att planområdet till största del redan är exploaterat och att den del som berör oexploaterad mark framför allt är belägen intill motorvägen. Kommunen har tagit fram utredningar och inventeringar avseende fåglar och groddjur innan antagandet av detaljplanen. Mark- och miljödomstolen anser att naturvärdena inom detaljplaneområdet har utretts i tillräcklig grad och att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

#### *Markförhållanden*

Flera klagande har invänt mot att planen inte är lämplig med hänsyn till rådande markförhållanden.

Av utredningen i målet framgår att kommunen har tagit fram flera utredningar avseende geotekniska förhållanden och stabilitet. Domstolen anser att markförhållandena inom detaljplaneområdet har utretts i tillräcklig grad och att det är visat att detaljplanen uppfyller kraven som ställs i 2 kap. 4 och 5 §§ PBL.

#### *Trafikmiljö och buller*

Flera klagande har bl.a. framfört att detaljplanen kommer innebära en bristande trafikmiljö och att de redan underdimensionerade vägarna kommer att drabbas av hårdare belastning, vilket i vissa fall kommer att påverka trafiksäkerheten samt leda till ökat buller och andra olägenheter. Några klagande har även anfört att det krävs ytterligare utredningar och att trafiksituationen brister med avseende på utrymningsvägar.

Kommunen har huvudsakligen framfört att detaljplanen kommer innebära en högre vägstandard, förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet samt att detta väger tyngre än de enskilda intressena av att trafiken inom området inte ska öka och att undvika intrång på enskilda fastigheter. Kommunen har vidare anfört att arbete pågår för att ytterligare förbättra trafiksituationen genom att t.ex. förlänga vissa vägar och avlasta vägarna inom området. Av översiktsplanen framgår att standarden på Dalvägen bör förbättras för att möjliggöra busstrafik och att vägen bör förlängas västerut till Boovägen. Av utredningen i målet framgår att kommunen innan



antagandet av detaljplanen har tagit fram ett flertal bullerutredningar. Mark- och miljödomstolen anser att kommunens underlag är tillräckligt för att bedöma planens påverkan på trafikmiljön.

Domstolen anser att trafiksituationen och frågan om trafiksäkerhet har utretts i tillräcklig grad och att behovet av en god trafikmiljö är tillgodosett. Trafikmiljön innebär inte någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Det finns inte skäl att upphäva detaljplanen på grund av den trafik- eller bullersituation som kan antas bli följden av detaljplanens genomförande. Rörande räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet gör mark- och miljödomstolen bedömningen att denna är tillfredsställande ordnad. Det saknas därför skäl att upphäva planen även på den grunden.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att kommunen haft skäl för planlagda mark- och släntintrång för att tillgodose utbyggnad av vägar. Frågor om ersättning för markintrång hanteras inom ramen för framtida lantmäteriförrättningar.

#### *Tillfartsvägen till XXY*

Kommunen har planlagt marken väster om XXY som naturmark och i den norra kanten av XXY angett marken som prickmark, vilket enligt planbestämmelsen betyder mark där byggnader inte får uppföras. Det innebär att A-L.K. och M.K. inte har rätt att använda den tillfartsväg som går genom naturmarken till deras fastighet och att en av deras byggnader hamnar på prickmark. Enligt detaljplanen föreslås XXY

i stället få tillfartsväg direkt från Dalvägen. A-L.K. och M.K. har gjort gällande att kommunen därigenom inte har beaktat pågående markanvändning i strid mot 4 kap. 36 § PBL och att kommunens beslut inte är förenligt med kraven på tillgänglighet som följer av PBL.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte finns något servitut som ger XXY rätt att använda tillfartsvägen över angränsande naturmark. Det finns inte i samband med detaljplaneläggning någon absolut rätt att få en tillfartsväg

ordnad till en befintlig fastighet (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 17 januari 2014 i mål nr P 5702-13). A-L.K. och M.K. har gjort gällande att deras nyttjanderätt till vägen sedan länge har varit accepterad eller tillåten. Domstolen framhåller att allmänna bestämmelser om nyttjanderätt finns i 7 kap. jordabalken. I princip krävs avtal för allt nyttjande av annans mark som går utöver vad som får göras enligt allemansrätten. Det finns inget utrymme att skaffa sig en nyttjanderätt genom hävd eller sedvana. A-L.K. och M.K. har inte något avtal med nuvarande eller tidigare markägare som ger rätt att nyttja vägen. Det finns därmed inte heller någon sådan rättighet som kommunen borde ha tagit hänsyn till vid framtagandet av detalj-planen.

Detaljplanen innebär att byggnaden i den norra delen av XXY blir plan-stridig eftersom den hamnar på prickmark. Det förhållande att en detaljplan medför att en byggnad blir planstridig innebär inte i sig att det behöver strida mot 4 kap. 36 § PBL (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 24 mars 2022 i mål nr P 12635-20) En avvägning måste göras i det enskilda fallet mellan de allmänna intressena att styra bebyggelseutvecklingen i förhållande till omgivningen och de enskilda intressena av att behålla den nuvarande markanvändningen. Med hänsyn till att det i detta fall är fråga om en mindre komplementbyggnad anser domstolen att kommunens beslut inte strider mot 4 kap. 36 § PBL.

Kravet på tillgänglighet gäller inte om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven (8 kap. 6 § 3 PBL). Bestämmelserna om tillgänglighet i PBL har därmed inte utgjort något hinder för kommunen att föreslå tillfartsväg till XXY från Dalvägen.

Domstolen anser därmed sammantaget att detaljplanen såvitt avser tillfartsvägen till XXY inte strider mot 4 kap. 36 § eller de krav på tillgänglighet som följer av PBL.

*Gemensamhetsanläggningar för dagvatten*

Flera av de klagande har anfört att placeringen av gemensamhetsanläggningar för dagvattenändamål på deras fastigheter innebär olägenheter och strider mot äganderätten. M.E. har ifrågasatt om gemensamhetsanläggningen kan anses vara av väsentlig betydelse för hennes fastighet. C.E. har ifrågasatt nyttan av en sådan anläggning för hans fastighet.

Kommunen har anfört att nyttan och fördelarna av gemensamhetsanläggningar för dagvattenändamål överväger kostnaden för anläggningarna och framtida översvämningar samt de olägenheter som gemensamhetsanläggningarna kan medföra för berörda fastighetsägare. Vidare har kommunen anfört att vilka fastigheter som ska ingå i respektive gemensamhetsanläggning, kostnader, eventuell kompensation för de fastigheter som belastas och övriga invändningar prövas vid en kommande lantmåteriförrättning.

Bestämmelser som ger kommunen möjlighet att bestämma om fastighetsindelning m.m. i detaljplan finns i 4 kap. 18 § PBL. Av första stycket framgår att kommunen får bestämma om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Om kommunen vill låsa den framtida fastighetsindelningen kan detta göras genom fastighetsindelningsbestämmelser med stöd av andra stycket i bestämmelsen. Av tredje stycket framgår att sådana fastighetsindelningsbestämmelser om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenliga med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). Av 6 a § anläggningslagen framgår därför att 5 och 6 §§ inte ska tillämpas vid anläggningsförrättning om kommunen genom fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan har meddelat bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

I detaljplanen har kommunen beslutat om markreservat för gemensamhetsanläggningar (g<sub>2</sub>) för bl.a. fastigheterna XX, YXZ och ZYX med stöd av 4 kap. 18 § första stycket PBL. Enligt planbestämmelsen är fastigheterna belastade med mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för dagvattenändamål. Planbestämmelsen är inte en fastighetsindelningsbestämmelse som

regleras i 4 kap. 18 § andra stycket PBL. Kommunens beslut innebär alltså inte att det skapas några gemensamhetsanläggningar. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning där bl.a. anläggningslagen inklusive 5 och 6 §§ tillämpas. Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggningar finns i 5–11 §§. Det så kallade väsentlighetsvillkoret i 5 § innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Av 6 § framgår att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader som anläggningen medför (det så kallade båtnadsvillkoret).

De frågor klagandena tar upp om förutsättningarna för att inrätta en gemensamhetsanläggning prövas alltså vid en kommande lantmäteriförrättning om det blir aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar i de områden som markeras i detaljplanen. Det finns därför inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Markreservatet för gemensamhetsanläggning g<sub>2</sub> har även markerats med prickmark i detaljplanen. Bestämmelsen innebär att klagandena är förhindrade att uppföra byggnader inom denna del av sina fastigheter oavsett utgången i en eventuellt kommande lantmäteriförrättning. Kommunens motivering i valet av områden är något knapphändig. Det framgår inte heller av utredningen varför kommunen valt lösningen med gemensamhetsanläggningar istället för u-områden som förespråkades av Rambölls utredning.

Domstolen konstaterar att den mark som har angetts som prickmark finns företrädesvis i kantområden på klagandenas fastigheter och är sådan mark som normalt inte får bebyggas. På fastigheten ZYX finns även ett långsmalt område på ca 30 meter tvärs över fastigheten utpekad för gemensamhetsanläggning g<sub>2</sub> och som försetts med prickmark. Domstolen bedömer i det fallet att det av de topogra-fiska förutsättningarna och fastighetens storlek finns skäl till den valda utformningen. Intrånget på samtliga tre fastigheter kan därför accepteras och ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme. Trots kommunens något bristfälliga

motivering i avvägningen mellan dessa intressen anser domstolen sammantaget att det inte finns skäl att häva detaljplanen på denna grund.

*Sammanfattande bedömning*

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att kommunen har handlagt detaljplaneärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Domstolen har därvid bedömt att kommunen vid framtagandet av detaljplanen har tagit tillräcklig hänsyn till de allmänna och enskilda intressen som är aktuella och att ett genomförande av planen inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att beslutet om detaljplanen ska upphävas. Vad klagandena har framfört ger inte anledning till någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande, med hänsyn till mellankommande helg, senast den 7 juni 2022.

Christoffer Sheats

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christoffer Sheats, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Josef Hellman.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**PARTER**

**Klagande**

1. J.A.
2. K.S.
3. T.A.
4. Baggenshöjdens Tomtägarförening
5. A.B.

Ombud för 5: J.H.

6. D.B.

7. J.N.

8. Li.B.

9. R.B.

Dok.Id 730026

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: <a href="mailto:mmd.nacka.avdelning4@dom.se">mmd.nacka.avdelning4@dom.se</a> <a href="http://www.nackatingsratt.domstol.se">www.nackatingsratt.domstol.se</a>		måndag – fredag 08:00–16:30

NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

10. R.D.

11. K.J.

12. G.E.

Ombud för 12: K.E.

13. M.E.

14. B.F.

15. E.F.

16. L.G.

17. J.Lu.

18. A-L.K.

19. M.K.

Ombud för 18–19: E.E.

20. J.Li.

NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

21. M.L.

22. M.Lj.

23. S.L.

24. M.P.

25. M.P.D.

26. B.S.

27. J.T.

28. L.T.

29. S.T.

**Motpart**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka