



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-11-23 i mål nr P 5057-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Upplands-Bro kommun
2. Protorp Fastigheter AB, 556342-0446
3. Säbyholm Fastigheter AB, 556994-1171

Ombud för 2 och 3: Polaris Advokatbyrå HB

Motparter

1. ÅC
2. EG
3. GK
4. CL
5. EP

SAKEN

Detaljplan för Säbyholm del av XXX, Bro i Upplands-Bro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommuns beslut den 15 juni 2022 § 83 att anta detaljplan för Säbyholm del av XXX, diarienummer KS 15/0282.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Upplands-Bro kommun, Protorp Fastigheter AB och Säbyholm Fastigheter AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen har i andra hand yrkat att endast den del av detaljplanen som avser bebyggelse på jordbruksmark ska upphävs. Bolagen har ställt sig positiva till andrahandsyrkandet, om det blir aktuellt att pröva det.

ÅC, EG, GK, CL och **EP** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Upplands-Bro kommun, Protorp Fastigheter AB och Säbyholm Fastigheter AB har fört fram i huvudsak detsamma som tidigare och särskilt framhållit följande. Det handlar inte om ianspråktagande av jordbruksmark enligt miljöbalken, dels för att jordbruksmarken är svår att bruka på ett rationellt sätt, dels då användningen ”Park” inte torde ses som ”bebyggelse eller anläggning”. Om Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle anse att det är fråga om ett sådant ianspråktagande är de nödvändiga kriterierna för att ta jordbruksmark i anspråk uppfyllda vilket följer av tidigare kommunala ställningstaganden i översiktsplanering och i detaljplaneprocessen.

ÅC, EG, GK, CL och **EP** har fört fram i huvudsak detsamma som tidigare och bland annat framhållit följande. Jordbruksmarken kan med lätthet nås via allmän väg vilket bör underlätta för sambruk. I kommunen finns gott om annan mark att bygga bostäder på. Förutsättningarna för att ta i anspråk den brukningsvärda jordbruksmarken är inte uppfyllda. Unika Säbyholm har valts ut som en av tre så kallade ”landsbygdskärnor” i kommunen. Övriga två är Tjusta och Håbo-Tibble. Säbyholms säteri är från början av 1900-talet, Låssa kyrka är från 1100-talet och omgivningarna har ett flertal fornminnen att värna om.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

När arbetet med detaljplanen påbörjades var planområdet vid Säbyholms före detta natur-bruksgymnasium beläget inom fastigheten XXX med flera. Detaljplanen är benämnd efter den fastigheten. Efter avstyckning bildades fastigheten YYY, vilken numera utgör den största fastigheten inom planområdet. Området är beläget fyra kilometer sydväst om Bro centrum och omfattar ungefär tjugofyra hektar, varav cirka fyra hektar i områdets sydöstra del utgörs av åker. En omvandling av området pågår med bostäder, verksamheter och service. Detaljplanen medger cirka 140 nya bostäder samtidigt som planområdets park- och landskapskvaliteter tillvaratas och utvecklas.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer inledningsvis att den del av planområdet i sydost som enligt detaljplanen ska användas för i huvudsak park men även för bebyggelse, utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Att det finns bebyggelse, mindre vägar och skog runt området förändrar inte denna bedömning (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 maj 2022 i mål nr P 12015-21). Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (se 3 kap. 4 § miljöbalken).

Frågan är således om exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses någon annanstans. I detta avseende krävs att det läggs fram utredning som redogör för alternativa lokaliseringar (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 september 2021 i mål nr P 3488-20 och den 27 januari 2022 i mål nr P 14634-20). En konkret och aktuell översiktsplan med tydliga uttalanden om kommunens överväganden kring bostadsutvecklingen väger härvid tungt (se NJA 2021 s. 321 p. 21 och MÖD 2022:24).

I den fördjupade översiktsplanen för landsbygden i Upplands-Bro kommun (FÖP 2016) anges att efterfrågan på bostäder i kommunen är stor. Bebyggelse och service på landsbygden ska i första hand etableras längs så kallade strategiska stråk för att åstadkomma en hållbar tillgång till samhällsservice och kommunalt vatten och avlopp. I detta syfte har tre landsbygds kärnor för bebyggelse och service pekats ut och i anslutning till dessa

vissa utvecklingsstråk för bebyggelse. Säbyholm är landsbygdkärnan i kommunens södra del. Den fördjupade översiktsplanen får anses vara aktuell och redovisar väl underbyggda överväganden för bebyggelseutvecklingen inom kommunens landsbygdsområden.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den del av planområdet som utgör brukningsvärd jordbruksmark utgör en mindre del av planområdet. Jordbruksmarken ska huvudsakligen användas som park och bostadsbebyggelse medges där endast i begränsad omfattning. Utformningen av planområdet har skett utifrån planens syfte att på ett varsamt sätt skapa en levande bebyggelsemiljö med bostäder, verksamheter m.m. och att ge förutsättningar för olika slags service. Olika alternativ har prövats under planprocessen och det totala antalet bostäder har därtill begränsats av hänsyn till miljöintressen och kulturmiljön i övrigt. Kommunen har dock bedömt att det antal bostäder som detaljplanen nu medger är nödvändigt för den samhällsservice som planeras i Säbyholm. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta den bedömningen.

Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den planerade bebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att detaljplanen uppfyller övriga krav i plan- och bygglagen (2010:900). Det som de enskilda motparterna har fört fram här utgör inte skäl för att detaljplanen ska upphävas. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Henrik Jonsson, referent, och adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-11-23
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5057-22

PARTER

Klagande

1. ÅC
2. EG
3. GK
4. CL
5. EP

Motparter

1. Upplands-Bro kommun
2. Protorp Fastigheter AB
3. Säbyholm Fastigheter AB

Ombud för 2 och 3: Polaris Advokatbyrå HB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommuns beslut den 15 juni 2022 i ärende nr KS 15/0282, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Säbyholm (del av YYY m.fl.)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommuns beslut den 15 juni 2022 i ärende nr KS 15/0282.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun beslutade den 15 juni 2022 att anta detaljplan för Säbyholm (del av YYY m.fl.), dnr KS 15/0282. Av planbeskrivningen framgår att syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av Säbyholmsområdet. Detaljplanen beräknas möjliggöra cirka 170 bostäder som fristående villor, parhus och radhus eller som lägenheter i mindre flerbostadshus.

EG, CL, GK, EP och ÅC har överklagat kommunens beslut.

YRKANDEN M.M.

EG har yrkat att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas och har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Säbyholm är ett unikt område i fråga om växt- och djurliv. Området är klassat av RUFSS som en av de tio mest tysta platserna i Stockholm med omnejd och har en genomtänkt arkitektur och placering av hus. Det saknas en helhetssyn på byggandet i Bro kommun och de nya bostädernas placering är inte bra. Den typ av bostäder som ingår i detaljplanen passar inte heller ihop med övrig bebyggelse. Rösaringen, vikingagravarna och Processionsvägen är historiska platser som inte bör belastas med ett tätbebyggt Säbyholm. De är uppskattade utflyktsmål för många stockholmare och bör så förbli. Kommunen kan inte välja att exploatera kulturmiljön. Udden nere vid Mälaren bör inte bli en stor badplats. Där finns fågelarter, växter och blommor som måste bevaras enligt Naturvårdsverket. Rösaringsvägen kommer inte att hålla för tung byggtrafik för att sedan belastas med en markant ökning av antalet bilar i rörelse på vägen. Dessutom går det knappt att möta buss eller långtradare på vägen. Området Tegelhagen har placerats som en flaskhals vid Rättarboda för att göra det extra knepigt för boende. Hon ifrågasätter hur nya boende ska få plats med bilar och eventuella andra fordon. Det skapas trängsel med 140 inklämda bostäder. Hon vill att kommunen återgår till sextio bostäder som det var sagt från början.

CL har yrkat att de nya bostäderna i första hand ska tas bort från detaljplanen och i andra hand att deras maximala totalhöjd justeras nedåt så att de inte stör siktlinjen för befintlig bebyggelse. Det större flerfamiljshuset ska helt strykas ur detaljplanen och antalet bostäder reduceras till sextio som var planerat från start. Hon har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Säbyholm är ett unikt område med dess historiska arv, anrika jordbruksmark och sällsynta park-miljö. Detaljplanen kommer att förstöra ett kulturvärde som aldrig går att återskapa. Detaljplanen kommer oundvikligen påverka områdets attraktiva lantliga trädgårds-miljö och områdets trafik. RUFSS har klassat området Säbyholm som ett tyst område och Säbyholm kommer inte kunna behålla denna klassning. Hänsyn borde tas till växt- och djurlivet i den nuvarande välplanerade parkmiljön och bygga de nya husen i de öppna områdena, grusplanen och eventuellt ängen. Även om viss växtlighet kommer att ersättas så kommer kulturarvet aldrig kunna ersättas. Bostäderna som planeras att byggas i fruktträdgården kommer att skymma sjöutsikten för boende på ZZZ. Reducerad sjöutsikt kan påverka bostadspriserna till det negativa. Infarten till den nya fastigheten kommer placeras utanför entrén till mittenbostaden på XXY. Detta orsakar åtgärder på parkmiljön så som borttagning av fruktträd och flera hundraåriga barrträd. Vägen kommer vara direkt farlig med en ökad trafikintensitet i kombination med barn och djur vid entré-erna. Fastighetens fasad och grund kommer påverkas. Den ökade trafiksituationen går helt emot Trafikverkets tidigare utlåtande och RUFSS mål gällande varsam utveckling av tysta områden. Ökning av fordon i området kommer skapa trängsel och avgasutsläpp som strider mot kommunens hållbarhetsplan. Landsvägen som leder ut till Säbyholm är inte anpassad för denna tillväxt. Den ökade trafikintensiteten utanför ZZZ är inte tillgodosedd ur trafiksäkerhetssynpunkt.

GK och **EP** har i likalydande skrivelser yrkat att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas och har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. I denna anrika jordbruksmark planeras 140 bostäder, vilket kommer påverka områdets speciella karaktär samt öka trafikpåverkan. Omfattningen på den nu antagna detaljplanen riskerar att förstöra de unika kultur- och naturvärden som finns i området. Det är av största vikt att i stället bevara de kulturvärden och den lugna

atmosfären som råder i området, som i RUFSS klassas som en av tio tysta områden i Region Stockholm. Framför allt i en storstadsregion är det viktigt att de få lugna områdena som finns kvar tillvaratas och får vara en kontrast till all övrig exploatering i regionen. Den välplanerade parkmiljön, som är en stor del av den gamla lantbruksskolans karaktär, riskerar att reduceras och fräntas sitt unika värde när fruktträd och kulturväxter ersätts med bostäder. Säbyholms unika miljö med hundra olika äppelsorter, men även päronträd, körsbärsträd och ett stort antal andra kulturväxter är värd att bevara. Även om nya fruktträd planteras kommer parkkaraktären, som är en oerhört viktig kulturmiljöaspekt, att gå förlorad. Det tar lång tid för nyplanterade träd att ersätta de nuvarande, både när det gäller att ge frukt och som habitat för viktiga insekter och andra djur. De nya hus som ska byggas borde enbart förläggas till impediment och öppen mark. Bebyggelsen i äppellunden kommer skymma sjöutsikten för boende på ZZZ. Reducerad sjöutsikt kan påverka bostadspriserna till det negativa och detta medför en betydande olägenhet. Husen borde i första hand helt strykas ur detaljplanen och i andra hand bör maximal totalhöjd justeras nedåt så att de inte stör siktlinjen för befintlig bebyggelse. Den ökade trafiken till och i Säbyholm kommer gå emot de mål som ställs i RUFSS gällande varsam utveckling i tysta områden. Antal trafikrörelser kommer drastiskt att öka på grund av det planerade antalet hushåll. De bilar som väntas tillkomma i området kommer bidra till både trängsel och avgasutsläpp vilket inte överensstämmer med kommunens hållbarhetsplan. Vägen till Säbyholm är inte anpassad för en ökad mängd trafik då den är smal och slingrig, vilket redan i dag skapar problem vid trafikmöten. Det är direkt olämpligt ur säkerhetssynpunkt att kraftigt förtäta ett område med så begränsad infrastruktur och den ökade trafiken kommer även medföra en betydande olägenhet. Boende på XXY kommer kraftigt störas av den planerade bebyggelsen i dess närhet eftersom infarten till bebyggelsen ligger vid husets entré.

ÅC har yrkat att antalet bostäder ska minskas och har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Ökningen av antalet bostäder i området kommer att innebära en kraftig ökning av störande ljud från människor som ska bo och leva i Säbyholm. Hon och grannar har flyttat till Säbyholm för att de av olika skäl är i

stort behov av att bo i en tyst miljö. Området har pekats ut i RUFSS som ett av få områden i länet som fortfarande kan klassas som tyst och det ligger i allmänhetens intresse att verka för bibehållen tystnad. På grund av den stora mängden nya hus kommer husens intryck i omgivningen vara markant. Områdets karaktär kommer att förändras drastiskt av denna dominans och den mysiga bullerbykänslan kommer att försvinna helt. Förändringen förstärks av de långa raderna av hus vilket går stick i stäv med hur husen är placerade i dag. Den nya bollplanen som planeras i äppellunden är mindre än den befintliga bollplanen vilket rimmar illa med ett ökat antal boende. En ansenlig mängd träd måste fällas i äppellunden för att kunna anlägga bollplanen. Träden är viktiga och uppskattade av både människor och djur, inte minst insekter. Träden är även starkt förknippade med platsens historia. Att exploatören avser att återplantera träd gör inte att man tillvaratar platsens kulturhistoriska aspekter och äldre träd är bättre ur miljösynpunkt. Befintlig bollplan bör behållas. Även äppelodlingen bör få vara kvar. Det kommer ta flera decennier att återfå motsvarande växtlighet som finns i det gröna rummet där det ska byggas hus. Det innebär ett ingrepp både ur ett ekologiskt perspektiv och kulturmiljöhänseende då denna yta uppvisar en stark koppling till områdets historia med sitt mångskiftande växtsortiment. Ytan bör få vara kvar. Byggloven för kvarteret bygatan och för de planerade husen i äppelodlingen mellan Skogsbro och Lillstugan ska tas bort. Byggloven för trädgårdskvarteret och på traktorplan och längs den planerade nya infarten till området ska begränsas. Genom att minska antalet nya bostäder främjas områdets tystnad, växt- och djurliv samt platsens unika kulturhistoria. Balansen mellan äldre och yngre bebyggelse blir bättre. Även trafiken i och till området minskar.

Upplands-Bro kommun har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena och har genom delegationsbeslut anfört i huvudsak följande. Kommunen har i sin övergripande planering strävat efter att skapa möjligheter att erbjuda boende på landsbygden samtidigt som denna koncentreras till ett antal områden som på så sätt har bättre förutsättningar att ordna en viss service. Säbyholm har en förskola som drivs i privat regi och turtätheten för bussar har ökat efter att permanent boende etablerades här. Genom att förtäta i Säbyholm skapas också ekonomiska möjligheter att finansiera en gång- och cykelväg till området. I kommunens fördjupade

översiktsplan för landsbygden (FÖP 2016) är Säbyholm ett av de områden som pekas ut som landsbygdskärna. Någon bullerutredning är inte utförd men ett störningsskydd är inlagt i plankartan för att begränsa bullret till omgivningen från verksamheter. Det är inte tydligt i RUFSS vilka nivåer som antas utgöra ett tyst område. I miljökonsekvensbeskrivningen är frågan berörd och det påpekas att en ökad förtätning kan leda till förhöjd bullerpåverkan på omkringliggande naturområden men att förtätningen koncentreras till ett redan bebyggt område. Den delen av Rösaringvägen som leder till området bedöms klara av den tillkommande trafiken, både i byggskedet och när området är genomfört. Vägen är dock smal och kommunen har därför gemensamt med exploitören åtagit sig att bygga en gång- och cykelväg från Säbyholm till Tegelhagen, cirka två kilometer nordöst. På så sätt förbättras situationen för oskyddade trafikanter dramatiskt. I genomförandeskedet behöver därför den nya infarten till området som är inritad i planen byggas först, så att byggtrafiken kan ledas den vägen. Brandkåren Attunda har inte i sitt yttrande i samrådsskedet lyft risken för att området skulle vara särskilt utsatt för att bli oframkomlig. Antalet parkeringsplatser som möjliggörs i planen är en avvägning mellan en situation där många boende i området kommer att ha bil samtidigt som en alltför stor anpassning leder till ett bilberoende. I detaljplanen bestäms att P-platser för nybyggnation ska utföras på kvartersmark. Gästplatser ingår i nedanstående parkeringsnorm. För småhus utom radhus ska det finnas 2 p-platser, för radhus 1,5 p-platser och för lägenheter 1 p-plats per lägenhet. För verksamheter ska parkering ske inom respektive fastighet. Det är en avvägning när det gäller hur många bilar som möjliggörs i ett område men även i stort när det handlar om hur stor exploatering som möjliggörs, där en vinst med att ha en något tätare exploatering är att möjlighet skapas för ökad turtäthet för bussar och för att bygga en gång- och cykelväg. Det har lagts stor möda på anpassning till områdets befintliga bebyggelse under hela planprocessen. I planprogrammet pekas några områden ut som lämpliga, just för att det i dessa områden redan är kompletterat med en sentida bebyggelse eller att det är en större grusad yta utan påtagliga kulturvärden. Sedan har det till samrådsprocessen ytterligare förtydligats vilka områden som föreslås för ny bebyggelse och hur denna ska utformas. Dessa utformningsbestämmelser har fortsatt utvecklats under detaljplaneprocessen för att leda fram till den antagna

detaljplanen, där utformningen regleras av ett antal bestämmelser för placering, utformning och utförande samt varsamhet. Vidare har ett gestaltungsprogram tagits fram för att förtydliga hur dessa bestämmelser är tänkta att tolkas. Ett genomförande av den antagna planen blir på så sätt ett tillskott till den övriga bebyggelsen. Den delen som är viktigast för riksintresset för kulturmiljön är inägan i den sydöstra delen av området. Där har både placeringen av och volymen på husen stämts av med länsstyrelsen under planprocessen. En omfattande inventering av växtligheten i området har gjorts och hänsyn har tagits till detta vid placering av bebyggelsen. I plankartan har ett stort antal träd skyddats mot fällning. En positiv aspekt av att området förtätas avseende parkmiljön, är att de boende i området klarar av skötseln då detta är tänkt som ett gemensamt åtagande för dem. I planen läggs en del av udden ut som kommunal allmän plats för att säkerställa att stranden ska vara tillgänglig för allmänheten. Udden är i dag igenvuxen med vass och en ökad skötsel av ytan kan leda till positiva effekter för vissa arter. I planen föreslås att en strand görs i ordning och att två bryggor kan byggas i lägen där de har funnits tidigare i områdets historia. En slutlig prövning av dessa åtgärder görs i ansökan om strand-skyddsdispens och vattenverksamhet. Anpassningar har gjorts till den befintliga bebyggelsen i området utifrån synpunkter som har kommit in under detaljplane-processen. I gestaltungsprogrammet går det att se hur den tillkommande bebyggelsen kan utformas och hur den förhåller sig till den befintliga.

Protorp Fastigheter AB och **Säbyholm Fastigheter AB** (bolagen) har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena. Protorp Fastigheter AB är fastighetsutvecklare och det bolag som, genom sitt dotterbolag Säbyholm Fastigheter AB, kommer att realisera nu antagen detaljplan tillsammans med kommunen. Bolagen har anfört i huvudsak följande. Ambitionen och syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam exploatering som tar tillvara de natur- och kulturvärden som finns i området. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan och har låtit upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Djur- och växtliv har inventerats och beaktats i planen och kommunen har genom bl.a. stora park- och naturområden, sett till att viktiga naturvärden bevaras och hålls fria från exploatering. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms de negativa

effekterna för områdets naturmiljö sammantaget bli obetydliga och att skyddet för kultur- och naturmiljön tvärtom stärks. Kommunen har gjort en fullgod utredning av natur- och kulturvärden och det har också funnits ett fullgott beslutsunderlag vid antagandet av planen. Detaljplanen i sig strider inte mot PBL:s och miljöbalkens bestämmelser till skydd för natur- och kulturvärden. Aktuellt planområdet är så pass stort att det utan problem inrymmer de 140 nya bostäder som kommunen planerar för. Vad gäller tillgängligheten till området kommer exploatören tillsammans med kommunen att bygga en GC-väg från Säbyholm till Tegelhagen, ett åtagande som finns reglerat i det antagna exploateringsavtalet. Vägnätet bedöms i övrigt klara den tillkommande trafik som detaljplanen medför. Vad gäller parkeringslösningen finns en planbestämmelse som berättar var parkering ska ske och hur många platser som ska finnas. Av detaljplanen framgår således att trafiksituationen kan ordnas och att det i skälig utsträckning kommer finnas utrymme för parkering. Anpassningen av och varsamheten i den tillkommande bebyggelsen har säkerställts genom ett antal planbestämmelser som reglerar bebyggelsernas placering och utformning. Det finns även ett gestaltungsprogram framtaget inom ramen för detaljplanen för att förtydliga hur bebyggelsen är tänkt att bli. Sammantaget är detaljplanen förenlig med såväl 2 kap 6 § PBL som andra relevanta varsamhets- och anpassningsbestämmelser i PBL och miljöbalken. Detaljplanen medger att man gör i ordning en strand och två bryggor vid udden. Udden är i dag igenvuxen och en varsam skötsel och upprustning av området kan bli positivt såväl för djur- och växtliv som för den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet. Noteras kan att strandskyddet inte är upphävt och att åtgärderna således först måste prövas enligt strandskyddsreglerna i miljöbalken. Bolagen konstaterar att de boende som omtalas bor ett bra stycke från sjön. De kan inte räkna med att för alltid få behålla sin utsikt. Kommunen har vidare gjort anpassningar av planförslaget för att minska störningarna för de närboende. Kommunen har således gjort en avvägning mellan de boendes enskilda intressen och planintressena. Några betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL kommer inte att uppstå.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen.

Domstolen ska, vid prövning av ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se MÖD 2013:47 och jfr MÖD 2014:12).

Domstolens prövning i sak

Av planhandlingarna framgår att detaljplanens sydöstra del, som utgörs av åkermark, ska användas för bebyggelse och som park. Den aktuella åkermarken utgör brukningsvärd jordbruksmark som kommer att tas i anspråk genom detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att kommunen varken har redogjort för om det finns ett väsentligt samhällsintresse av bebyggelsen och parken eller om behovet kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. För att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark krävs en konkret utredning som visar att behovet inte kan tillgodoses på annan mark. En exploatör som vill bebygga brukningsvärd jordbruksmark kan därför behöva genomföra en utredning som visar att det inte finns tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 9 november 2018 i mål nr P 8280-17, den 6 september 2021 i mål nr P 5040-20, den 27 september 2021 i mål nr P 3488-20 och den 27 januari 2022 i mål nr P 14634-20).

Kommunen har inte visat att förutsättningarna för att få ta i anspråk brukningsvärd jordbruksmark är uppfyllda. Beslutet att anta detaljplanen ska därför upphävas.

Vad gäller övriga av klagandena anförda skäl konstaterar domstolen följande.

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme i fråga om detaljplanens påverkan på områdets kulturvärden och instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Med hänsyn till att ZZZ ligger mer än 650 meter från vattnet, och att det finns fastigheter belägna mellan aktuell fastighet och vattnet, anser domstolen att de boende haft att räkna med sådan skymd utsikt som det nu är fråga om. Även den trafikökning som detaljplanen medför får anses vara inom ramen för vad som normalt får accepteras. Bullermätningar visar att Naturvårdsverkets riktvärden för buller underskrids och att området enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFSS) är klassat som tyst område utgör inte tillräckliga skäl för att frångå dessa riktvärden.

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

Överklagande senast den 14 december 2022.

Monica Daoson

Ylva Kvist Trelje

I mark- och miljödomstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit tingsnotarien Lisa Andréen.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.