



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060401

**DOM**  
2024-04-24  
Stockholm

Mål nr  
P 618-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-22 i mål nr P 5242-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Södertälje kommun  
151 89 Södertälje

### Motpart

1. Föreningen Vårda Södertälje
2. Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje
3. C-G.B.
4. U.B.
5. S.L.
6. E.H.
7. E.T.
8. U.T.

Dok.Id 2051422

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 08:00–16:30

9. TKB Development AB,

**SAKEN**

Detaljplan för X m.fl. i Södertälje kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Södertälje kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa kommunfullmäktige i Södertälje kommuns beslut att anta detaljplanen.

**Föreningen Vårda Södertälje, Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje, C-G.B., U.B., S.L., E.H., E.T., och U.T.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**TKB Development AB** har medgett kommunens yrkande.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och framhållit att det redan av den gällande detaljplanen framgår att parkeringen på fastigheten Y ska tillgodose det gemensamma parkeringsbehovet för friluftsmuseets verksamheter och verksamheten på fastigheten X. Parkeringen utgörs av mark som inte får bebyggas och parkeringsbehovet för fastigheterna har numera även säkerställts med att en gemensamhetsanläggning har inrättats. Därtill finns ytterligare parkeringsmöjligheter att tillgå enligt gällande detaljplan på fastigheten A som ägs av kommunen och vid större evenemang hänvisas besökande till parkeringar vid närliggande skolor.

**Föreningen Vårda Södertälje, Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje, C-G.B., U.B., S.L., E.H., E.T., och U.T.** har anfört att detaljplanen inte tillgodoser tillgången till parkering för den planerade verksamheten, framför allt eftersom parkeringen på fastigheten Y enligt gällande detaljplan enbart ska tillgodose parkeringsbehovet för friluftsmuseets verksamheter. Parkeringen har inte kapacitet att även tillhandahålla parkering för den tilltänkta hotellverksamheten. Därutöver har de vidhållit vad de anfört vid mark- och miljödomstolen och bland annat gjort gällande att den tilltänkta bebyggelsen innebär en negativ påverkan på och bristande anpassning till kulturmiljön,

att den tilltänkta hotellverksamheten inte utgör en lämplig lokalisering och att planen inte tillgodoser möjligheterna att ordna trafiken inom området. De enskilda klagandena har även framhållit att planen medför betydande olägenhet i form av bland annat insyn, skuggning och buller.

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

Detaljplanen syftar enligt planbeskrivningen till att möjliggöra nybyggnation av ett hotell med tillhörande funktioner på fastigheten X. Beslutet att anta detaljplanen har upphävts av mark- och miljödomstolen, som bedömt att detaljplanen inte uppfyller de krav på tillgång till parkeringsplatser för den planerade verksamheten som följer av 2 kap. 5 och 6 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Av planbeskrivningen framgår att behovet av parkering för den tilltänkta hotellverksamheten i huvudsak ska tillgodoses genom den befintliga parkeringen på fastigheten Y, som idag bland annat nyttjas som besöksparkering för det intilliggande friluftsmuseet Torekällberget. Fastigheterna Y och X omfattas sedan tidigare av en och samma detaljplan från år 2011 (Detaljplan för Torekällberget m.m., 0181K-P1601 C). Parkeringen på fastigheten Y ingår inte i den nu antagna planen. Såsom mark- och miljödomstolen har påtalat ingår parkeringen i ett område som enligt den befintliga planen ska användas som kvartersmark för ändamålen ”friluftsmuseum, lokal kulturhistoria”. Mot den bakgrunden har mark- och miljödomstolen bedömt att det inte kan anses vara förenligt med denna användningsbestämmelse att använda marken inom fastigheten Y som parkering för den nya hotell- och restaurangverksamheten.

Av planbeskrivningen till den befintliga planen framgår att även verksamheten på fastigheten X, som enligt den planen ska användas som restaurang och festlokal, ska ges tillgång till parkeringen. Därtill omfattas parkeringen på fastigheten Y av en planbestämmelse som innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Den antagna planen innebär således ingen principiell skillnad i fråga om hur parkeringsbehovet ska tillgodoses mot vad som gäller idag, bortsett från att fastigheterna framöver kommer att omfattas av två olika detaljplaner.

Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen, till skillnad mot mark- och miljödomstolen, att användningsbestämmelsen för fastigheten Y inte utgör hinder mot att använda marken som parkering för den tilltänkta hotell- och restaurangverksamheten.

Vad gäller tillgången till parkeringsplatser kan konstateras att det numera, med stöd av den befintliga planen, har inrättats en gemensamhetsanläggning för parkeringen på fastigheten Y. Fastigheterna X och Z, där friluftsmuseets verksamheter bedrivs, deltar i gemensamhetsanläggningen. Att parkeringen har tillräcklig kapacitet för att tillgodose parkeringsbehovet för båda dessa verksamheter, med undantag för ett fåtal dagar per år, framgår av den trafikutredning som tagits fram inom ramen för planläggningen (Trafikutredning X, Södertälje, s. 27). Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att det framgår att det behov av parkeringsplatser som planen genererar är möjligt att tillgodose.

Detaljplanen uppfyller därmed de krav som uppställs i plan- och bygglagen avseende parkeringssituationen. Det finns således inte skäl att av den anledningen upphäva detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen har inte prövat övriga invändningar som klagandena har framfört mot detaljplanen. Den prövningen bör inte ske i Mark- och miljööverdomstolen som första instans. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och målet, med hänvisning till instansordningens princip, återförvisas dit för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Johan Hjalmarsson, tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards, referent, och adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt.

Föredragande har varit Alexander Persson.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-12-22  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 5242-22

## **PARTER**

### **Klagande**

1. C-G.B.
2. U.B.
3. E.H.
4. Föreningen Vårda Södertälje
5. Kulturhistoriska föreningen i Södertälje
6. S.L.
7. E.T.
8. U.T.

### **Motpart**

1. Södertälje kommun, 151 89 Södertälje
2. TKB Development,

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Södertälje kommuns beslut den 20 juni 2022 i ärende nr KS 2022-000171,  
se bilaga 1

## **SAKEN**

Detaljplan för X m.fl i Södertäljes kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver kommunfullmäktige i Södertälje  
kommuns

beslut den 20 juni 2022, § 116, att anta detaljplan för X m.fl. i  
Södertälje kommun.

---

### BAKGRUND

Södertälje kommun (kommunen) beslutade den 20 juni 2022 att anta detaljplan för X i Södertälje. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för nybyggnation av ett hotell samt tillhörande funktioner.

Under målets handläggning har fråga uppkommit om vissa klaganden ska anses ha rätt att klaga på kommunens beslut. Mark- och miljödomstolen beslutade den 30 september 2022 att avvisa B.A.s, J.H.s, I.H.s, H.H.s, Liberalerna i Södertäljes, B.L.s, H.L.s, M.S.s, L.S.s, H.W.s, M.W.s, A.W.s och G.V.s överklaganden, samt att avskriva T.E.s överklagande. H.L. överklagade avvisningsbeslutet till Mark- och miljööverdomstolen, som den 24 oktober 2022 beslutade att inte ge prövningstillstånd. Därmed vann mark- och miljödomstolens beslut laga kraft.

### YRKANDEN M.M.

C-G.B., U.B., Föreningen Vårda Södertälje, E.H., S.L., Kulturhistoriska föreningen i Södertälje, E.T. och U.T. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

**C-G.B.** och **U.B.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Beslutet ska upphävas eftersom ett hotell skulle ha stor negativ påverkan på Torekällbergets museum. Det skulle även innebära nackdelar för dem som är närboende med anledning av störande trafik, ökat buller, skuggning, integritetskränkande insyn samt risker och skador vid sprängningsarbeten.

**Föreningen Vårda Södertälje** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Föreningen i Södertälje grundade Torekällbergets museum 1929 och gav det till kommunen på 1960-talet. Det var inte tänkt att kommunen skulle bryta ut en tomt och sälja den vidare, vilket tyvärr har skett. Den av kommunen beställda kultur-miljöanalysen från WSP avstyrker detaljplanen. Hotellbyggnaden är för stor och



dominerande för det område där den är tänkt att ligga. Byggnaden tar upp hela tomten. Nora Kvarn, ett av Södertäljes landmärken, kommer skymmas och inte framträda som förut. Angöringsmöjligheter till hotellet och parkeringen är inte färdigbearbetade och kommer att behöva säkerställas genom att kommunens mark tas i anspråk. Ankommande bussar kan inte vända vid hotellet, vilket leder till att de måste låta sina passagerare gå ca 200 meter uppför en backe med brant lutning. Diverse leveranser till hotellet av livsmedel och soptömning kan inte särskiljas på grund av platsbrist. Många av djuren på Torekällberget som är en del av friluftsmuseets idé kommer troligen inte kunna vara kvar. Denna fråga är inte tillräckligt utredd. Avgörande brister föreligger vad gäller såväl kulturhistoriska som funktionella frågor, vilket framgår av de skrivelser som gett in i flertalet samråds- och granskningsyttranden. Fastigheten och den tilltänkta byggnationen kan inte bära den föreslagna exploateringen och dess konkreta behov av trafikförsörjning, parkering och tillgänglighet. Kommunen har inte beaktat dessa brister.

**E.H. och S.L.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Beslutet ska upphävas eftersom ett hotell skulle ha stor negativ påverkan på Torekällbergets museum. Det skulle även innebära nackdelar för dem som är närboende med anledning av ökad trafik, skuggning, störande ljud samt risker och skador vid sprängningsarbeten. Kommunen har inte hittat någon lösning på den ökade efterfrågan av parkeringsplatser detaljplanen kommer generera. Vidare kommer byggnaden ta upp hela tomten och vara väsentligt mycket större än de andra byggnaderna på Torekällberget. Kommunen har medvetet handlagt ärendet så det var svårt för sakägarna att hinna med att yttra sig inom angivna tidsfrister.

**Kulturhistoriska föreningen i Södertälje** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Torekällbergets friluftsmuseum utgörs av en samlad småskalig trähusbebyggelse som flyttats till området, planerats och placerats för att efterlikna den förindustriella 1800-talsstaden Södertälje. Den planerade hotellbyggnaden bryter den kulturhistoriska strukturen och helhetsmiljön vilket leder till kraftigt sänkt läsbarhet och minskat kulturhistoriskt värde. Den nya hotellbyggnaden är för stor och dominerande för det område där den är tänkt att ligga. Nora Kvarn får en

underordnad roll i stadsbilden om planen genomförs. Byggnaden tar upp hela tomten och underordnar sig inte i det befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet som friluftsmuseet utgör. En central del i friluftsmuseets kulturhistoriska verksamhet är den djurhållning med äldre lantraser som är placerade i direkt anslutning till hotellet. Det är inte klarlagt om djuren kan få vara kvar med hänvisning till miljö- och hälsoskäl för hotellverksamheten.

**U.T.** och **E.T.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Det tilltänkta hotellet är för stort och avvikande mot museets övriga byggnader. Hotellet kommer medföra integritetskränkande insyn mot fastighetsägarna nedanför Torekällberget. Trafiksäkerheten och tillgängligheten för gångtrafikanter på Kvarnbacken saknas i detaljplanen. Kommunen har inte löst parkeringsfrågan och antal tillgängliga platser för parkering framstår som otillräcklig. Om ett större antal parkeringsplatser skulle bli reserverade för hotellet, kommer antalet tillgängliga platser för besökare av Torekällbergets museum och friluftsmuseet inte vara tillräckligt. Djuren på Torekällberget kommer påverkas av bullret från byggnaden.

**TKB Development** har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Den aktuella fastigheten har historiskt haft verksamhet som över tid utvecklats från ett enklare café till full restaurangverksamhet och festlokal. Den byggnad som över åren växte fram på fastigheten har utvecklats ad-hoc efter tidens behov och saknade såväl arkitektoniskt helhetsgrepp som koppling till sin omgivande kontext. Detta reflekteras även i den gällande detaljplanen som, även den, över tid har anpassats för att passa byggnaden snarare än att ge förutsättningar för långsiktig utveckling anpassad till platsen. Under processen att ta fram en detaljplan anpassad till platsen och dess förutsättningar har vi som fastighetsägare ansträngt oss för att tillmötesgå ut-redningar och intressen för att skapa en plan som möter både bolagets och allmänhetens intressen. Efter analys av yttranden som kommit in under samrådet har projektet även omstrukturerats, både storleksmässigt och affärsmässigt, för att möta platsens och omgivningarnas förutsättningar. Färgval, utformning samt funktioner har tagits fram i dialog med kommunens expertis och anpassat för att passa in i muséets berättelse och uppdrag.

**Södertälje kommun** har yttrat sig och anfört i huvudsak följande.

### *Parkering*

Att parkeringen ska lösas utanför fastigheten och ligga i närområdet är ett beslut taget av stadsbyggnadsnämnden redan då planbeskedet gavs. En förutsättning för planens genomförande är att parkeringsfrågan blir löst på adekvat sätt i närområdet och att lösningen inte får påverka upplevelsen av Torekällbergets friluftsmuseum för dess besökare eller friluftsmuseets verksamhet negativt. Parkering för planförslagets behov föreslås huvudsakligen lösas på den befintliga parkeringen vid Källgatan inom fastigheten Y, som ägs av Telge fastigheter. Enbart parkeringar för personer med funktionsnedsättning föreslås lösas i direkt anslutning till hotellet. Kommunen är medveten om att den befintliga parkeringen inom fastigheten Y vid Källgatan som föreslås bestå det huvudsakliga parkeringsbehovet för hotellverksamheten är planlagd inom användningsområde [R] innefattande ”friluftsmuseum, lokal kulturhistoria (byggnader, hantverk och djur)” i gällande detaljplan för Torekällberget. Kommunen bedömer inte detta som något hinder för planförslagets möjlighet att nyttja parkeringen utifrån ett flertal aspekter. Den befintliga parkering på fastigheten Y vid Källgatan används för allmän besöksparkering med parkeringsavgift. Parkeringen får vem som helst utnyttja och den tillhör inte enbart friluftsmuseet. Den befintliga parkeringen har historiskt nyttjats utifrån lika förhållanden. I gällande detaljplan är fastigheten X planlagd som restaurang och festlokal. Tidigare på fastigheten bedrevs ett kombinerat värdshus och festlokal där besökare till verksamheten nyttjat den befintliga parkeringen, planlagd som [R]), vid Källgatan för besöksparkeringen till värdshuset/festlokalen utan att ett avtal tecknats mellan tidigare fastighetsägare till X och Telge fastigheter. Utifrån detta skiljer sig inte planförslagets möjlighet att nyttja den befintliga parkeringen från historiskt nyttjande av parkeringen. För att ytterligare säkra att planförslaget kan nyttja den befintliga parkeringen inom Y kommer ett avtal tecknas mellan båda fastighetsägare som är kopplat till fastigheten. Dialog om planförslagets behov att nyttja av befintlig parkering har förts mellan berörda fastighetsägare och kommunen genom hela planprocessen och fastighetsägarna har

skrivit ett intentionsavtal om att teckna avtal för nyttjandet av parkeringsplatser inom fastigheten Y när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer att bevaka frågan som en tredje part för att säkerställa att parkering säkras och att avtal fastställs mellan de två parterna efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen bedömer avtalet och nyttjandet av den befintliga parkeringen som genomförbart baserat på framtagna trafikutredning av Tyréns, som undersökt nyttjandegraden och omfattningen av tillkommande parkeringsbehov genererade av detaljplaneförslaget. Utredningen visar att ett samnyttjande av parkeringen är möjligt utifrån verksamheternas parkeringsbehov. Därutöver finns i gällande detaljplan för Torekällberget ytterligare en parkeringsyta vid Västergatan. Vid behov kan denna plats iordningställas för friluftsmuseets parkeringsbehov. Utifrån detta är kommunens bedömning att planförslaget kan nyttja den befintliga parkeringen vid Källgatan för att lösa planförslagets huvudsakliga behov och att parkeringsbehov kan säkras lösas till skälig utsträckning utifrån 4 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

#### *Buller*

Kommunen bedömer efter vidtagen bullerutredning att inga speciella åtgärder behöver vidtas med anledning av bullerfrågan, och att planförslaget inte innebär så betydande öknings av buller att det innebär betydande olägenhet för närboende berörda bostäder och att planförslaget är förenligt med 2 kap. 5 och 6 a §§ PBL.

#### *Djurhållning*

Kommunen bedömer att detaljplanen för X inte kommer innefatta så omfattande eller allvarliga effekter för djuren på Torekällbergets friluftsmuseum att de inte kan vara kvar på området.

#### *Geotekniska förhållanden*

Kommunen bedömer efter vidtagen geoteknisk undersökning att kommunen har gjort det som bedöms som skäligt inom ramen av detaljplaneprocessen och att grundläggningsarbetet för planförslaget kommer bevakas under projektering enligt gällande krav så att skador förebyggs.

### *Luftföroreningar*

Utifrån beräkningar överskrids i nuläget varken miljö kvalitetsnormen eller miljö kvalitetsmålen vid Källgatan för PM10 eller NO2. Den beräknade tillkommande trafiken beräknas inte ge någon betydande påverkan på luftkvaliteten. I trafik utredningen bedöms luftkvalitén vid Källgatan inte överstiga miljö kvalitetsnormen eller miljö kvalitetsmålen till följd av framtida trafikökningar utifrån jämförelse med jämförbar närliggande gata. Kommunens bedömning är utifrån detta att plan förslaget ej bedöms leda till att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids för de närboende.

### *Tillgänglighet*

Allmänhetens tillgång till området kommer inte försämrats. Med tillskapande av tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade och möjligheten till avlämning vid vändplan bedömer kommunen att planförslaget kommer uppnå de tillgänglighetskrav som ställs.

### *Trafik*

Kvarnbacken och vändplanen ska trafikeras så lite som möjligt, vilket är anledningen till att den huvudsakliga parkeringen föreslås ske på den befintliga parkeringen vid Källgatan inom fastigheten Y. Vändplanen kommer dimensioneras så att sopbilar och mindre lastbilar kommer kunna vända på vändplanen. En lastzon har också planerats in. Detta innebär att vändplanen kommer behöva utökas några meter norrut för att varuleveranser med lätt lastbil ska kunna säkras inom den utsatta lastzonen. Detta innebär att viss utfyllnad av marken kan behöva ske. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses via Kvarnbacken. Vändplanen invid hotellet har dimensionerats för att uppnå de krav som räddningstjänsten har. Funktioner vid vändplanen har studerats och placerats så räddningstjänst kommer förbi och kan nå friluftsmuseet utan hinder. Vändplanen har dimensionerats så att samtliga nödvändiga funktioner ryms.

#### *Området utanför detaljplan*

Det befintliga promenadstråket kommer finnas kvar och likaså utsiktsplatsen. Dessa platser ligger utanför detaljplaneområdet och tillgängligheten till dessa kommer inte att påverkas negativt av detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte hur omgivningen runt aktuell fastighet kommer utformas, men medför att utsiktsplatsen samt vändplanen uppe på Kvarnbacken kommer att behöva rustas upp.

#### *Skalskydd*

Friluftsmuseet har idag ett skalskydd runt hela sitt verksamhetsområde som stängs i dagsläget under kväll och natt samt under sommaren och större event när museet tar ut entréavgift. Planförslaget ska kunna fungera som en separat enhet men samtidigt ge möjlighet för de olika verksamheterna att dra nytta av varandras funktioner. Detaljplaneförslaget förhindrar inte friluftsmuseets möjligheter till skalskydd.

#### *Stadsbild*

Kommunens bedömning är att planförslaget genom planens åtgärder, förslagets utformning, skapar ett förhållande som bevarar kvarnens särställning i miljön och i stadsbilden. Även om byggnaden uppförs i ett särskilt exponerat läge bedöms planförslaget inte påverka Södertäljes sammantagna stadsbild eller framträda på ett sådant sätt från viktigt utpekade platser att detaljplaneförslaget bedöms som olämpligt med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL.

#### *Utformning och gestaltning av bebyggelsen*

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som, inom breda ramar, avgör hur den byggda miljön ska utformas i kommunen. Framtagen konsekvensbedömning visar att detaljplanens negativa påverkan på kulturmiljön främst är kopplad till att volymen, fotavtrycket, är avvikande från befintlig bebyggelse. För att en nybyggnad inte ska ha någon påverkan på kulturmiljön behövs en betydligt mindre volym, inom vilken en hotellverksamhet inte bedöms kunna rymmas. Kommunen bedömer att planförslaget är

förenligt med 2 kap. 2 § PBL utifrån att användningen hotellverksamhet och restaurang komplimenterar och bidrar till den befintliga lokala besöksnäringen på Torekällberget och Södertälje kommun i stort.

#### *Skuggeffekt*

För att belysa hur planförslaget skulle påverkas av solljus- och skuggförhållandena i närområdet har en stolstudie gjorts av kommunen. Utifrån analysen bedömer kommunen att planförslagets skuggeffekt på fastigheterna B, C, D och E inte vara så omfattande att det innebär betydande olägenhet för de närboende utifrån intresset av stadsutveckling i tätorten.

#### *Insyn*

För att undersöka hur planförslaget skulle påverka insynen i trädgårdarna på fastigheterna F1-F34 har kommunen gjort en siktlinjeanalys. Kommunen bedömer att detaljplanen inte kommer innebära så mycket ökad insyn att det medför betydande olägenhet för bostäder utifrån de förutsättningar platsen har.

### **DOMSKÄL**

#### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

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

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § första stycket PBL).

Om myndigheten vid prövningen 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 (se 13 kap. 17 § andra stycket PBL).

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. 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).

Vid prövningen enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). En detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § första stycket PBL).

Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i bl.a. 3 kap. miljöbalken ska tillämpas (se 2 kap. 2 § PBL).

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik (se 2 kap. 5 § första stycket 3 PBL). Bebyggelse och byggnadsverk ska även utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, trafikförsörjning och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Som en allmän princip gäller att en detaljplan måste fungera självständigt på ett sådant sätt att det ska framgå av planen att de olika behoven som den genererar kan lösas och genomföras (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 25 maj 2016 i mål nr P 4534-15 och den 5 december 2013 i mål nr P 1584-13). I förevarande fall innebär det bland annat att parkeringsfrågan ska kunna lösas på ett



ändamålsenligt sätt men också att själva genomförandet av en sådan lösning ska ha säkerställts i detaljplanen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 oktober 2017 i mål nr P 2285-17).

### **Prövningen i sak**

Det framgår av planbeskrivningen att behovet av parkering för den föreslagna hotell- och restaurangbyggnaden ska tillgodoses genom den befintliga besöks-parkeringen för friluftsmuseet Torekällberget, vilken i sin helhet ligger inom fastigheten Y. Tillgången till parkeringen ska enligt planbeskrivningen säkerställas genom ett avtal, som ingås efter det att planen har vunnit laga kraft. Marken där denna parkering ligger omfattas inte av den nu överklagade detaljplanen, utan av den gällande detaljplanen 0181K-P1601C från 2010. Till skillnad från andra parkeringsområden i den befintliga planen utgör fastigheten Y inte kvartersmark som avser parkeringsändamål utan ingår i ett område av kvartersmark för ändamålen friluftsmuseum och lokal kulturhistoria. Att använda denna mark som parkering för den nya hotell- och restaurangverksamheten kan inte anses förenligt med denna användningsbestämmelse.

Av underlaget till den nu aktuella detaljplanen framgår att det finns 115 parkeringsplatser på fastigheten Y. Vidare framgår att planerade hotell-, restaurang- och konferensverksamheten kan generera ett bruttobehov om upp till 104 parkeringsplatser och ett nettobehov om 24 platser dagtid och 64 platser nattetid (se Trafikutredning X, Södertälje s. 23–27).

Mot denna bakgrund bedömer domstolens att kommunen inte uppfyllt kravet på att i detaljplanen säkerställa tillgången till parkering för den planerade verksamheten. Att det ska tecknas ett civilrättsligt avtal rörande den planstridiga användningen av parkeringen vid Torekällberget är inte en godtagbar lösning. Utöver det principiella problemet med att förlita sig på en planstridig parkeringslöning, innebär upplägget en påtaglig risk för att marken inte varaktigt kommer att kunna användas för parkering. Att marken tidigare har använts för parkering saknar betydelse i sammanhanget.

Av dessa skäl konstaterar mark- och miljödomstolen att detaljplanen inte uppfyller de krav på säkerställande av parkering som följer av 2 kap. 5 och 6 §§ PBL. Kommunens beslut att anta detaljplanen ska därför upphävas.

Vid denna utgång prövar mark- och miljödomstolen inte övriga invändningar som de klagande har anfört mot detaljplanen.

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

Överklagande senast den 12 januari 2023

Björn Räftegård

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Bastian Ljunggren.