



KS § 8:26

Dnr. KS 2012/0148

## Yttrande över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande samt Naturskyddsföreningens komplettering av överklagande av detaljplan för Säbyvikens marina

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen antar samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande som sitt eget och översänder det till Mark- och miljödomstolen.
2. Omedelbar justering av ärendet.

### Särskilt yttrande

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar ett särskilt yttrande  
Socialdemokraterna har röstat mot förslaget till detaljplan för Säbyvikens marina 2016-09-19. Vi har skriftligt reserverat oss mot beslutet då vi anser att detaljplanen innebär en överexploatering av området. Vi har i fullmäktigedebatten redogjort för våra argument mot förslaget. Vi är inte förvånade att detaljplanen överklagats och anser det bra att Mark- och miljödomstolen prövar förslaget så att oklarheterna klaras ut. Vi deltar inte i kommunens remissyttrande.

Ann-Christine Furustrand

Andreas Lennkvist Manriquez (V) biträder Ann-Christine Furustrands <sup>S</sup> ~~W~~ särskilda yttrande.

Michael Solander (MP) lämnar ett särskilt yttrande över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande samt Naturskyddsföreningens komplettering av överklagande av detaljplan för Säbyvikens marina.  
Miljöpartiet kan inte ställa sej bakom det yttrande som Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram.  
Miljöpartiet har under hela den politiska processen av ärendet ny detaljplan för Säbyvikens marina varit starkt kritisk till planförslaget.  
Vi tycker också att delar av innehållet i överklagandet har bäring samt att skrivningar i yttrandet inte är i linje med vår uppfattning i t.ex. planens påverkan pa miljön.  
Därför väljer Miljöpartiet att inte delta i beslutet.  
Michael Solander (MP)

### Sammanfattning

Österakers kommun har förelagts att yttra sig över både Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande och Naturskyddsföreningen i Österakers komplettering av överklagande avseende detaljplan för Säbyvikens marina till Mark- och miljödomstolen.

Forts.

Forts. KS § 8:26

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2017-08-16.

### Deltar ej i beslutet

Den socialdemokratiska gruppen, Michael Solander (MP), Andreas Lennkvist Manriquez (V) och Roger Johansson (RP) deltar ej i beslutet

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande

1. Kommunstyrelsen antar samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande som sitt eget och översänder det till Mark- och miljödomstolen.
2. Omedelbar justering av ärendet.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- Mark- och miljödomstolen
- Samhällsbyggnadsförvaltningen



## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Kent Gullberg

Datum 2017-08-16

Dnr KS 2012/0148

### Yttrande över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande samt Naturskyddsföreningens komplettering av överklagande av detaljplan för Säbyvikens marina

#### Sammanfattning

Österåkers kommun har förelagts att yttra sig över både Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande och Naturskyddsföreningen i Österåkers komplettering av överklagande avseende detaljplan för Säbyvikens marina till Mark- och miljödomstolen.

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens beslutar

1. Kommunstyrelsen antar samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande som sitt eget och översänder det till Mark- och miljödomstolen.
2. Omedelbar justering av ärendet

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2016-09-19 detaljplan för Säbyvikens marina. Beslutet har av Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening överklagats till Mark- och miljödomstolen. Österåkers kommun har förelagts att yttra sig över överklagandet.

Österåkers kommun har tidigare (KS 2017-06-19 § 7:5) yttrat sig över överklagan från Naturskyddsföreningen i Österåker och Christina Eurén (arrendator). Vi den tidpunkten ansåg Mark- och miljödomstolen att detaljplanen inte kunde anses angå Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening varför Mark- och miljödomstolen avisade överklagan. Mark- och miljööverdomstolen har senare undanröjt mark- och miljödomstolens beslut. Samtidigt har Naturskyddsföreningen i Österåker inkommit med en komplettering av sitt överklagande.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till yttrande över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande.

#### Bilagor

1. Samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande över överklagande av detaljplan för Säbyvikens marina, 2017-08-16
2. Föreläggande från Mark- och miljödomstolen, aktbilagor 25-28
3. Tidigare yttrande till Mark och miljödomstolen, KS 2017-06-19 § 7:5



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs  
Planchef



**Mål P 6609-16**  
**Detaljplan för SÄBYVIKENS MARINA,**  
**Österåkers kommun, Stockholms län.**

Österåkers kommun har av mark- och miljödomstolen förelagts att yttra sig över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening m. fl. överklagan i Mål nr P6609-16.

Österåkers kommun har av mark- och miljödomstolen i samma mål också förelagts att yttra sig över Naturskyddsföreningen i Österåkers komplettering inkommen till Svea Hovrätt 2017-07-13. Kompletteringen avser en bifogad skrivelse från Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening m.fl. angående oklara/outredda äganderättsförhållanden.

Yttrandena ska ha inkommit till domstolen senast 2017-09-07. Målet omfattar ett överklagande av detaljplan för Säbyvikens marina.

Ett förslag till detaljplan för Säbyvikens marina var på samråd under tiden 25 september – 31 oktober 2012 och ställdes ut 25 mars – 17 april 2015.

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 2016-09-19, KF § 6:5. Följande överklaganden har inkommit till mark- och miljödomstolen, efter att planen antagits av Kommunfullmäktige:

1. Naturskyddsföreningen i Österåker (KS 2017-06-19 § 7:5 samt nedan).
2. Christina Eurén (KS 2017-06-19 § 7:5).
3. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening (nedan).

Österåkers kommun har tidigare yttrat sig över överklagan från Naturskyddsföreningen i Österåker och Christina Eurén (arrendator), KS 2017-06-19 § 7:5. Vi den tidpunkten ansåg mark- och miljödomstolen att detaljplanen inte kunde anses angå Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening varför mark- och miljödomstolen avisade överklagan. Mark- och miljööverdomstolen har senare undanröjt mark- och miljödomstolens beslut.

Naturskyddsföreningen i Österåkers komplettering och Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings yttrande kommenteras nedan.

**1. Naturskyddsföreningen i Österåker**

Naturskyddsföreningen i Österåker har inkommit med en skrivelse och en hänvisad handling från Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening som en kompletterande grund för naturskyddsföreningens talan om att detaljplanen ska upphävas. Denna skrivelse avser oklara/outredda äganderättsförhållanden.



Detaljplanens handlingar beskriver att vattenområdet för Säbyvikens marina tillhör Rydboholm 2:1. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening har fått uppgift av Lantmäteriet att detta område samt området mellan marinan och fastighetsägarföreningens fastighet är fastighetsrättsligt outredd.

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening menar också att äganderättsförhållandena ska vara fullt ut klarlagda vid en planläggning och hänvisar till 4. Kap 36 § PBL. Detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

#### *Kommentar*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har i ett svar till Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening 2017-08-07 kommenterat frågor som föreningen ställt med anledning av föreningens överklagan till Mark- och miljööverdomstolen. Utdrag ur detta svar lämnas också här som yttrande över Naturskyddsföreningens komplettering.*

*"Lantmäteriet har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplaneförslaget och fastighetsägarförteckning i det aktuella detaljplaneärendet vid flera tillfällen och inte haft några erinringar eller andra synpunkter.*

*Inhibition innebär ett beslut av en högre instans att inställa verkställighet av en dom eller ett beslut. Kommunfullmäktiges antagandebeslut kan därmed inte inhiberas av kommunen. Någon annan möjlighet att ändra på sitt beslut har inte heller kommunfullmäktige. Ett upphävande av detaljplan måste föregås av en process liknande den där detaljplan antas. Den aktuella detaljplanen har dock överklagats bland annat av er. Kommunstyrelsen kommer att yttra sig över denna överklagan 2017-08-28.*

*Ett effektuerande (genomförande) av en detaljplan förutsätter alltid att en exploatör har rådighet över mark och/eller vatten. Om en osäkerhet föreligger om vem som har rådigheten till mark eller vatten måste det, enligt vår uppfattning, vara upp till exploatören eller den som gör anspråk på ett område där en osäkerhet om ägarstatusen föreligger att ta initiativ till en utredning eller en lantmäteriförrättning."*

## **2. Christina Eurén**

Se tidigare yttrande, KS 2017-06-19 § 7:5.

## **3. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening**

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening hänvisar i sin överklagan till att detaljplaneförslaget enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer att ge plats för ytterligare 200 båtplatser. När och i vilken omfattning miljöförbättrande åtgärder ska vidtas framgår inte utan skall avgöras i särskilda exploateringsavtal.



Föreningen anser att man med stöd av 2 kap. 8 § och 10 kap. 5 § miljöbalken kan ställa krav på alla de åtgärder som föreslås i planen redan nu. Man menar att kommunfullmäktige med sitt beslut har underlåtit att ställa de krav som anges i MB och accepterat att exploatören villkorat nödvändiga miljöåtgärder. Därmed bör prövas om kommunfullmäktigebeslutet strider emot bestämmelserna i miljöbalken.

Beslutet av kommunfullmäktige är taget utan att beslut om vattenverksamhet föreligger. Föreningen anser att beslutsordningen är felaktig, vilket bör prövas av mark- och miljödomstolen.

*Kommentar:*

*Det är i och för sig riktigt att miljöförbättrande åtgärder regleras i exploateringsavtal. För att reglera tillkomsten av de anläggningar som krävs för planens genomförande har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och markägaren. Avtalet reglerar frågor berörande dagvattenanläggningar för båtarnas upptagningsplats och uppställningsytor, anordnande av en båtbottentvätt, ändrad anslutning till Vaxholmsvägen samt åtgärder för att förbättra fiskens lek- och uppväxtområden. Dock kommer en utbyggnad av marinan också att föregås av en tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt Miljöbalken. I samband med den tillståndsprövningen kan också komma att beslutas om villkor för verksamheten.*

*Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd bedriver som myndighet tillsyn på såväl Säbyvikens marina som på övriga marinor i kommunen. Vid tillsynen ställs vid behov krav på undersökningar och åtgärder oberoende om någon detaljplan finns eller inte eller om en detaljplaneprocess pågår. Kommunfullmäktige är inte involverad i denna tillsyn på annat sätt än att man utser den nämnd som skall han ansvaret för tillsynen.*

*Österåkers kommun anser att en beslutsordning där ställning först tas till marken och vattnets användande i detaljplan och som efterföljs av en prövning av t ex vattenverksamhet där också villkoren för verksamheten fastställs i detta fall är riktig. Det omvända, att först fastställa tillåtligheten och villkor för en verksamhet och först därefter låta kommunen som har planmonopol pröva om verksamheten över huvud taget är lämplig på platsen, bedöms av kommunen som mindre logisk. Även i Länsstyrelsens granskningsyttrande över detaljplanen kan utläsas att en efterföljande tillståndsprövning av mark och miljödomstolen förutsätts. Vad gäller frågan om att den befintliga marinan saknar vattendom så har den via tillsynsärende hanterats av Länsstyrelsen.*



Daniel Nygårds  
Planarkitekt