

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 beslut

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

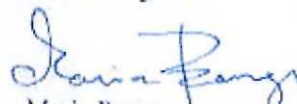
Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till yttrande över Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförenings överklagande.

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 lantmåteriförrättning."

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 kommunfullmäktige-beslutet 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



Mål nr P 6609-16	Avdelning 4
---------------------	-------------

Anges vid kontakt med domstolen

Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

Rydbo Saltsjöbad fastighetsägareförening m.fl. / Österåkers kommun
angående **detaljplan för Säbyvikens Marina**

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar. **senast den 7 september 2017**, då Ni inom samma tid ska komma in med svar på tidigare översänt föreläggande, se aktbilaga 22.

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer P 6609-16.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Om Ni har frågor om målet kan Ni kontakta domstolen.

Isabella Blomdell
Telefon 08-561 656 40

Bifogade aktbilagor: 25-28

Dok.Id 508471

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag–fredag 08:00–16:30



2017-07-13

SVEA HOVRÄTT

Ink 2017 -07- 13

NACKA TINGSRÄTT

Svea hovrätt

Mark- och Miljööverdomstolen

INKOM: 2017-08-09

MÅLNR: P 6609-16

AKTBIL: 25

Överklagan av Österåkers kommuns beslut den 19 september 2016, KF § 6:5 ang. detaljplan för Säbyvikens marina inom fastigheten Rydboholm i Österåkers kommun, [Ärende/nr: KS 2012/0148-2,14.]. Mark- och miljödomstolens beteckning: P 6609-16. Mark- och Miljööverdomstolens beteckning: 4560-17.

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2017 -08- 09

Yttrande beträffande ovan nämnda ärende

Akt.....P 6609-16.....

Aktbil.....25.....

Föreningen vidhåller sitt yrkande att planen ska upphävas .

Kompletterande grund är oklara/outredda äganderättsförhållanden. Vi hänvisar till den bifogade skrivelsen (2017-06-19 Rydbo Saltsjöbad....). De outredda äganderättsförhållandena innebär ändringar i talesrätt.

Philip Shaw för Naturskyddsföreningen i Österåker



Protokoll från extra styrelsemöte 17 juli 2017

Plats: telefon

Närvarande: Philip Shaw, Urban Dunell, Helena Wänerstrand, Maria Olausson

Val av ordförande: Philip Shaw valdes till ordförande

Val av sekreterare: Helena Wänerstrand valdes till sekreterare

Val av justerare: Urban Dunell och Maria Olausson valdes till justerare

Den föreslagna dagordningen godkändes.

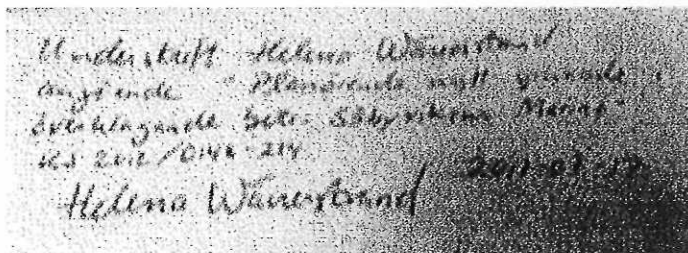
Alla vid telefonmötet närvarande styrelsemedlemmarna godkände skrivelsen gällande

Planärende: nytt yrkande i överklagande betr. Säbyvikens marina som författats och signerats av Philip Shaw.

Nästa telefonmöte: Philip Shaw kommer bjuda in till ett telefonmöte i början av augusti.

Vid protokollet:

Vid protokollet



Underskrift Helena Wänerstrand
angående "Planärende nytt yrkande i
överklagande betr. Säbyvikens Marina"
KS 2012/0148-214
Helena Wänerstrand 2017-07-18

Helena Wänerstrand



Justeras

Underskrift Urban Dunell angående planärende Nytt Yrkande i överklagande betr Säbtviken

KS 2012/0148-214 Ljusterö 2017-07-18



2017-07-18
Maria Olausson

Urban Dunell

Maria Olausson

SVEA HOVRÄTT

Ink 2017-07-13

2017-06-15

Till

Svea hovrätt
Mark- och miljööverdomstolen

Ink 2017-06-09

Akt..... P 6609-16

AKTbil..... 26
NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4INKOM: 2017-08-09
MÅLNR: P 6609-16
AKTBIL: 26

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening [”föreningen”]./. Kommunfullmäktige i Österåkers kommun. Beslut den 19 september 2016 att anta, KF § 6:5, detaljplan för Säbyvikens marina, Österåkers kommun, Stockholms län [Ärende/nr: KS 2012/0148-214.] Mark- och miljödomstolens beteckning: P 6609-16. **Mark- och Miljööverdomstolens beteckning: 4560-17**

Saken: nu fråga om talerätt.

Till fullföljd av överklagandet får jag anföra följande.

Inledningsvis vill jag be om ursäkt för dröjsmålet med denna inlaga. Skälet till förseningen är att det alldeles nyligen framkommit nya omständigheter vilka är av väsentlig betydelse för detaljplanen för Säbyvikens marina – dessa omständigheter blev först verifierade av Lantmäteriet den 13 juni. Därefter har det tagit tid att sätta sig in i de nya omständigheterna samt – och framför allt – att få bekräftat av Lantmäteriet att det inte hade misstagit sig. Att få tag på en riktig lantmätare på arkivavdelningen i Gävle torde vara svårare än att erhålla audiens hos konungen... De nya omständigheterna utvecklas nedan under rubriken ”Grund 1”

Grunder för ändring av mark- och miljödomstolens beslut

Grund 1

Detaljplanen för Säbyvikens marina vilken nu är föremål för prövning [cit ”Detaljplanen 2016”] bygger på förutsättningen att allt vattenområde inom Detaljplanen 2016 och Programområdet tillkommer fastigheten Rydboholm 2:1. Detta framgår bland annat av följande handlingar:

I detaljplanehandlingarna avseende den befintliga detaljplanen (bilaga 1) antagen av länsstyrelsen 1981 [cit ”Detaljplanen 1981”], s. 1, framkommer att detaljplanens vattenområde utgör en del av Rydboholm 2:1.

Av planeringsavtalet mellan Österåkers kommun och exploatören Wasatornet (bilaga 2) framgår av § 2 att ”[Program]området omfattar ca 90 hektar av fastigheten Rydboholm 2:1 tillhörig familjen Douglas/von Essen (Wasatornet AB)”. Programområdets omfattning framgår av kartan på sista sidan i planeringsavtalet.

Av ”PROGRAM FÖR SÄBYVIKEN, antagandehandling 2010-05-12, rev. 2011-02-22” (bilaga 3), s. 6 under rubriken ”Markägoförhållanden” följer att ”[m]arken inom hela programområdet utgör en del av fastigheten Rydboholm 2:1, Rydboholms gård.”

Även av antagandehandlingen för Detaljplan för Säbyvikens marina, upprättad den 26 maj 2014 (bilaga 4), s. 1 följer att "[p]lanområdet omfattar del av fastigheten Rydboholm 2:1 vilken är i privat ägo".

Av samtal och mailkorrespondens med Lantmäteriets arkivavdelning i Gävle har de senaste dagarna framkommit att Programrådets vattenområde, inklusive vattenområdet avseende Detaljplanen 1981, inte är rättsligt klarlagd, d.v.s. det råder osäkerhet om till vilken fastighet eller vilka fastigheter vattenområdet tillhör. I mail av den 13 juni 2017 skriver förrättningsassistent Emma Lilja¹:

"Hej!

Fastigheten Österåker Rydboholm 2:1 är bildad genom sammanläggning år 1937, enligt bifogad akt 01-ÖSY-142. Sammanläggning innebär i detta fall att fastigheterna redovisade i bifogad fil, på sida 4 enl. pdf-filens sidnumrering, tillsammans bildade en enda fastighet: Rydboholm 2:1. De uppgifterna som finns i akten är att ingående fastigheter har vattenområde i Ullnasjön samt fisket inom detta vattenområde. Vattenområde finns också i Värtan, samt fisket inom detta vattenområde. I en sammanläggning överförs detta till den nybildade fastigheten, dvs. till Rydboholm 2:1.

Vid utredningen i samband med sammanläggning verkar de ha funnit ett större komplex, betecknad som "oskiftad mark" i kartan i akt 01-ÖSY-142. Den oskiftade marken utgjorde ett skifteslag, vilket i princip innebär att det är finns gemensam mark för några utav dåvarande byns fastigheter. Genom sammanläggningen lades som sagt dessa fastigheter ihop så att de blev fastigheten Rydboholm 2:1.

På sida 6 i pdf-filen finns redovisning över de fastigheter som hade del i skifteslaget, dvs. även del i den oskiftade marken. Vidare står det att: till skifteslaget hör dels vattenområden utanför skifteslagets stränder med gränser, **med undantag för gränserna emot fastigheterna Svavelsö 1:1 Säby 6:1**. Detta innebär då att Rydboholm 2:1 inte har någon andel i det vattenområdet, på det ställe du efterfrågade gränser osv., som angränsar mot Svavelsö 1:1. Vattenområdet är därmed outrett mellan de turkosfärgade markeringarna (bl.a. där småbåtshamnen ligger) i bifogad Översiktskarta för Svavelsö 1:1 och Rydboholm 2:1.

För att få reda på vem som äger vattenområdet utanför er strand måste särskild utredning göras genom någon av våra återförsäljare (följ denna länk: <http://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Aterforsaljare/Vara-aterforsaljare---inom-olika-produktomraden/>) eller genom lantmäteriförrättning med tanke på oklarheter kring fastighet. Följ denna länk för mer information: <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Okklarheter-kring-fastighet/>

Av Liljas mail går det inte att sluta sig till vilken eller vilka fastigheter Programrådets vattenområde tillhör. Tvärtom framgår det av mailet att det råder betydande osäkerhet avseende vattenområdets rättsliga status. Liljas slutsats bekräftades den 15 juni 2017 i telefonsamtal med förrättningsassistenten Pia Jansson, Lantmäteriet Gävle, arkivavdelningen. Jansson kunde inte heller ge ett svar på till vilken/vilka fastighet/er som vattenområdet tillhör. En trolig/möjlig tolkning var dock att vattenområdet samfällt tillhör några av de

¹ Mailet är i förevarande skrivelse bifogat som bilaga 5. Maillets tre bilagor får här följande beteckningar: "Översiktskarta Rydboholm och Svavelsö", Bilaga 6; "Svavelsö 1_1, översiktskarta", Bilaga 7; "01-ÖSY-142", Bilaga 8, hänvisningar till pdf-filen i Liljas text nedan avser hänvisningar till bilaga 8)

kringgärdande fastigheterna i Säbyvikens område; dessa fastigheter behövde inte med nödvändighet angränsa direkt mot vattenlinjen.

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening representerar ett mycket stort antal fastigheter av vilka en eller flera mycket väl skulle kunna dels var för sig ha en del i plan-/programområdets vattenområde, dels samfällt ha del i plan-/programområdets vattenområde. Av regeringsbeslut den 27 februari 1997, In 96/1823/PL96/1823/PL följer att en samfällighetsförening utan fullmakt har ansetts kunna föra talan för fastighetsägarna i föreningen. Därtill går det inte att utesluta att Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarföreningen genom sitt eget fastighetsbestånd skulle kunna ha del i vattenområdet avseende plan-/programområdet.

Att i förevarande situation neka Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening talerätt är inte förenligt med fastlagd praxis om att den som får en påverkad rättsställning genom det överklagade beslutet eller företräder ett av rättsordningen erkänt intresse, har talerätt. I detta fall föreligger det en risk för att Österåkers kommun och staten i egenskap av länsstyrelsen närmast konfiskerar enskild egendom till förmån för ett annat enskilt intresse. Att det råder betydande osäkerhet om vattenområdets rättsliga status, och därmed också huruvida Rydbo Saltsjöbads fastighetsägarförening får eller inte får sin rättsliga ställning påverkad, kan inte gå på föreningens risk – det är varken proportionerligt eller förenligt med 6.1 EKMR: tillhör inte hela vattenområdet Rydboholm 2:1 så är det troligaste alternativet att föreningen själv eller genom dess medlemmars fastighetsbestånd innehar i vart fall del av vattenområdet. I analogi med 13:2 RB, om att en fastställetalan inte får avisas om ovisshet råder om rättsförhållandet och denna länder käranden till förfång, bör föreningen givet de speciella omständigheterna i förevarande fall tillerkännas talerätt – oaktat att detta inte är en fastställelsetalan.

Av 4 kap. 36 § PBL följer att en detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 13 eller 16 § ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Av MÖD 2012:14 framgår att brister från kommunens sida att reda ut de faktiska äganderättsförhållandena avseende det område vilket är föremål för planläggning är grund för att upphäva en detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen uttalade att när det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena.

Mot bakgrund av MÖD 2012:14 skulle en nekad talerätt för föreningen innebära en Moment 22-situation: för att få talerätt måste föreningen visa att den får sin rättsställning påverkad, och för att visa att föreningen eventuellt får sin rättsställning påverkad behöver föreningen talerätt... Vidare så gör föreningen gällande att det å ena sidan inte kan föreligga en presumtion för att vattenområdet i dag tillhör Rydboholm 2:1 och att en expansion därmed kan ske utan att beakta den ovisshet som råder avseende vattenområdet, samtidigt som det å andra sidan föreligger en presumtion för att föreningen *inte* har del i vattenområdet och därmed att föreningen inte har talerätt. Givet proportionalitet och försiktighet måste det omvända gälla.

Utan talerätt för föreningen att klaga i materiellt hänseende saknar föreningen möjlighet att t.ex. yrka återförvisningen av detaljplaneärendet till Österåkers kommun². I ett senare skede vid eventuell verkställighet skulle föreningen sakna möjlighet att få ett eventuellt inhibitionsyrkande prövat. Sammantaget skulle detta inte bara riskera att leda till omfattande rättsförluster och kostnader för föreningen utan även för samhället och exploitören av detaljplanen: även om detaljplanen skulle vinna laga kraft så skulle oklarheter avseende äganderätten till vattenområdet skapa svåra förutsättningar vid genomförandet av planen – vilket är just det regleringen i 4 kap. 36 § PBL syftar till att undvika. Kommunen skulle eventuellt ha upprättat en detaljplan som inte går att genomföra. Och exploitören skulle eventuellt se sig tvingad att försöka expropriera den del av vattenområdet som eventuellt tillkommer annan fastighet än Rydboholm 2:1. I detta avseende är att beakta att den enda framkomliga vägen för en privat exploitör att expropriera annan enskild egendom torde vara via 2 kap. 4 § expropriationslagen; här är särskilt att beakta att det av prop. 1972:109 s. 203 framgår att s.k. företagsexpropriation ska beviljas ytterst restriktivt.

Föreningen är väl medveten om att den på intet sätt fört "full bevisning" avseende att föreningen har del i vattenområdet avseende plan-/programområdet. Det kan heller inte krävas av föreningen; myndigheterna/domstolarna har ett officialansvar att se till att äganderättsförhållandena är fullt ut klarlagda vid en detaljplaneläggning. För det fall föreningen inte beviljas talerätt så gör föreningen gällande att Mark- och miljööverdomstolen ex officio måste beakta de av föreningen framförda omständigheterna enligt 8 § FPL, d.v.s. att domstolen ska se till att målet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver. Den omständighet att vattenområdet avseende planområdet eventuellt inte tillkommer Rydboholm 2:1 innebär enligt föreningen att en grundläggande förutsättning avseende planläggningen brister i så kraftigt hänseende att Österåkers kommuns beslut att anta Detaljplan 2016 närmast utgör en nullitet, eller i vart fall att det föreligger sådan formell brist i handläggningen att beslutet i första hand bör upphävas och i andra hand prövas enligt korrekta förutsättningar i första instans, d.v.s. detaljplaneärendet bör i så fall på ett eller annat sätt "återförvisas" till Österåkers kommun, även om föreningen inte kan se hur det skulle kunna ske enligt gällande regelverk i förevarande process.

Upplysningsvis har enligt Lantmäteriet en kommun eller länsstyrelsen en rätt att begära att Lantmäteriet företar en utredning av fastighetsförhållandena, misslyckas den återstår fastighetsbestämning. Ett enskilt subjekt kan överhuvudtaget inte vända sig till Lantmäteriet avseende dess tjänster, utan är hänvisad till privata aktörer på marknaden.

Grund 2

Föreningen hänvisar till vad den tidigare anfört som grund för sin talerätt, d.v.s. närheten till detaljplaneområdet och de olägenheter som följer med det. Här är särskilt att beakta att mark- och miljödomstolen i Umeå i mål Mål nr P 1143-13 har uttalat:

"Länsstyrelsen synes ha avvisat LKAB:s överklagande främst på grunden att LKAB inte äger fastighet inom eller angränsande till planområdet.

Denna avgränsning av vilka som anses berörda av ett planärende är vanlig och har stöd i en tämligen fast praxis. Den kan dock inte ses som en given maximal avgränsning av kretsen som är berörda och som därmed kan ha rätt att överklaga. Snarare är detta att se

² Vilket i och för sig inte synes möjligt i förevarande processordning.

som det minimiområde inom vilket man normalt får anse att fastighetsägarna är berörda och kan betraktas som sakägare.”

Mark- och miljööverdomstolen instämde i den delen av (Mål nr P 10894-13) mark- och miljödomstolens domskäl, andra stycket Mark- och miljööverdomstolens dom:

”Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens uppfattning om att denna avgränsning utgör en presumtion för bedömningen snarare än en definitiv avgränsning av vem som ska anses vara berörd och därmed ha rätt att överklaga.”

Föreningen gör gällande att mark- och miljödomstolen slentrianmässigt har avvisat föreningens talan med stöd av att föreningen inte äger fastigheter som angränsar direkt mot planområdet. Dock utvisar kommunens kartunderlag att Programområdet angränsar direkt mot föreningens fastighet Svavelsö 1:1. Det skall också framhållas att för det fall fastighetsgränserna i vattenområdet inte stämmer, se Grund 1, så skulle det mycket väl kunna innebära att någon av föreningens fastigheter *faktiskt* angränsar mot planområdet.

Upp till 300 meters avstånd har föranlett överklaganderätt i ett fall där byggföretaget avsåg uppförande av en kontors- och konferensanläggning (som inte skulle vara synlig för klaganden men som framkallade ökad trafik) (regeringens beslut den 6 september 2001, M 2001/3267/Hs/P2001/3267/Hs/P). Beslutet avsåg visserligen ett bygglov men med beaktande av att föreningen i förevarande fall faktiskt kommer att påverkas kraftigt dels av ökad trafik, dels av ett synligt ingrepp för föreningen (vilket alltså inte var fallet i regeringsbeslutet), samt dels att en detaljplan oftast utgör en större påverkan än ett enskilt bygglov, bör beslutet vara vägledande för Mark- och miljööverdomstolen i förevarande fall.

För föreningen,

Avdelning 4, Mark- och miljödomstolen - TNA

Från: Jourak Julia - TNA
Skickat: den 9 augusti 2017 10:45
Till: Avdelning 4, Mark- och miljödomstolen - TNA
Ämne: VB: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2017-08-09
MÅLNR: P 6609-16
AKTBIL: 27

Med vänlig hälsning

Julia Jourak

Beredningsjurist specialist pbl, Mark- och miljödomstolen, Avdelning 4, Nacka tingsrätt

08-561 657 37 • julia.jourak@dom.se • Postadress: Box 1104, 131 26 Nacka strand • Besöksadress: Augustendalsvägen 20 • Fax: 08-561 657 99 • www.nackatingsratt.domstol.se

Från: Naturskyddsföreningen Österåker [<mailto:osteraker@naturskyddsforeningen.se>]

Skickat: den 8 augusti 2017 15:13

Till: Jourak Julia - TNA

Kopia: marianne.lidbrink@rydbosaltsjobad.se

Ämne: SV: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

Hej Julia

Vi beklagar oklarheten. Ja, dokumenterna är tänkt som kompletterande grund för båda vår och Rydbo saltsjöbadans talan om att detaljplanen ska upphävas.

Hälsningar

Philip Shaw, för föreningen

Från: Jourak Julia - TNA <julia.jourak@dom.se>

Skickat: den 7 augusti 2017 10:38

Till: Naturskyddsföreningen Österåker

Kopia: Ordenius Sanna - TNA

Ämne: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

Hej!

Vi har fått in handlingar från HD i ovanstående mål. Dessa är naturskyddsföreningens ursprungliga överklagande (aktbil. 4) och en skrivelse som hänvisar till Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareföreningens överklagande av MMD Nackas beslut om avvisad talerätt till Svea hovrätt MÖD. Naturskyddsföreningen skriver att skrivelsen utgör en kompletterande grund.

Domstolen (MMD Nacka) uppfattar skrivelsen och den hänvisade handlingen från Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening som en kompletterande grund för naturskyddsföreningens talan om att detaljplanen ska upphävas. Stämmer detta?

Tacksam för ett snabbt svar. Jag kan nås på **08 561 65737**.

Med vänlig hälsning

Julia Jourak

Beredningsjurist specialist pbl, Mark- och miljödomstolen, Avdelning 4, Nacka tingsrätt

08-561 657 37 • julia.jourak@dom.se • Postadress: Box 1104, 131 26 Nacka strand • Besöksadress: Augustendalsvägen 20 • Fax: 08-561 657 99 •
www.nackatingsratt.domstol.se

Avdelning 4, Mark- och miljödomstolen - TNA

Från: Jourak Julia - TNA
Skickat: den 9 augusti 2017 10:45
Till: Avdelning 4, Mark- och miljödomstolen - TNA
Ämne: VB: SV: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2017-08-09
MÅLNR: P 6609-16
AKTBIL: 28

Med vänlig hälsning

Julia Jourak

Beredningsjurist specialist pbl, Mark- och miljödomstolen, Avdelning 4, Nacka tingsrätt

08-561 657 37 • julia.jourak@dom.se • Postadress: Box 1104, 131 26 Nacka strand • Besöksadress: Augustendalsvägen 20 • Fax: 08-561 657 99 • www.nackatingsratt.domstol.se

Från: marianne.lidbrink [<mailto:marianne.lidbrink@rydbosaltsjobad.se>]

Skickat: den 8 augusti 2017 19:30

Till: Naturskyddsföreningen Österåker; Jourak Julia - TNA

Ämne: Re: SV: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

Hej

Snabb reaktion:

Eftersom kommunens förvaltning inte anser att det finns skäl för dem att utreda ägandestatus kan det vara en idé att samtidigt påpeka det. Och att det måste ske innan planen kan genomföras.

Mvh

Marianne lidbrink

Rydbo saltsjöbad

Skickat från min Samsung Galaxy-smartphone.

----- Originalmeddelande -----

Från: Naturskyddsföreningen Österåker <osteraker@naturskyddsforeningen.se>

Datum: 2017-08-08 15:12 (GMT+01:00)

Till: Jourak Julia - TNA <julia.jourak@dom.se>

Kopia: marianne.lidbrink@rydbosaltsjobad.se

Rubrik: SV: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

Hej Julia

Vi beklagar oklarheten. Ja, dokumenterna är tänkt som kompletterande grund för båda vår och Rydbo saltsjöbadans talan om att detaljplanen ska upphävas.

Hälsningar

Philip Shaw, för föreningen

Från: Jourak Julia - TNA <julia.jourak@dom.se>

Skickat: den 7 augusti 2017 10:38

Till: Naturskyddsföreningen Österåker

Kopia: Ordenius Sanna - TNA

Ämne: Ang. P 6609-16, handlingar som har skickats till MMD Nacka från Högsta domstolen märkt "komplettering av föreningens överklagande"

Hej!

Vi har fått in handlingar från HD i ovanstående mål. Dessa är naturskyddsföreningens ursprungliga överklagande (aktbil. 4) och en skrivelse som hänvisar till Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareföreningens överklagande av MMD Nackas beslut om avvisad talerätt till Svea hovrätt MÖD. Naturskyddsföreningen skriver att skrivelsen utgör en kompletterande grund.

Domstolen (MMD Nacka) uppfattar skrivelsen och den hänvisade handlingen från Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening som en kompletterande grund för naturskyddsföreningens talan om att detaljplanen ska upphävas. Stämmer detta?

Tacksam för ett snabbt svar. Jag kan nås på **08 561 65737**.

Med vänlig hälsning

Julia Jourak

Beredningsjurist specialist pbl, Mark- och miljödomstolen, Avdelning 4, Nacka tingsrätt

08-561 657 37 • julia.jourak@dom.se • Postadress: Box 1104, 131 26 Nacka strand • Besöksadress: Augustendalsvägen 20 • Fax: 08-561 657 99 • www.nackatingsratt.domstol.se

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

Österåkers kommun har av mark- och miljödomstolen förelagts att yttra sig över aktbilagor i Mål nr P6609-16. Yttrandet ska ha inkommit till domstolen senast 2017-06-22. 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. Överklaganden/aktbilagor som inkommit till mark- och miljödomstolen, efter att planen antagits av Kommunfullmäktige kommenteras nedan.

Inkomna överklaganden**Sakägare**

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Naturskyddsföreningen i Österåker | MMD aktbilaga 4 |
| 2. Christina Eurén (arrendator) | MMD aktbilaga 3, 6-10 |
| 3. Rydbo saltsjöbads fastighetsägarförening | MMD aktbilaga 14 |

1. Naturskyddsföreningen i Österåker

Naturskyddsföreningen menar att detaljplanen avser att legalisera ett olagligt båthus och ifrågasätter det särskilda skälet angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Naturskyddsföreningen påtalar att enligt gällande miljölagstiftning ska den som bedriver en verksamhet som orsakar skador på miljön, åtgärda dessa och bekosta det avhjälpande som behövs. D.v.s. kommunen borde redan ha ålagt verksamhetsutövaren att vidta åtgärder utan att invänta beslut om detaljplan. Verksamhetsutövaren bör också föreläggas att ansöka om tillstånd för såväl gammal som tillkommande vattenverksamhet.

Naturskyddsföreningen menar vidare att utbyggnaden innebär omfattande muddringsarbeten och planen redovisar inte hur det ska hanteras. Naturskyddsföreningen har också krävt en analys av de samlade kumulativa miljöeffekterna av ett ökat båtbestånd i och kring Säbyviken.

Naturskyddsföreningen menar också att marinan har fällt skog utan tillstånd. Idag finns bara en bråkdel kvar, trots att skogen enligt tidigare detaljplan var belagd med trädfällningsförbud. Vidare menar Naturskyddsföreningen att Säbyviken ligger inom en svag länk mellan Bogesundskilen och angränsande naturområden.

Detaljplanen redovisar inga närmare planer av en naturmark, vilken miljökonsekvensbeskrivningen anmärkningsvärt gör.

Föreningen yrkar:

- Att beslutet att anta detaljplanen upphävs.
- Att verksamhetsutövare åläggs att vidta miljöåtgärder enligt gällande lagstiftning för pågående verksamhet, utan att invänta beslut om detaljplanen.
- Att verksamhetsutövaren också föreläggs att ansöka om tillstånd för såväl gammal som tillkommande vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap 9 §.
- Att båthuset rivs och marken förblir strandskyddad.

Kommentar:

Arbetet med att upprätta ett program och senare en ny detaljplan påbörjades innan ett uppmärksammande av felaktigheter i kartmaterial, där det ej redovisades att strandskydd ligger kvar i gällande detaljplan för den del där båthallen är placerad. Kvarliggande strandskydd i äldre detaljplaner är förhållandevis ovanligt vilket tillsammans med "kartfelet" bidragit till att detta inte uppmärksammades i tidigare skeende. Den nya detaljplanen innebär en ny prövning av markanvändningen och strandskyddet.

Beträffande strandskyddet har kommunen hänvisat till flera särskilda skäl och har därefter anpassat detaljplanen enligt länsstyrelsens yttranden. För den del där särskilda skäl inte föreligger eller strandskyddsintresset bedöms överväga har strandskyddet bibehållits. För området nordöstra del hänvisar kommunen till 7 kap 18 c § pkt 4 MB, d.v.s. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området. Efter diskussion med Länsstyrelsen har stängsel tagits bort och området införlivats i marinan som numera använder detta område som en del av sin verksamhet. Efter denna förändring i användningen bedöms särskilt skäl enligt ovan kunna tillämpas.

Utöver de åtgärder som vidtas vid en eventuell allvarlig miljöskada enligt 10 kap MB, avser kommunen binda upp flera åtgärder bl.a. kompensations åtgärder vid ett genomförande av detaljplanen. Kommunen vill också påpeka att det inte är helt okomplicerat att driva igenom miljöåtgärder genom en rättsprocess – utgången är heller inte given. Miljöåtgärder som verksamhetsutövaren kommer att utföra vid utbyggnad av marinan, i form av gäddvätmark, dagvattenomhändertagande, spolplatta mm., är sådana åtgärder som det svårligen kan ställas krav på idag. Av miljökonsekvensbeskrivning, MKB och tillhörande utredningar framgår att miljöstöringarna vid utbyggnaden inte kommer att öka. Kommunen ser det dessutom som positivt att fler båtplatser kan skapas utan försämrade miljöförhållanden. Den påverkan från miljögifter i som uppmärksammats i området bedöms huvudsakligen inte vara lokal utan omfatta hela det inre skärgårdsområdet.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att miljötillstånd kommer att sökas för hela verksamheten. Kommande miljötillstånd kommer att reglera villkoren för muddringsarbeten. Skyddsåtgärder förutsätts kunna användas så att arbetena kan genomföras utan permanent negativ påverkan på recipienten. Länsstyrelsen avslog Naturskyddsföreningens begäran om tillståndsprovning för vattenverksamhet. Här delar Kommunen Länsstyrelsens uppfattning.

Då Säbyviken är en relativt djup havsvik är de områden som är lämpliga för lek få. Det är dokumenterat att det går upp gädda i Ubbybäcken vilket talar för att en våtmark i bäcken kan bli mycket värdefull som leklokal. Den ökade bryggarealen läggs på vattendjup eller i områden som inte har värde för reproduktion av fisk. De viktigaste reproduktionslokalerna utanför marinan ligger i skydd från båttrafiken varför vågrörelser inte torde påverka reproduktionsförutsättningarna negativt.

Kommunen anser att påverkan från det ökade antal båtplatser som möjliggörs i detaljplanen är belyst. Detta såväl i miljökonsekvensbeskrivningen som i plan och genomförandebeskrivningen, bl.a. under rubrikerna "sammanställning av miljökonsekvensbeskrivningen" samt "miljökvalitetsnormer för vatten". Utbyggnaden i Svinninge och Svavelsö finns med i förutsättningarna. Dessa områdens bidrag till ett ökat antal båtpassager anses ingå i bedömningen av påverkan från erosion och svall som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. PAH och metaller från dessa områdens ökade båtpassager till, bedöms som marginella och därmed också bidraget till kumulativa effekter under relevanta jämförelsevärden. Se Havs- och vattenmyndighetens föreskrift HVMFS 2013:19. Dessutom pågår utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp kring de delar av vattenområdet som utgör Svinningeområdet, vilket innebär att miljöstörningar från enskilda avlopp upphör.

Kommunen bedömer att naturmark i gällande detaljplan fortsatt kommer att bestå av skog. Undantaget är området nordöstra del, som redan innan gällande detaljplan upprättades var en ianspråktagen fritidshustomt. Under 1990-talet brann dock fritidshuset ner varvid endast några små komplementbyggnader i dåligt skick ännu finns kvar. År 2001 byggdes en båthall invid fritidshusets brygga, en brygga som finns inritad i gällande detaljplan. Kommunen bedömer inte att marinan ligger inom en mycket svag länk i kilen. Eventuell påverkan på spridningsmöjligheterna är mycket lokala.

I detaljplanen för Säbyvikens marina ingår inte det område som i MKB redovisas som naturpark. Att naturparken redovisas i MKB beror på ett tidigare beslut om att MKB skulle omfatta såväl området för Säbyvikens marina som en eventuell senare planläggning av en naturpark.

2. Christina Eurén, Arrendator på fastigheten Rydboholm 2:1

Arrendatorn påtalar brister i miljökonsekvensbeskrivningens redovisning av lokaliseringsalternativ. Att anföra Säbyvikens marina som en lämplig lokalisering samt kommunens behov av båtar och att marinan har funnits länge utgör inte en utredning om alternativlokaliseringar.

Vidare hänvisar arrendatorn till 2 kap. 3 § MB (försiktighetsprincipen) samt 2 kap. 6 § MB (val av plats). Historiskt sett har Säbyviken haft fler båtar innan kommunen reglerade i gällande detaljplan till högst 350 båtplatser. Arrendatorn menar att det finns en anledning till att antalet båtar har minskat. Många av de åtgärder som verksamhetsutövaren förpliktar sig att införa endast vid en utvidgning av gällande detaljplan, kan kommunen kräva att verksamhetsutövaren inför utan att vidta en planändring. T.ex. latrinpumpar och hårdgjord mark för dagvattenuppsamling.

Arrendatorn hänvisar till rapporten Svealandskusten 2012 där det framgår att Säbyviken är den tredje sämst syresatta viken i hela Svealand. Arrendatorn hävdar också att Säbyvikens varma vatten p.g.a. dess tröskel utgör en närmast idealisk plats för gäddlek, och motsvarande kombination torde inte finnas någon annanstans inom Stockholms innerskärgård. Sett till dokumenterat miljöproblem och skadad fiskreproduktion och med beaktande av försiktighetsprincipen och principen om hållbar utveckling är inte Säbyviken den mest lämpade platsen för en marina och än mindre en utökning.

Arrendatorn anser att de tillkommande större byggnaderna i väster inte utgör en utvidgning av befintlig verksamhet, utan sett till dess syfte en ny verksamhet med förvaring av båtar inomhus och med tillhörande varvsverksamhet. Därtill är byggnaderna främmande för landskapsbilden, ett hinder för det rörliga friluftslivet och stråket mellan Säbyvik och Norra Värtan.

Från Säbyträsk ner till Säbyviken löper ett naturligt vattendrag. Arrendatorn menar att detta ska omfattas av strandskydd. Därtill har vattendraget stor potential att hysa större vattensalamander.

Kommentar:

Arrendatorn har under samråd yttrat sig mycket kort gällande alternativa lokaliseringar. Vid överklagan har arrendatorn utvecklat denna synpunkt. Kommunen har utrett alternativa lokaliseringar av nya båtplatser i en båtplatsinventering, vilken är en uppföljning av översiktsplanen. Miljökonsekvensbeskrivningens hänvisande till båtplatsinventeringen visar att kommunen, av miljöskäl avser utveckla befintliga verksamheter före nyetableringar och enskilda anläggningar. Säbyvikens marina bedöms här som ett lämpligt alternativ. Behovet av båtplatser är större än vad som kan tillgodoseas idag inom Säbyvikens marina.

Gällande detaljplan reglerade markanvändningen efter de förutsättningar som gällde när detaljplanen fastställdes 1981-05-21. Den nya detaljplanen gör en ny prövning av markanvändningen utifrån nu gällande förutsättningar.

Något utsläpp av latrin antas inte ske vid marinan vare sig i nollalternativet eller i planförslaget. Detta i enlighet med förbud genom lagstiftning. Gällande övriga miljöåtgärder se kommentar till Naturskyddsföreningens överklagande.

I miljökonsekvensbeskrivningen kan utläsas "Säbyviken är dock så djup att det trots tröskeln tar tid för vattnet att värmas upp. Säbyviken som helhet är därför inte någon optimal miljö för fiskrekrytering", men den visar också att Ubbyåns mynning utgör en potentiellt god fisklokal. En utveckling av en gäddvåtmark föreslås därför här. Underlagsrapporter till detaljplanen samt en utredning utförd av Naturvatten för en annan del av Säbyviken är samstämmiga gällande vikens begränsade förutsättningar som ett reproduktionsområde och att den inte har några höga naturvärden.

Arrendatorn hänvisar till utredningen "Gäddans status i Säbyvik och anslutande skärgårdsområde". I denna kan också utläsas: "Konstateras kan dock att rekryteringsproblemet omfattar ett större område än Säbyviken varför belastningen från just Säbyvikens marina inte utgör den huvudsakliga orsaken till skadorna. Mätningar i skärgården utanför Säbyviken har visat på högre halter av flera tungmetaller och andra mätningar av föroreningsindikatorer (PCB och DDT) visar på förhöjda halter samt skador på fisk. Befintlig påverkan från marinan bedöms därför ha begränsat inflytande på rekryteringsproblemen."

Länsstyrelsen har initialt påvisat ett antal svårigheter ur miljösynpunkt. Detta har föranlett ett omfattande provtagnings- och analysprogram av miljöförutsättningar och miljökonsekvenser innan den slutliga MKB:n fastlades. I Länsstyrelsens samrådsyttrande fanns flera frågeställningar kring vilka diskussion sedan förts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har efter tillrättalägganden i detaljplanen sett ändringarna som tillräckliga och därmed inte överprövat detaljplanen.

Pågående verksamhet som småbåtshamn omfattar båtuppställningsplatser och marin service och de föreslagna hallbyggnaderna medger båtuppställningsplatser inomhus. För de större hallbyggnaderna har kommunen och Länsstyrelsen bedömt att de endast marginellt inkräktar på strandskyddsområdet från Säby träsk och att väg 274 med hög trafikintensitet redan har en avskiljande effekt. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen innebär fortsatt goda passagemöjligheter för såväl djurliv som friluftsliv. Med hänsyn till bullerstörning från trafiken på den intilliggande väg 274 bedöms rekreativvärde vara förhållandevis lågt.

Det vattenflöde som är kulverterat genom marinan utgör ett smärre vattendrag som enligt kommunens bedömning inte genererar strandskydd.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst omfattas inte det aktuella vattendraget av strandskydd. Större vattensalamander är känslig för fiskförekomst samt kräver grunda, solbelysta och vegetationsrika miljöer. Säby träsk innehåller fisk, är djup och det avvattnande vattendraget beskuggas av skog. D.v.s. mycket liten potential att hysa större vattensalamander.

3. Rydbo saltsjöbads fastighetsägarförening

Mark- och miljödomstolen finner att detaljplanen inte kan anses angå föreningen på ett sådant sätt att den har rätt att överklaga antagandebeslutet. Mark- och miljödomstolen avvisar föreningens överklagande.

Kommentar:

Kommunen har ingen kommentar