



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-11-13  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 4628-16

### KLAGANDE

1. Carina Bagge, Fiskarsstugan, Vidjavägen 82, 123 52 Farsta
2. Karin Dahl, Kattugglevägen 26, 123 52 Farsta
3. Britt-Marie Ekberg, Storskogsvägen 63, 144 32 Rönninge
4. Agneta Gundler, Axnäs vägen 19, 123 52 Farsta
5. Helmerdals Tomtägarför., c/o Erik Löfman, Näktergalsvägen 12, 123 52 Farsta
6. Roland Janevi, Näktergalsvägen 1, 123 52 Farsta
7. Maja Janevi, Näktergalsvägen 1, 123 52 Farsta
8. Anders Jansson, Grönfinksvägen 6, 123 52 Farsta
9. Lena Johansson, Ölmevägen 18, 123 32 Farsta
10. Anna-Lena Kanterud, Allmoge vägen 146, 352 53 Växjö
11. Erik Löfman, Näktergalsvägen 12, 123 52 Farsta
12. Lena Löfman, Näktergalsvägen 12, 123 52 Farsta
13. Rainer Löfman, Ringsättravägen 6, 123 52 Farsta
14. Stefan Löfman, Näktergalsvägen 6, 123 52 Farsta
15. Margareta Najjar, Friggagatan 30, 195 58 Märsta
16. Björn Norrlind, Birkagatan 35, 113 39 Stockholm
17. Johan Petersen, Ringsättravägen 52, 123 52 Farsta
18. Victoria Skoglund, Ringsättravägen 52, 123 52 Farsta
19. Anja Valkonen, Näktergalsvägen 9, 123 52 Farsta
20. Matti Valkonen, Näktergalsvägen 9, 123 52 Farsta
21. Eva Sjögren van Berkel, Tärnmåsvägen 13, 123 52 Farsta
22. Evert van Berkel, Tärnmåsvägen 13, 123 52 Farsta
23. Elisabeth Windesjö, Tärnmåsvägen 3, 123 52 Farsta
24. Evelyn Windesjö, Könitzvägen 2 B, 141 38 Huddinge
25. Vidja Väg förening, 717903-9917, Box 30, 123 21 Farsta

Ombud för 10: Verner Kanterud, Nordmarksvägen 4, Lgh. 1505, 123 72 Farsta

Ombud för 25: Jur.kand. Måns Ressner, Ressner Juridik AB, Mailbox 325, 111 73 Stockholm

### MOTPART

Huddinge kommun, 141 85 Huddinge

### SAKEN

Detaljplan för Vidja etapp II

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges i Huddinge kommun beslut den 13 juni 2016, § 9, att anta detaljplan för Vidja etapp II, se bilaga 1

Dok.Id 494540

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

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar Karin Dahls överklagande.
  2. Mark- och miljödomstolen avvisar Margareta Najjars, Viktoria Skoglunds, Johan Petersens, Britt-Marie Ekbergs, Elisabeth Windesjös och Carina Bagges yrkanden som angående förköpsrätt, servitutsfrågor och gatukostnader avvisas.
  3. Mark- och miljödomstolen upphäver Kommunfullmäktiges i Huddinge kommun beslut den 13 juni 2016, § 9, att anta detaljplan för Vidja etapp II endast såvitt avser den del av planen på fastigheterna Vidja 1:12 och Vidja 1:13 som berör och möjliggör fortsatt tillfartsväg till fastigheten Vidja 1:570 (se figur 3 på sid. 30 i denna dom). I övriga delar står antagandebeslutet fast.
  4. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.
  5. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om ersättning för rättegångskostnader.
-

**YRKANDEN**

Margareta Najjar har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver den antagna detaljplanen i sin helhet. I andra hand har hon yrkat att domstolen inhämtar motiverat yttrande från Huddinge kommun om att planen partiellt ändras så att hennes stuga och mark förblir i privat ägo och inte införlivas i grönområde/allmän platsmark. I tredje hand har yrkats att den övre delen av fastigheten Vidja 1:12 ska styckas i tomter så som andra fastighetsägare fick göra t.ex. Axnäs, Vidja 1:14 m.fl. Vidare har hon yrkat att underlaget i original för beslutet om eftergivande av förköpsrätten som kommunen har förvägrat henne framställs till förvaltningsrätten. Hon har även yrkat syn på Vidja 1:12 med omnejd samt ersättning för rättegångskostnader.

Victoria Skoglund och Johan Petersen har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver den antagna detaljplanen i sin helhet. I andra hand har de yrkat att domstolen inhämtar motiverat yttrande från Huddinge kommun om att planen partiellt ändras så att deras garage och mark förblir i privat ägo och inte införlivas i grönområde/allmän platsmark. I tredje hand har de yrkat att garaget med angränsande sluttning mot en liten strandremsa införlivas med Vidja 1:576. Därutöver har de yrkat att naturstigen inte ska gå över Vidja 1:13, att den övre delen av fastigheten ska få styckas i tomter i likhet med Vidja 1:14, att vägföreningen ska få fortsätta förvalta alla grönområden, att vägkostnad bärs av Huddinge kommun och att lovplikt inte ska gälla för trädfällning. De har även yrkat syn.

Björn Norrlind har yrkat att domstolen undanröjer detaljplanen för Vidja etapp II i den del den gäller kommunens övertagande av sjönära naturområden.

Britt-Marie Ekberg har yrkat att detaljplanen ändras så att strandremsan på det av henne till hälften ägda grönområdet på Vidja 1:475 mellan sjöboden och Vidja 1:633 blir kvartersmark och att servitut ges för ledningar på naturmark mellan sjöboden och Vidja 1:634 samt att befintlig ledning för Vidja 1:634 från Axnäsvägen genom planlagd transformatorstation mot strax norr om planlagd kvartersmark för Vidja 1:634 och 1:635 får vara kvar.

Anja Valkonen, Matti Valkonen, Erik Löfman, Lena Löfman, Stefan Löfman, Rainer Löfman, Lena Johansson, Karin Dahl, Helmerdals Tomtägarförening (tomtägarföreningen), Agneta Grundler, Maja Janevi, Roland Janevi, Anders Jansson, Eva Sjögren van Berkel och Evert van Berkel har yrkat, så som de får förstås, att antagandebeslutet ska upphävas. Maja Janevi och Roland Janevi har även yrkat att det görs en noggrann turhetsanalys av busstrafiken, en ordentlig trafikmätning och bullermätning som belyser konsekvenserna för de boende längs bussgatan.

Anna-Lena Kanterud har yrkat att den nybildade tomtmarken i fastighetens sydöstra hörn, vid tvåångsinlösen av Vidja 1:475, ska utökas västerut så att mer attraktiva tomter med sjöutsikt kan styckas av.

Elisabeth Windesjö har yrkat att gatukostnader inte tas ut av redan befintliga fastigheter, att privat mark inte ska exproprieras, att beslutet om kommunens ”köp” eller inlösen av privat ägd naturmark rivs upp, att den planerade bussgatan inte genomförs, att beslutet om ”bevarandet av Helmerdalsvägens karaktär” tas bort och att ny avstyckning av fastigheter möjliggörs. Hon har även yrkat syn på platsen.

Evelyn Windesjö har yrkat i första hand att antagandebeslutet upphävs i sin helhet. I andra hand har hon yrkat att domstolen inhämtar kommunens konkreta inställning avseende övertagandet av sjönära mark/badplatser och bussens nya sträckning samt att detaljplanen ändras på de punkter som kommunen kan komma att medge. Hon har även yrkat syn på platsen.

Carina Bagge har yrkat i första hand att antagandebeslutet upphävs i sin helhet. I andra hand har hon yrkat att domstolen inhämtar kommunens konkreta inställning avseende reducering av området för beteckning n1, övertagande av sjönära mark/badplatser, oskäligen och orättvisa gatukostnader, bussens nya sträckning samt att lokalgator ska ha lägre standard och att Vidjavägen i söder ska breddas åt öster. Hon har även yrkat syn på platsen.

Vidja Vägförening (vägföreningen) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av Huddinge kommuns beslut att anta detaljplan för Vidja etapp II, partiellt upphäver planläggningen med kommunalt huvudmannaskap vad avser delar av Vidja vägförenings fastigheter Vidja 1:2, 1:4, 1:5, 1:602 och 1:445, gemensamhetsanläggningarna Vidja s:1, s:3, s:3 och ga:4 samt den av Vidja vägförening förvaldade fastigheten Vidja 1:485. Vägföreningen har även yrkat sammanträde med syn på platsen.

Huddinge kommun (kommunen) har medgett att beslutet att anta detaljplanen upphävs enligt punkter 1-3 nedan, samt har i övrigt bestritt bifall.

1. För det fall domstolen skulle finna att beteckningen ”y” på tillfarten till fastigheterna Vidja 1:556 m.fl. inte får användas på allmän platsmark medger kommunen att domstolen får upphäva denna planbestämmelse.
2. För det fall domstolen skulle finna, att de delar av planen som omfattar Vidja 1:12 och 1:13 inte utformats så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna, medger kommunen att domstolen upphäver planbeslutet i de delar som avser nämnda fastigheter. Såvitt gäller Vidja 1:12 gäller medgivandet inte den del av fastigheten, som enligt detaljplanen ska ingå i Helmerdalsvägen och Tordmulevägen. Medgivandet avseende Vidja 1:13 gäller inte den del av fastigheten som ska ingå i Helmerdalsvägen och Vipvägen samt den del av fastigheten som enligt detaljplanen har utlagts som kvartersmark.
3. För det fall domstolen skulle finna att de delar av planen som omfattar Vidja 1:475 inte utformats så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna, medger kommunen att domstolen upphäver planbeslutet i de delar som avser nämnd fastighet. Medgivandet gäller inte de delar av fastigheten som enligt detaljplanen har utlagts som kvartersmark samt som mark för teknisk anläggning (betecknat E).

**UTVECKLING AV TALAN**

Parterna har anfört i huvudsak följande.

**Margareta Najjar**

Strandremsan på 36 meter på Vidja 1:12 tas enligt planen över av kommunen inklusive den enda tillfartsvägen till fyra fastigheter med beteckningen ga:2 samt hennes gäststuga byggd år 1920. Strandområdet är belastat med 14 servitut. Stora delar av Vidjas stränder är idag tillgängliga för allmänheten. Man undrar varför kommunen vill ta över en allmän plats i enskild ägo. Även om kommunen har rättighet och skyldighet att förvärva allmän platsmark, finns det inte stöd för det. Vidja 1:12 har varit privat grönområde och aldrig en allmänning. Hon fick sitt fastighetsköp registerat hos Inskrivningsmyndigheten år 2008. Vägföreningen borde kunna fortsätta förvalta alla grönområden som idag är i privat ägo.

Om Huddinge kommun vill ta över hennes stuga blir frågan om stugan ska få finnas kvar. Kommunen kommer dessutom att bli skyldig att betala en marknadsmässig ersättning för stugbyggnaden och marken. Stugan är oersättlig och eventuell ersättning kommer inte att innebära att hon kan få en ny stuga på sin tomt på grund av topografin. Det hade varit bättre om kommunen kom överens med henne innan de planlade området. Detta även i ljuset av att kommunen släppte förköpsrätten till fastigheten.

Nu ska detta privatägda strandområde tas över och en naturstig planeras för att bevara och öka strändernas tillgänglighet. Naturstigen planeras att gå över gatu- och parkmark på Vidja 1:12. Någon definition av vad en naturstig är finns inte i antagandehandlingen, men den används som ett verktyg för att komma över stranden på fastigheten. På Vidja 1:12 går en enskild väg på ca 150 meter, vilket också utgör ga:2. Ga:2 är en egen anläggning till förmån för fastigheterna Vidja 1:556 och 1:570. Ca 80 procent av vägen löper på Vidja 1:12 och utgör den enda vägen till flera fastigheter, t.ex. Vidja 1:556, 1:570, 1:576 och till gäststugan. Den del av vägen som finns på hennes fastighet kommer att ingå i den påhittade naturstigen. Vägen går in på hemfridszoner och trafikeras av vänner, besökare och släktingar till dessa fastigheter. Vägen ägs och underhålls av dessa fastigheter. Innan anläggningsbeslutet från 1976 existerade inget servitut till förmån för Vidja 1:556 och 1:570 över Vidja 1:576, vilket kommunen felaktigt påstår. Hennes fastighet har en utfart/infart vid Vipvägen, men den är totalt obrukbar på grund av höjdfallet och topografin. Detta var också skälet till att hennes fastighet inkluderades i anläggningsbeslutet från 1976. Den övre delen av hennes fastighet är så otillgänglig att hon sällan eller aldrig vistas där. Före 1976 fick hon gå till sin fastighet från Ringsättravägens slut. Stigen ska inte få gå över hennes fastighet. Vissa närliggande fastigheter får dessutom utökad kvartersmark genom att naturmark planläggs som kvartersmark, t.ex. Vidja 1:14 och Vidja 1:605. Men hon har inte behandlats på samma sätt som ägarna av dessa fastigheter.

I planen införs lovplikt för trädfällning av träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på minst 30 cm. Bestämmelsen innebär ytterligare en kränkning av äganderätten. Länsstyrelsen har tidigare avslagit en liknande begäran.

Detaljplanen genomsyras av miljöbeskrivningar ur kommunens synvinkel i strävan att överta stränderna. Kommunal förvaltning har dock i verkligheten medverkat till att förstöra sjön Orlången. Sjön har riskklassning 3. Den största avfallsanläggningen i den södra regionen i Stockholm har legat i sjöns avrinningsområde därtill två deponier samt industriområden och övningsområde för Räddningsverket. Sjön gjordes dock till naturreservat år 2010. I planbeskrivningen hävdar kommunen att det är kommunen som bäst kan sköta miljön varför man vill ha kommunalt huvudmannaskap över alla stränder. Det är dock de boende som bäst kan värna om miljön. Kommunen vill därutöver ha täckning för vägnätet i Vidja, men det är uppenbart att vägarna kommer att användas av många icke vidjabor. Huddinge kommun borde därför stå för vägkostnaderna.

### **Björn Norrlind**

De boende i Vidja har genom sin samfällighetsförening nyttjat strandnära områden under ca 50 år som badplats, rekreationsområde m.m. Kommunens skäl för expropriation är allmän tillgänglighet. I lagtexten för expropriation ska det göras en avvägning av intressen, där äganderätten väger tungt. En sådan avvägning har inte skett i aktuellt fall. Man bör kunna i avtal finna lösningar som är acceptabla för alla. På samma sätt som för andra naturområden i Vidja bör områdesbestämmelserna kunna fortsatt gälla för de sjönära områdena.

Planens syfte är bl.a. att skapa förutsättningar för en förbättrad infrastruktur med utbyggnad av VA-nät, ny- samt ombyggnad av gator och därigenom förutsättningar för ytterligare permanentbebyggelse. Därutöver säkerställs ett kommunalt huvudmannaskap för de naturområden som planeras nära stränderna, medan naturområdena inom planområdet fortsätter vara i enskild ägo. Naturområden närmast vattnet planlaggs som allmän platsmark för att säkerställa tillgänglighet.

Naturområdet på Vidja 1:485 förvaltas av Vidja Vägförening och är tillgänglig för vidjabor. Det har aldrig heller funnits hinder för allmänheten att nyttja området. Det av kommunen angivna allmänna intresset av allmän tillgänglighet är en standardfras. Den allmänna tillgängligheten är garanterad redan idag och den ytterligare vinsten med ett kommunalt övertagande av marken står inte i proportion till förlusten av äganderätten för den enskilde ägaren. En överföring av äganderätten ska då inte enligt lagen ske.

Ringsättrabadet är en samlingspunkt för de boende i området med flera fasta faciliteter. Att gemensamt äga och förvalta området har en viktig social funktion. Kommunen anger att man kommer att teckna avtal om övertagandet av driften av de allmänna platserna. Risken är stor att engagemanget och tillgängligheten för de boende i området försämras, medan de få som kan tänkas komma utifrån kommer inte att uppleva någon skillnad. Att enskilda intressen i en sådan situation åsidosätts på ett sätt som uppenbart inte motsvarar en rimlig avvägning enligt äldre plan- och

bygglagen (1987:10), ÄPBL, utgör skäl för planens upphävande (jfr regeringens avgörande i ärende In 97/1031/PL och Högsta förvaltningsdomstolens dom den 13 juni 2013 i mål nr 3189-12).

I aktuellt fall avser kommunen inte att erlagga full ersättning för markövertagandet. Ersättningen avses läggas in i gatukostnaden som till övervägande del ska betalas av de boende i området. Detta kan inte anses vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

### **Victoria Skoglund och Johan Petersen**

Detaljplanen innehåller ett övertagande av en skogsbacke som sluttar mot stranden, deras garage som är byggd på 1930-talet och delar av vägen ga:2 som leder till garaget på fastigheten Vidja 1:13. Fastigheten etablerades som privat kvartersgrönområde, en allmän plats i enskild ego. Det lär inte finnas stöd för planerat övertagande. Den nyttan allmänheten får av att deras garage exproprieras är ytterst liten jämfört med den skada som åsamkas genom att förlora en oersättlig byggnad som de behöver. De är också emot att naturstigen går över Vidja 1:13. Vägen skulle innebära mer biltrafik, ovälkomna besök och intrång i den privata sfären.

De har diskriminerats av kommunen eftersom Vidja 1:14 som utgör infarten till aktuellt område får styckas. De planerade nya fastigheterna har på plankartan fått samma gula färg som de sedan länge etablerade tomter, vilket tycks vara avsiktligt förvirrande. Det är sällan att någon vistas på deras fastighet, men vid begäran om att få stycka av detta område fick de nej.

Sjön Orlången är ett känsligt område. I avrinningsområdet finns det flera föroreningskällor. Att det är kommunen som bäst kan sköta miljön används som ytterligare ett argument för kommunalt huvudmannaskap över alla stränder, vilket de inte håller med om. De är också emot marklovskravet för trädfällning.

### **Britt-Marie Ekberg**

Detaljplanen har inte tagit hänsyn till de befintliga äganderättsförhållandena och hennes enslikda intressen har åsidosatts. På grönområdet på Vidja 1:475 har hon ett servitut på en sjöbod och ett pumphus vid strandkanten vid sjön Orlången, vilka kommunen avser att lösa in med motiveringen att allmänhetens tillträde ska säkerställas. Hon accepterar att vissa områden lösas in. Området som hon vill behålla som kvartersmark saknar de egenskaper som strandskyddet syftar till att skydda. Sjöboden och pumphuset ligger vid strandkanten i en återvändsgränd. Bakom pumphuset ligger ett brant berg. Ovanpå finns en naturstig som allmänheten kan använda. Stigen anknyter Axnäsvägen med strandlinjen och naturmarken väster om hennes fastighet. Terrängförhållandena gör att sjöboden upplevs ligga i grannhusets hemfridszon. Allmänheten upplever nog inte denna smala remsa som öppen för allemansrättsligt tillträde. Den lilla plats som sjöboden och pumphuset upptar på ca 45 kvm har ringa allmänintresse i förhållande till hennes intressen. Viken tryggar tillträde till eget fiskevatten och möjliggör sjösättning. Pumphuset förser Vidja 1:634 och 1:636 med sjövattnen. Nuvarande markanvändning har pågått

sedan 1953 och bör därför inte påtagligt påverka växt- och djurlivet. Hon vill inte utestänga allmänheten. Hon vill bara ha möjlighet att fortsätta nyttja marken som har varit i familjens ägo i generationer. Om man beaktar den smala strandremsan med sjöboden och att den redan upplevs ligga inom hemfridszonen för bostads- huset på Vidja 1:633 bör skälen för strandskyddsdispens anses vara uppfyllda. Kommunen har dessutom upphävt strandskyddet i planens sydvästra del för att kunna planlägga kvartersmark i områden som är betydligt mer glest bebyggt än hennes fastigheter.

Befintlig elledning för Vidja 1:634 från Axnäsvägen går igenom planlagd transformatorstation och fortsätter strax norr om planlagd kvartersmark för Vidja 1:634 och 1:635. Kommunen har på ett möte förklarat att elledningen inte får vara kvar. Att gräva upp befintlig elledning är onödigt och kostsamt.

**Anja Valkonen, Matti Valkonen, Erik Löfman, Lena Löfman, Stefan Löfman och Rainer Löfman**

Den planerade bussgatan och vägen mellan Näktergalsvägen och Beckasinvägen är onödiga och ska inte byggas. Alla nuvarande fastigheter har anslutning till vägnätet, vilket kan förbättras med enklare åtgärder. Den planerade vägen kommer att påverka flera fastigheter negativt. Kraftiga markhöjningar gör att husgrunder kommer att hamna under det mått som står i planen. Kommunen har av Sweco avrått bygga vägen. Den tomt som ligger i direkt anslutning till den nya vägen, Näktergalsvägen 10 A, kommer att hamna så lågt under vägen att den blir obrukbar. Om tomten fylls upp för att anpassa till vägen, går det inte att säkerställa att befintliga byggnader inte svämmas över.

Det är få som har längre än 900 meter till busshållplatser, det är därför inte befogat att ha buss i området. Bullernivån måste mätas när bussen faktiskt passerar fastigheterna. Det finns en bergsvägg längs den nya bussgatan, vilket gör att ljudet kan studsas. Bullerutredningen som finns stämmer inte överens med verkligheten. Bullergränser och fastigheternas placering är otydliga. De fastigheter som berörs av bussgatan (Näktergalsvägen) och L1-gata (Helmerdalsvägen) får buller från två håll. Det finns vidare hus som ligger i riskzonen. Att boende i ett område tvingas betala gatukostnader när kommunen beslutar om att göra om ett område är helt absurt. Att kommunen vill ha åt naturmark och sjönära områden ska inte läggas på gatukostnaderna. Kommunen kommer att äga vägarna och ska alltså betala för den mark som tas i anspråk för det ändamålet.

**Lena Johansson**

Hon vill ha försäkring att det skulle vara tillåtet att ersätta det befintliga huset på sin fastighet med ett nytt på samma plats. Vidare vill hon påverka var belysningsstolparna kommer att hamna i förhållande till husets fönster. Det är också fel att de som bor i området ska behöva betala så höga gatukostnader. Det ska vara Vidja Vägförening som även i fortsättningen äger och tar hand om badplatserna, naturområdena och gemensamhetsanläggningarna.



**Tomtägareföreningen**

I kommunens kommentar angående tomtägareföreningens krav på ny fastighetsindelning står det att den nya fastigheten inte ligger i anslutning till andra privata fastigheter, vilket inte stämmer. Den tilltänkta tomten nr 2 vid Grisslevägen är helt inne bland privata tomter. Deras förslag på indelning innebär en naturlig övergång. Den har ingen påverkan på strandmarken. Marken kommer inte till glädje för någon om den inte blir till tomt. Detta innebär endast fördelar för den nya planen. Tomtägareföreningen kan avstå från att nr 3 i slutet på Helmerdalsvägen blir till. Den kan anses som avvikande ur hänseendet med privata tomter runtom. Föreningen är också emot övertagande av marken som tillhör Vidja 1:485. Vägarna som tomtägareföreningen äger är dock till salu.

**Agneta Grundler**

Hon godtog den tidigare vändplanens läge eftersom det blir allmän väg. Hon vill dock ha kvar en bit för sin parkering, som hon har haft i 25 år. Den avstyckningsmöjlighet från samrådet där hon behåller sin parkering och även utrymme för Vidja 1:633 att få en infart har dock ändrats. I det senaste utlåtandet bestred hon att beteckning n1 har lagts på hennes parkering. Hon har inte heller vetat om att en del av fastigheten, dvs. vägen, har strandskydd. Det har bara framgått att naturmarken på sidorna har strandskydd. Befintlig väg och parkering på skaftet är grusat och har länge varit ianspråktaga. Ägaren till Vidja 1:644 har fått sig tilldelad tomtmark från samägd naturmark som också är strandskyddad och det finns ingen n1 beteckning. Efter den reviderade detaljplanen gick kommunen ut med att de mindre ändringar som kunde bli skulle tas med berörda fastighetsägare och därför inte genom en ny utställning. Hon har gett sina synpunkter, men ingen hänsyn har tagits till dessa.

**Maja Janevi och Roland Janevi**

De kräver att en alternativ lösning för busstrafiken och vändhållplatsen tas fram. Genom planen skapas en bussgata med tung trafik, vilket är emot en hållbar och trafiksäker miljö. Både Helmerdalsvägen och Näktergalsvägen blir huvudgator, vilket inte finns något behov av. Näktergalsvägen blir en genomfartsväg, vilket dramatiskt påverkar deras närmiljö. Bussen kommer att vända vid Kattugglevägen och med en turtäthet på 20 minuter per timme kommer bussen att gå 6 gånger i timmen. Det måste göras en noggrann turtäthetsanalys och konsekvensutredning av busstrafiken. Mer tillgänglighet får inte ske genom att skapa otrygga och trafikfarliga närmiljöer. Bussen ska gå fram och tillbaka samma väg och i någon slinga. Det finns flera alternativ för att skapa ett maximalt avstånd på 900 meter till buss. Bussen kan vända vid Ringsättravägen eller vid Doktosvägen/Kattugglevägen. Några ordentliga trafikmätningar som grund för hur trafiken i Vidja ska planeras har inte heller gjorts. Det är endast de som bor på Näktergalsvägen som kommer att trafikera vägen eftersom det inte är den kortaste vägen mot Farsta. Detsamma gäller om man vill ta sig fram med cykel, den kortaste vägen är Vidjavägen mot Farsta. Bussgatan kommer också att ändra den befintliga tysta och lugna miljön. Bussgatan kommer att leda till att bullernivåerna i området drastiskt

ökar. Det behövs noggranna bullermätningar som belyser konsekvenserna för de boende längs bussgatan. Det är inte heller försvarbart att kommunen ska bygga en ny väg till Vidjans högsta punkt för en kostnad av 32 miljoner kronor. Kostnaden står inte i proportion till nyttan. Det ska tas fram ett underlag som visar på att de faktiska kostnaderna för de olika alternativen. Först då kan man ta ställning till kostnaden i relation till nyttan. De kräver att en genomgång av de olika alternativen görs för att belysa kostnaderna.

### **Karin Dahl**

Hon är emot att det sprängs ner ett helt berg på Kattugglevägen. Det är ett för stort och dyrt ingrepp i miljön. Dånnet från den blivande huvudgatan kommer att eka och höras i hela området. Det är vidare stor risk för skador på husen som ligger på berget och brunnarna, som används fram till att det kommunala vattnet dras in, också kan skadas. Därutöver är hon emot att mark löses in från hennes fastighet.

Hon har, efter det att hon av domstolen förelagts att ange skälen för att hon ska anses ha talerätt i målet, anført i huvudsak följande. Hon blev ägare till fastigheten Vidja 1:592 den 1 juni 2016. Hennes fastighet kommer att påverkas mest av den föreslagna vändplatsen för bussen eftersom hennes boendemiljö kraftigt kommer att påverkas av trafikstörningar. Där bussgatan kommer att dras finns slammander och småfåglar som påverkas. Klippgrottan med vattentäkt kommer också att försvinna.

### **Anna-Lena Kanterud**

En mindre ändring av hennes fastighet, Vidja 1:633, ska göras vid tvångsinlösen. Den norra stranden i anslutning till fastigheten med ett mindre båthus, som har använts av de boende som båt- och badplats kommer att försvinna om strandremsan blir allmän plats. Som kompensation för förlorad allmänning ska tomtens södra gräns mellan vägen och stranden rätas ut och dras ända ner till botten på viken. I samband med att Vidja 1:471 utökas vid befintlig vändplats på Axnäsvägen blir hennes fastighet utan fungerande infart. Kommunen ska därför anordna en ny infart med bra bärighet, lämpligtvis längs med fastighetens östra gräns så att den kan anslutas till befintlig väg på fastigheten.

### **Anders Jansson**

Den planerade dragningen av Grönfinksvägen förbi hans tomt, Vidja 1:223, ska ändras så att inga ingrepp görs på hans sida. Där finns även skyddsvädra träd. Det finns ingen anledning att rätta ut och höja vägen eftersom det inte kommer att bli någon genomfartstrafik, dvs. Viggvägen blir kvar och Kattugglevägen stängs inte av i backen. All gemensam mark ska vidare vara kvar i enskilt ägo. Kommunen ska bekosta upprustningen av vägarna med skattemedel.

**Eva Sjögren van Berkel och Evert van Berkel**

Det är bra att de fick utöka kvartersmarken fram till strandlinjen på fastigheten. De vill dock att ytterligare modifieringar/utökningar görs så att kvartersmarkens gränser följer de naturliga avgränsningarna i terrängen mot öst och väst. På så sätt får naturområdet en naturlig avgränsning mot kvartersmarken. Risker är annars att hemfridszonen utsätts för stora störningar från badstranden. Gångstigen som ska anläggas mellan Vidja 1:632 och 1:607 kommer också att bidra till störningar. Stor hänsyn måste tas till befintliga hus och markförhållanden vid dragningen av vägen.

**Elisabeth Windesjö, Evelyn Windesjö och Carina Bagge**

Den totala summan av gatukostnader på 209 000 kronor/befintlig fastighet står inte i proportion till nyttan som sägs uppkomma och den är orättvis, oskälig samt inte förenlig med den kommunala likställighetsprincipen. Området har redan vägar och de boende ska inte betala för de som flyttar hit i framtiden. Många fastighetsägare har inte möjlighet att betala gatukostnaderna.

Kommunen behöver inte vara ägare/förvaltare för att marken ska vara allmän tillgänglig. Allemansrätten gäller redan och det är ett tillräckligt starkt skydd. Det finns inget skäl heller att kommunen övertar badanläggningarna. Dessa har byggts och förvaltats av fastighetsägarna. Det finns inga skäl till expropriering. De motsätter sig anläggandet av den nya planerade bussgatan och ifrågasätter dess lämplighet. Bussgatans värde för de boende motsvarar inte heller dess nytta. Bussgatan bryter igenom den värdefulla John-Bauer skogen med förekomst av vattensalamandrar. Aktuell sträcka är inte heller lämplig för busstrafik på grund av stora höjdnivåskillnader och kurvor. Det finns bättre lösningar.

Elisabeth Windesjö har för egen del tillagt följande. Hon motsätter sig införandet av beteckning n1 på stora privata områden. Det räcker att sådan mark prickmarkeras. Skapandet av flera tomter längs Helmerdalsvägen skulle inte ändra områdets karaktär. Området som kommunen vill värna om är ett snårigt område som inte används för strövtåg eller rekreation. Kommunen har inte heller svarat på hennes alla frågor som ställts under samrådet, vilket inte anses vara ett rimligt förfarande. I planhandlingarna finns inga kartor för vägarnas sträckning och avseende intrång på privat mark. Frågor som rör trädfällningar och omhändertagande av ökat dagvatten är viktiga för alla.

Carina Bagge har för egen del tillagt följande. Beteckningen n1 behövs inte inom området där strandskydd gäller. Det förklaras inte heller vad beteckningen tillför och inte kan regleras genom bygglov. Områden som har markerats med n1 på hennes fastigheter är redan ianspråktagna. Sedan länge har det stått tre hus på Lissma 4:482 vara två står kvar och används och på Lissma 4:479 finns det ett boningshus. Platsen är inte tillgänglig för allmänheten eftersom den ligger nedanför ett högre berg och är omgärdad av privat mark från alla håll. Beteckningen n1 för strandskydd utgörs där av hemfridszonen avseende hennes gäststuga och området är inte heller tillgänglig för allmänheten. Detta gäller båda fastigheterna. Planbestämmelsen är alltså direkt felaktig och ska tas bort. Av fotografier framgår att

hemfridszonen för hennes bostadshus går ner till vattnet, allmänheten kan alltså inte gå på land där. Det framgår inte heller vilka växt- och djurarter som kommunen avser att skydda där.

Vidjabornas egen dansbana kommer inte att vara allmänt tillgänglig som tidigare om kommunen tar över ägandet och skötseln av allmänna platser. Man kommer att behöva söka tillstånd för festaktiviteter framöver. Dansbanan kommer dock att vara allmänt tillgänglig för icke vidjabor.

Den planerade gatustandarden i området är generellt överdimensionerad, även om den är kommunens minimistandard. Den står inte i proportion till nyttjandet, vare sig för dagens trafik i området eller kommande trafik när området är utbyggt. Breddningen av vägen och släntintrång ska göras öster om Vidjavägen där marken i dag fortfarande helt oexploaterad och inte mot hennes fastigheter.

### **Vägföreningen**

Vägföreningen har skött naturmarken med enskilt huvudmannaskap sedan 1960-talet. När områdesbestämmelserna antogs ansågs det vara ändamålsenligt med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Vägföreningens intresse är att naturmarken även i fortsättningen ska bedrivas med ett enskilt huvudmannaskap. Vägföreningen motsätter sig att Huddinge kommun berövar deras egendom som har planlagts som bl.a. naturmark. I de delar som Huddinge kommun valt att inte planlägga mark så, dvs. delar av fastigheten Vidja 1:602 motsätter sig inte vägföreningen att det enskilda huvudmannaskapet fortsätter. Kommunens intresse att planlägga marken med kommunalt huvudmannaskap är uppenbarligen svagt mot bakgrund av att kommunen har underlåtit att redogöra för hur naturmarken i planen garanteras samt att precisering inte har skett av utformningsbestämmelserna. Detta innebär att kommunen kan, när den själva önskar, planlägga delar av föreningens berövade mark för exempelvis bostadsändamål. Delar av fastigheter Vidja 1:2 och 1:445 har redan planlagts för bostadsändamål. Vägföreningen motsätter sig att stora delar av vägföreningens egendom, dvs. fastigheterna och gemensamhets-anläggningarna tas i anspråk genom att planlägga marken som naturområde, parkområde med friluftsbad, uppläggningsplats för båtar, idrott, gång-, cykel- och mopedväg med kommunalt huvudmannaskap samt att planläggning har skett på vissa fastigheter även för bostadsändamål i strid mot gällande områdes-bestämmelser 23-A-7.

Planläggningen av vägföreningens naturområden närmast vattnet som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap sker i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till Orlångens stränder. Detta utan tillräcklig hänsyn till att vägföreningen sedan länge har skött om dessa områden. I antagandehandlingarna redogörs inte heller för vilka avväganden som kommunen har haft för att planen utformats så att de fördelar som kan vinnas övervinner de olägenheter för vägföreningen som planen orsakar. Vägföreningen motsätter sig att naturmark på Vidja 1:602 delvis har planlagts som naturområde, delvis som parkområde med friluftsbad, delvis som parkeringsplats, delvis som cykel-, gång- och mopedväg med kommunalt huvudmannaskap.

Vidare motsätter sig föreningen att naturmark som inte har sjönära läge med enskilt huvudmannaskap på Vidja 1:2 har planlagts delvis som naturmark, delvis som idrottsplats, delvis som lokalgata med kommunalt huvudmannaskap, delvis som kvartersmark för bostadsändamål. Vägföreningen motsätter sig upphävandet av områdesbestämmelserna som befäste vägföreningens enskilda huvudmannaskap och planlägger delar av naturmark på Vidja 1:4, den s.k. Fornborgen, som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Detsamma gäller naturmarken på Vidja 1:5 där det enskilda huvudmannaskapet ersätts av kommunalt och på Vidja 1:445 där naturmarken med enskilda huvudmannaskap har planlagts delvis som naturmark med kommunalt huvudmannaskap, delvis som kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunen har uppenbarligen inte något syfte att bevara naturmarken som idag skyddas av områdesbestämmelserna med vägföreningens enskilda huvudmannaskap. Det redogörs inte för hur naturmarken i planen garanteras och utformningsbestämmelserna har inte preciserats, vilket innebär att delar av vägföreningens berövade mark eventuellt senare kan planläggas för exempelvis bostadsändamål. Enligt 2 kap. 19 § regeringsformen och 1 artikeln i tilläggsprotokollet till Europakonventionen för mänskliga rättigheter ska vägföreningens egendom respekteras. Vägföreningens intresse för ett enskilt huvudmannaskap av naturmarken är starkt. Gällande områdesbestämmelser har därtill befasts att vägföreningen tillgodoser att naturmarken hålls allmänt tillgänglig för en varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Kommunen har inte tagit skälig hänsyn till vägföreningens befintliga äganderätt. Kommunens intresse av ett kommunalt huvudmannaskap för naturmarken är svagt eftersom kommunen sedan kan planlägga marken för bostadsändamål. Något allmänt intresse att kommunen berövar vägföreningen dess egendom föreligger inte, vilket strider mot lag.

Lantmäteriets beslut vad avser anläggningsbeslutet över vägföreningens stadgar har vunnit negativ rättskraft och ska stå fast. Området har planlagts utan att vare sig vägföreningens ägande eller stadgar har beaktats. Kommunen har inte heller kunnat redogöra för skälen om planen har utformats så att de fördelar som kan vinnas överväger de olägenheter som planen orsakar vägföreningen. Föreningen hänvisar till Högsta förvaltningsdomstolens avgörande den 18 juni 2013 i mål nr 3189-12.

### **Kommunen**

#### *Huvudmannaskapet för allmänna platser*

Det är inte möjligt att ha delat huvudmannaskap för de allmänna platserna inom en och samma plan. I områdesbestämmelserna för Vidja finns ett antal områden med beteckningen "Natur". Dessa naturområden liksom vägarna inom planområdet ägs huvudsakligen av samfälligheten Vidja vägförening. Enligt detaljplanen övertar kommunen ansvaret för allmänna platser inom planområdet. Huvudmannaskapet har lösts på så sätt att de naturområden som ska omfattas av enskilt huvudmannaskap inte ingår i planområdet. De områden enligt områdesbestämmelserna som har beteckningen natur och som ligger utefter Orlångens strandkant har i planen fått beteckningen allmän plats och natur samt har kommunalt huvudmannaskap. Detta har skett för att säkerställa allmänhetens tillträde till strand-

områdena vid den framtida omvandlingen av planområdet. Frågan har också beskrivits i utlåtandet efter utställningen.

#### *Strandskydd*

Delar av planområdet som tidigare omfattats av byggnadsplaner fastställda före den 1 juli 1975 omfattas inte av strandskydd. Strandskydd inträder inte heller i dessa delar till följd av den aktuella planen. Enligt områdesbestämmelserna gäller för några områden mot sjön Orlången strandskydd om 100 meter respektive 300 meter. Detta generella strandskydd föreslås upphävas och i stället ersätts med ett plats-specifikt mindre strandskydd. Detta ska hindra bebyggelse och alltför stora förändringar närmare stranden och skyddar de uddar som uppfattas som allemansrättsligt tillgängliga från vattensidan. Upphävandet av strandskyddet prövas av länsstyrelsen i ett separat ärende.

#### *Trädfällning*

I planen ges föreskrifter om ändrad lovplikt och lov med villkor. Marklov krävs för fällande av ädellövträd (ek, alm, bok, lind och lönn) med en stamdiameter av minst >0,3 meter på en höjd av 1,3 meter över marken. Dessutom har vissa strandområden fått planbeteckningen n1, vilket innebär att träd inte får fällas och marknivån inte får ändras. Planbeteckningen har sin grund i 8 kap. 9 § andra stycket ÄPBL. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att i detaljplan besluta om att marklov krävs för trädfällning eller skogsplantering. Det bestrids att planbestämmelsen om marklov för trädfällning skulle strida mot bestämmelserna i ÄPBL.

#### *Naturstig*

I planbeskrivningen finns illustrerad en tänkt dragning av en naturstig, vilket löper norrut från det naturområde som finns vid Helmerdalsvägens nordligaste punkt. Naturstigen utgör en slinga utmed stranden och avses kunna utgöra en viktig närrekreation för boende i hela Vidja samt för övrigt friluftsliv från angränsande områden. Naturstigen har inte illustrerats på plankartan och innefattar därmed ingen planbestämmelse.

De fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna i varje enskilt fall.

#### *Vidja 1:556 och ”y-vägen”*

Det finns ett servitut från 1964 till förmån för fastigheten Vidja 1:556 (härskande fastighet) med rätt att använda en tillfart över fastigheterna Vidja 1:12 och 1:13 (tjänande fastigheter). Dessutom finns en gemensamhetsanläggning, gemensam väg för Vidja 1:556, 1:570 och 1:576. Servitutsområdet utgör även ett ga-område (ga:2). Planen påverkar inte servitutet. Om någon skulle ansöka om att upphäva servitutet och ga-området så måste Lantmäterimyndigheten (LM) pröva saken. Planbestämmelsen ”y” i planen finns för att ge stöd för att det ska finnas en rättighet där. För att Vidja 1:556 ska vara lämplig för sitt ändamål måste det finnas en utfart från fastigheten. LM skulle i ett sådant fall svårigen kunna ändra eller ta bort servitutet eller ga-området. Den kommunala LM anser att det är bra att den aktuella planbestämmelsen finns kvar annars blir det inte lika tydligt att det ska finnas en väg där. För det fall domstolen skulle finna att beteckningen ”y” på tillfarten till

Vidja 1:556, 1:570 och 1:576 inte får användas på allmän platsmark medger kommunen att domstolen upphäver denna planbestämmelse. Avsikten är att ledningarna till Vidja 1:556 kommer att säkras genom servitut. För det fall domstolen enligt kommunens medgivande skulle upphäva planbeslutet i de delar som avser Vidja 1:12 och 1:13 kommer gällande områdesbestämmelser för Vidja att gälla för dessa fastigheter. I sådana fall finns inte några förutsättningar för kommunen att avtalsvis skapa ett servitut för framdragandet av va-ledningar till Vidja 1:556 från Ringsättravägen.

*Vidja 1:12 och 1:570 (Margareta Najjar)*

Vidja 1:12 har i områdesbestämmelserna beteckningen natur. I planen ingår fastigheten i ett område med beteckningen ”Natur” och utgör allmän plats. Detta har skett för att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdena vid den framtida omvandlingen av planområdet. Fastighetsägarens intresse av att använda den på fastigheten befintliga gäststugan väger inte tyngre än det av kommunen åberopade allmänna intresset av allmän tillgänglighet. Yrkandet att Vidja 1:12 fortsätter vara allmän plats i enskild ägo bestrids.

I det fall domstolen skulle finna att den del av planen som omfattar Vidja 1:12 inte har utformats så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna, medger kommunen att domstolen upphäver planbeslutet i den del som avser denna fastighet. Medgivandet gäller inte den del av fastigheten som enligt planen ska ingå i Helmerdalsvägen och Tordmulevägen. Yrkandet att vägföreningen ska förvalta alla grönområdena på samma sätt som idag bestrids. Den del av överklagandet som gäller vägkostnader bestrids också eftersom gatukostnaderna prövas i ett separat ärende.

Vad som avses med yrkandet om att den övre delen av Vidja 1:12 ska ”styckas i tomter” är lite oklart. Om yrkandet avser den del av Vidja 1:12 som inte ingår i planen ska yrkandet avvisas. Avser yrkandet den del av Vidja 1:12 som ligger vid stranden av Orlången förefaller yrkandet inte lagligen kunna prövas i målet. I vart fall bestrids yrkandet. Yrkandet att gäststugan på Vidja 1:12 med intilliggande strandremsa införlivas i Vidja 1:570 då den delen av fastigheten har hävdats som tomt bestrids. Ett sådant yrkande förefaller inte lagligen kunna prövas i målet. När det gäller kommunens beslut rörande eventuellt förköp av fastigheten Vidja 1:12 så har detta inte tagits av kommunfullmäktige. Beslutet har med all sannolikhet tagits av en tjänsteman med stöd av delegation från kommunstyrelsen.

*Vidja 1:576 och 1:13 (Viktoria Skogslund och Johan Petersen)*

Vidja 1:13 har i områdesbestämmelserna beteckningen natur och i planen ingår i ett område med beteckningen ”Natur”, dvs. utgör allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet vid en framtida omvandling. Nuvarande fastighetsägarens intresse av att använda det på fastigheten befintliga garaget inte väger över det av kommunen angivna allmänna intresset av fastigheten. I det fall domstolen skulle finna att den del av planen som omfattar Vidja 1:13 inte har utformats så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna, medger kommunen att domstolen upphäver planbeslutet i den del som avser denna fastighet. Medgivandet gäller inte

den del av fastigheten som enligt planen ska ingå i Helmerdalsvägen och Vipvägen. Inte heller gäller medgivandet den del av fastigheten som enligt den överklagade detaljplanen har utlagts som kvartersmark. Yrkandet att vägföreningen ska förvalta alla grönområdena på samma sätt som idag bestrids.

Vad som avses med yrkandet om att den övre delen av Vidja 1:13 ska ”styckas i tomter” är lite oklart. Om yrkandet avser den del av Vidja 1:13 som inte ingår i planen ska yrkandet avvisas. Avser yrkandet del den av Vidja 1:13 som ligger vid stranden av Orlången förefaller yrkandet inte lagligen kunna prövas i målet. I vart fall bestrids yrkandet. Tredjehandsyrkandet att garaget med angränsande sluttning mot en liten strandremsa införlivas med Vidja 1:576 förefaller inte lagligen kunna prövas i målet, i vart fall bestrids yrkandet.

*Vidja 1:475, 1:634 och 1:636 (Britt-Marie Ekberg)*

Yrkandet att strandremsan på det till hälften ägda grönområdet på Vidja 1:475 mellan sjöboden och Vidja 1:633 blir kvartersmark bestrids. När det gäller befintlig el-ledning från Axnäsvägen som går genom planlagd transformatorstation och som fortsätter strax norr om planlagd kvartersmark samt att servitut ges för ledningar på naturmark mellan sjöboden och Vidja 1:634 är kommunen beredd att medverka till att begäran tillgodoses. När det gäller ledningar för vatten från pumpstationen gäller detta under förutsättning att det inte sker i strid mot bestämmelserna i 11 kap. miljöbalken. Det finns ett ”bytes- och servitutsavtal” avseende sjöbod och pumpstation. Enligt vad som anges i avtalet förefaller sjöboden och pumphuset vid tidpunkten för bytesavtalet ha utgjort fastighetstillbehör till Vidja 1:475. Av kartan över fastigheten framgår inte att det skulle finnas något separat pumphus på Vidja 1:475.

Enligt detaljplanen har en del av Vidja 1:475, som i områdesbestämmelserna har beteckningen ”Natur” har nu fått beteckningen kvartersmark med en minsta tomtstorlek om 1 500 kvm. Detta avser dels mark mellan Vidja 1:636, 1:634 och 1:635 samt mark mellan Vidja 1:636, 1:73 och 1:74. Att ytterligare mark ska omfattas av kvartersmark bestrids. De fördelar som fastighetsägaren får genom ytterligare byggrätt överväger de olägenheter som innebär att fastigheten i övrigt planlagts som natur/allmän plats. I det fall domstolen skulle finna att den del av planen som omfattar Vidja 1:475 inte utformats så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar de enskilda fastighetsägarna, medger kommunen att domstolen upphäver planbeslutet i den del som avser denna fastighet. Medgivandet gäller inte de delar av fastigheten som enligt planen utlagts som kvartersmark och mark för teknisk anläggning (betecknad med E).

*Vidja 1:533, 1:540, 1:453 och 1:252 (Lena Löfman och Erik Löfman, Matti Valkonen och Anja Valkonen, Stefan Löfman och Rainer Löfman)*

I frågan om gatustandard och bussgata hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Gatukostnaderna prövas i ett separat ärende. Avseende frågan om strandnära områden hänvisas också till utlåtandet efter utställningen. Sammantaget bestrids samtliga framställda yrkanden.



*Vidja 1:248 (Lena Johansson)*

Ett av syftena med detaljplanen är att möjliggöra permanentboende med större byggrätter, vilket också omfattar denna fastighet. Angående belysningsstolpar och huvudmannaskapet för de strandnära områdena hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Gatukostnaderna prövas i ett separat ärende.

*Vidja 1:485 (Tomtägareföreningen)*

En del av fastigheten har utlagts som kvartersmark (markerat som nr 1 i överklagandet), men den del som är markerat som nr 2 kvartsår som naturmark. Enligt områdesbestämmelserna för Vidja har sistnämnda del beteckningen "Natur". Den del som är markerad nr 3 hävdas inte längre att den ska utgöra kvartersmark. En del av fastigheten kommer alltså kunna bilda en tomt. Detta får anses innebära en fördel för fastighetsägaren. Denna fördel överväger den olägenhet som planen kan orsaka genom att övriga delar av fastigheten läggs ut som Natur/allmän plats. Även i denna del hänvisas till utlåtandet efter utställningen.

*Vidja 1:471 (Agneta Grundler)*

Ändrat läge för vändplanen bestrids och hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Beteckningen n1 på område strax innanför Axnäsvägens vändplan innebär enligt plankartan att träd inte får fällas och marknivån inte får ändras. Planen i aktuell del medför inget hinder för Vidja 1:633 att få en infart till sin fastighet.

*Vidja 1:544 (Maja Janevi och Roland Janevi)*

Yrkandet om att en ny utredning genomförs för att ta fram en alternativ lösning för busstrafiken i Vidja bestrids. Avseende gatukostnader och bussgatan hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Gatustandarden är en förutsättning för busstrafik inom planområdet. Planen reglerar däremot inte frågor om den faktiska busstrafiken liksom turtätheten.

*Vidja 1:633 (Anna-Lena Kanterud)*

Yrkandet om att tomtens södra gräns mellan vägen och stranden som kompensation för förlorad allmänning ska rätas ut och dras ända ner till botten på viken bestrids. Att Vidja 1:475 får beteckningen natur/allmän plats hindrar inte att stranden intill fastigheten används som badplats. Möjlighet att i föreliggande sammanhang bifalla yrkandet att ytterligare del av naturmarken ska omfattas av kvartersmark finns inte. Beträffande infarten hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Kommunen är beredd att medverka till en lösning av frågan om en ny infart till fastigheten från Axnäsvägens vändplan i stället för den infart som eventuellt går förlorad över Vidja 1:475.

*Vidja 1:223 (Anders Jansson)*

Yrkandet rörande dragningen av Grönfinksvägen bestrids. Avseende att all gemensam mark ska vara kvar i enskilt ägo hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Kommunen har inom hela Huddinge kommun nyttjat möjligheten att ta ut gatukostnader för anläggandet eller förbättrandet av gator och allmänna platser. Att inte göra så i aktuellt fall skulle strida mot likabehandlingsprincipen.

*Vidja 1:592 (Karin Dahl)*

Det framgår inte att ägaren av denna fastighet har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget under planprocessen. Kommunen har gjort bedömningen att Kattugglevägen ska utgöra en huvudgata och få en motsvarande standard.

*Vidja 1:600, 1:607 och 1:632 (Eva Sjögren van Berkel och Evert van Berkel)*

Att detaljplanen ska modifieras på tre ställen på grund av markförhållanden utgör inte grund för att upphäva antagandetbeslutet. I övrigt hänvisas till utlåtandet efter utställningen.

*Vidja 1:527 (Björn Norrlind)*

Avseende kommunens övertagande av sjönära naturområden hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Den västra delen av Vidja 1:602 har i planen fått beteckningen "Natur" medan den nordöstra delen har beteckningen "U", vilket avser uppläggningsplats för småbåtar. Den sydöstra delen ska enligt planen utgöra parkeringsplatser. Det enskilda intresset rörande Ringsättrabadet, dvs. den sociala funktionen att gemensamt äga och förvalta området, ska vägas mot kommunens intresse att genom ett långsiktigt ägande säkerställa att ytorna utmed strandkanten hålls allmänt tillgängliga och inte privatiseras med anläggningar som bryggor, pumpar eller att människor stängs ute med skyltar, stängsel, bommar m.m. Det allmänna intresset får anses väga över det enskilda intresset.

*Vidja 1:14 (Elisabet Windesjö)*

Gatukostnader prövas i ett annat ärende. Beträffande kommunens övertagande av de strandnära områdena och bussgatan hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Den del av Vidja 1:14 som inte ligger intill stranden utgör enligt områdesbestämmelserna till största delen naturmark. Del av fastigheten omfattas av Helmdersdalsvägen och den är obebyggd. En bit av fastigheten kommer dessutom att ligga utanför detaljplanen. Återstående delen av fastigheten kommer att utgöra kvartersmark. Att ytterligare tomter ska tillskapas av fastigheten bestrids och utgör inte grund för att upphäva beslutet om att anta detaljplan.

*Vidja 1:86 (Evelyn Windesjö)*

Beträffande kommunens övertagande av de strandnära områdena och bussgatan samt gatustandard hänvisas till utlåtandet efter utställningen och vad som tidigare har anförts i detta avseende.

*Lissma 4:479 och 4:482 (Carina Bagge)*

Yrkandet om att reducera område med beteckning n1 bestrids. Beteckningen n1 avser område inom vilket träd inte får fällas och marknivån inte ändras. Strandskyddet gäller inom områden med denna bestämmelse. Kommunfullmäktige beslöt den 23 november 1998 att upphäva de byggnadsplaner som gällde för områden inom Vidja. Vid samma sammanträde beslöt kommunfullmäktige att anta områdesbestämmelser för Vidja. Enligt antagandehandlingarna gäller strandskydd om 100 meter respektive 300 meter för några områden mot sjön Orlången. På vissa privata bostadsfastigheter i sydvästra delen av området, väster om Helmdersdalsvägen samt på Axnäs gäller idag strandskydd 100 meter från strandkanten. Detta strandskydd föreslås minskas till att bara gälla strandnära delarna av fastigheterna

som uppfattas som allmänt tillgängliga. Detta inkluderar Lissma 4:479 och 4:482. För dessa fastigheter har strandskyddet innan detaljplanen antagits, varit heltäckande. Genom den nya detaljplanen bestäms att strandskyddet bara ska gälla de strandnära delarna av fastigheterna. Inom området för strandskydd kan fastighetsägaren behöva ansöka om dispens för vissa åtgärder. Noteras kan att detaljplanen innehåller en bestämmelse om att byggnader m.m. som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelsen. Avseende strandskyddet, kommunens övertagande av sjönära marker samt badplatser, gatukostnader, bussträckan och gatustandarden hänvisas även till utlåtandet efter utställningen.

#### *Vidja Vägföreningens fastigheter*

Yrkandet om partiell upphävande av planen såvitt gäller uppräknade fastigheter bestrids och hänvisas till utlåtandet efter utställningen. Planen innebär möjligheter att bilda flera tomter inom detaljplaneområdet. Möjligheten är dock begränsad till de områden som enligt planen utgör kvartersmark. I tjänsteutlåtandet anges att ca 80 nya fastigheter kan tillkomma inom planområdet. Vissa av föreningens fastigheter ska utgöra gator enligt detaljplanen. Om planen upphävs i dessa delar, skulle huvudmannskapet för gatorna inom Vidja inte kunna övertas av kommunen. Vidare hindrar inte områdesbestämmelserna kommunen att planlägga mark för annat ändamål än det befintliga.

- *Vidja 1:602.* Fastigheten är utspridd över hela området. Delar av fastigheten utgörs av vägar för vilka kommunen ska vara huvudman. Stora delar av fastigheten ligger utanför detaljplanens område och ganska stor del undantagits från planen samt kommer även fortsättningsvis att omfattas av gällande områdesbestämmelser.
- *Vidja 1:2.* Delar av fastigheten utgörs av gator, för vilka kommunen ska vara huvudman. En mindre del av fastigheten ska ingå i ett område tillgängligt för infiltration av dagvatten och två delar kommer att utgöra kvartersmark (söder om Vidjavägen). Denna del kommer att kvarstå i föreningens ägo. Den del av fastigheten som kommer att läggas ut som lokalgata med kommunalt huvudmannskap är nödvändigt för att fyra fastigheter ska kunna nås med en infart.
- *Vidja 1:445.* En del av fastigheten kommer att utgöra kvartersmark och övriga delar kommer att ingå i "Natur".
- *Vidja 1:4.* En del av fastigheten ingår i gata och andra delar i natur ("Natur" och "Natur våtmark"). En annan del har undantagits från detaljplanen (område mellan Rositavägen och Dansbanevägen).
- *Vidja 1:5.* En del av fastigheten ingår i gata och en annan del ingår i område med beteckning "Natur".
- *Vidja s:1, s:2, s:3 och ga:4.* Fastigheten Vidja s:1 utgörs av en dikessamfällighet och stora delar ligger utanför detaljplaneområdet. Vidja s:2 utgörs av en ganska omfattande gatufastighet och Vidja s:3 är ett vattenområde nästan helt utanför detaljplanen. Vidja ga:4 är en gemensamhetsanläggning. Vidja 1:12, 1:13 och 1:475 ingår inte i ga:4 och omfattas inte av gemensamhetsanläggningen, men Vidja 1:485 och 1:602 ingår.

Inom det aktuella fördelningsområdet är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken. Föreningens mark i vissa delar ska enligt planen utgöra allmän plats. Denna åtgärd skulle i praktiken reducera fastighetsägarnas effektiva utövande av sitt ägande av sina fastigheter, dvs. störas i sin frihet att förfoga över sina fastigheter. För att störningen inte ska utgöra ett brott mot egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen, RF, och artikel 1 i första tilläggsprotokollet i Europakonventionen om mänskliga rättigheter måste det vara i det allmännas intresse, det ska vara föreskrivet i lag samt vara proportionerlig. Vad som är i ”allmänhetens intresse” ska enligt Europadomstolen i första hand regleras av nationella myndigheter. Kommunfullmäktiges beslut att ifrågavarande områden ska utgöra allmän plats har tagits med stöd av reglerna i 5 kap. ÄPBL.

Vad som avses med angelägna allmänna intressen får avgöras i enlighet med vad som kan anses acceptabelt från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Det kan vara fråga om samhällets behov av mark för bl.a. naturvårds- och miljöintressen, totalförsvarsändamål, bostadsbyggande, trafikleder och rekreation (prop. 1993/97:117 s. 48). I målet Bugajny m.fl. mot Polen (mål nr 22531/05, dom den 6 november 2007, punkten 62) ansåg Europadomstolen att ett legitimt allmänt intresse är att skydda den finansiella stabiliteten i den kommunala budgeten.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl kan kommunen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera av de allmänna platserna. Detta ska då anges i detaljplanen. Några särskilda skäl i föreliggande fall för ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser finns inte. I övrigt utgörs det allmänna intresset i nu aktuellt fall av att säkerställa att de strandnära områdena genom ett långsiktigt ägande hålls allmänt tillgängliga och inte privatiseras med anläggningar som bryggor, pumpar, skyltar m.m. De ingrepp som är aktuella i målet får vara ett sådant intresse som görs i det allmännas intresse. Föreningen kompenseras för ingreppet genom att vissa delar av dess fastigheter omvandlas till kvartersmark, vilka får bebyggas. Ytterligare kompensation är att kommunen vid inlösen av mark som enligt planen blir allmän plats ska betala ersättning i enlighet med reglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Fastighetsägarna kommer slutligen, genom att kommunen övertar underhållet av de allmänna platserna, att bli befriade från skyldigheten att svara för skötseln av naturområdena. ”Störningen” som drabbar föreningen tillgodoser ett legitimt allmänt intresse, den är laglig och proportionell. Följaktligen strider detaljplanen inte mot egendomsskyddet.

## DOMSKÄL

### Tillämpliga bestämmelser m.m.

#### *Handläggningen*

Kommunen har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena. Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på platsen.

*Bestämmelser om rätt att överklaga*

Av 22 § förvaltningslagen (1986:223) framgår att ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det bar gått honom emot och beslutet kan överklagas. Beslut om att anta en detaljplan anses enligt fast praxis angå ägare till fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till planområdet.

Vidare brukar rätt att klaga tillkomma den vars fastighet skiljs åt från planområdets gräns av en gata eller väg. Dessutom anses ägare till fastigheter i nära grannskap ha klagorätt om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m. Vid sidan av det allmänna kravet i 22 § förvaltningslagen gäller enligt 13 kap. 5 § första stycket ÄPBL att ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan får överklagas endast av den som senast under planens utställningstid skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Sistnämnda bestämmelse utgör inte hinder mot att överklaga beslutet på den grunden att det inte har tillkommit i laga ordning. Oavsett om nu angivna förutsättningar är uppfyllda anses den ha klagorätt som anfört erinringar mot planen och som underrättats av kommunen om antagandebeslutet och erhållit anvisning om hur beslutet kan överklagas, se RÅ 1991 ref. 80.

*Bestämmelser om detaljplaneläggning*

Eftersom ärendet påbörjades före den 2 maj 2011 ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, tillämpas.

Vid prövningen av ett överklagande enligt ÄPBL ska den överprövande instansen enligt 13 kap. 8 § ÄPBL antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet om inte kommunen medgett något annat eller att det är frågan om ändringar av ringa betydelse. Mark- och miljödomstolens prövning innebär en kontroll av om kommunfullmäktiges beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i ÄPBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Det innebär att domstolen prövar den valda utformningens laglighet - inte om det finns bättre lösningar på vissa planeringsfrågor eller om kommunen valt den bästa lösningen. Prövningen omfattar också om kommunen gjort en rimlig avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena som kan stå emot varandra i planärendet.

Av 1 kap. 2 § ÄPBL framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska vid prövning av frågor enligt denna lag både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Av 2 kap. 1 § ÄPBL framgår bl.a. att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I 2 kap. 2 § ÄPBL stadgas bl.a. att planläggning ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt med energi och råvaror ska främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens ska främjas.

Enligt 2 kap. 3 § ÄPBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena och möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

I 2 kap. 4 § ÄPBL anges bl.a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av bl.a. skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, trafikförsörjning och god trafikmiljö samt förändringar och kompletteringar.

Av 3 kap. 2 § ÄPBL framgår vidare att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Av 5 kap. 2 § ÄPBL framgår bl.a. att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I de delar som planen medför att mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ ÄPBL ska planen även utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

I 5 kap. ÄPBL regleras vilka bestämmelser som ska eller får anges i en detaljplan. Lagen sätter således en gräns för de frågor som en kommun får reglera i en detaljplan (prop. 1985/86:1 s. 573). I 5 kap. 3-6 §§ ÄPBL regleras minimikraven på en detaljplan. 5 kap. 7 § första stycket ÄPBL har utformats så att paragrafen uttömmande anger de förhållanden som får regleras i en detaljplan.

Enligt 6 kap. 26 § ÄPBL är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

När gator och andra allmänna platser för vilka kommunen är huvudman upplåts till allmänt begagnande ska de, enligt 6 kap. 7 § ÄPBL, till bredd, höjdläge och utformning i övrigt stämma överens med detaljplanen. De ska vara utförda på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed. Mindre avvikelser från planen får göras, om syftet med planen inte motverkas.

**Mark- och miljödomstolens bedömning**

*Yrkanden som rör förköpsrätt, gatukostnader m.m.*

Mark- och miljödomstolen prövning avser enbart det överklagade beslut att anta detaljplanen. Andra frågor, exempelvis hanteringen av förköpsrätt till en viss fastighet, överenskommelser om inlösen/ersättning/servitut eller storleken på gatukostnader, kan alltså inte behandlas i detta mål. Av det skälet ska Margareta Najjars, Viktoria Skoglunds, Johan Petersens, Britt-Marie Ekbergs, Elisabeth Windesjös och Carina Bagges yrkanden som rör förköpsrätt, servitutsfrågor och gatukostnader avvisas.

*Karin Dahls överklagande*

Karin Dahl äger fastigheten Vidja 1:592. Fastigheten ligger inom planområdet. Den som vill överklaga en beslut att anta en detaljplan ska senast under utställningstiden ha skriftligen ha framför synpunkter, som inte blivit tillgodosedda (13 kap. 5 § ÄPBL). Karin Dahl har inte senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter. Inte heller fastighetens tidigare ägare har lämnat några synpunkter under planprocessen. Av det skälet har Karin Dahl inte rätt att överklaga antagandebeslutet. Hennes överklagande ska därför avvisas.

*Den antagna detaljplanen*

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet till permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Strandnära naturområden tillgängliggörs för allmänheten genom ett kommunalt huvudmannaskap. Ett ökat permanentboende inom planområdet medför att det finns ett behov av en större utbyggnad av service.

Av planbeskrivningen (s. 16-17, 25, 29 och 32) framgår bl.a. följande.

Planen föreslår en minsta tomtstorlek på 1 500 kvm och där terrängen är lämplig och karaktären medger på 1 000 kvm. Dagens områdesbestämmelser medger inga avstyckningar, men med de föreslagna planbestämmelserna kan på lång sikt ca 80 nya fastigheter tillkomma. De allra flesta tillkommer genom delning av befintliga fastigheter och bara upp till tolv stycken som kan tillkomma på mark som idag är privatägd naturmark. De nya fastigheterna är föreslagna i anslutning till befintliga där infrastrukturen redan är utbyggd.

Busslinje trafikerar i området redan idag med en turtäthet en gång per timme vardagar m.m. Bussen vänder vid särskild bussvändslinga vid Vidjavägen och vid Pelikanvägen. För att uppfylla riktvärdet på högsta rekommenderade gångavstånd till hållplats, dvs. 900 meter, behövs dagens busslinje förlängas in i området. I detta syfte har en ny gata föreslagits mellan Näktergalsvägen och Beckasinvägen med en ny vändhållplats för buss på Beckasinvägen i höjd med Helmerdalsvägen och Sjöorrevägen. I utställningsförslaget har bussträckningen flyttats till andra delen av Näktergalsvägen dels för att undvika stora nivåskillnader på en enskild fastighet dels för att det befintliga vägområdet är bredare på denna del och ger en genare sträckning.

I Vidja är det strandområdena och sjön Orlången som berörs av riksintressen. Stora delar av Vidjas stränder är redan idag tillgängliga och nyttjas som viloplatser för friluftslivet på sjön. De områden som idag uppfattas som tillgängliga för allmänheten har i detaljplanen har fått ett särskilt skydd mot exploatering och påverkan. Dessa föreslås även fortsättningsvis ligga inom strandskyddet. Strändernas tillgänglighet bevaras och även ökas genom att visa på möjligt gångstråk. Sträckan som pekas ut sträcker sig

från Helmerdalsvägen utmed stranden förbi Ringsättrabadet, Axnäs och sedan bort mot Fräkenbottendiket. En slinga utmed stranden är viktig närrecreation för boende i hela Vidja samt för övrigt friluftsliv från angränsande områden.

Inom planområdet har strandskydd aldrig införts på de fastigheterna som låg inom de ursprungliga byggnadsplanerna. För de fastigheter som låg utanför byggnadsplanen, men som kom att omfattas av områdesplanerna finns idag ett strandskydd på 100 meter från strandkanten. Detta berör de stora fastigheterna i områdets sydvästra del, några fastigheter vid strandkanten utmed Helmerdalsvägens västra naturmark på Axnäs. De fem fastigheter som ligger allra längst ned i planområdets sydvästra del, omfattas av utökat strandskydd på 300 meter som ligger runt Orlången.

De högsta naturvärden utgörs av strandområdena, särskilt utpekade nyckelbiotoper samt den rika förekomsten av ädellövträd. Inom området finns flera skyddsvärda arter, även rödlistade, varav många är knutna till de stora ädellövträden. I planområdets södra del finns ett nyckelbiotop utpekad av Skogsstyrelsen, vilket har planlagts som allmän plats/natur. Planförslaget har bedömts inte leda till betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen enligt bestämmelserna i 12 kap. 2 § ÄPBL, vilka bl.a. rör den statliga kontrollen av boendes hälsa och säkerhet, risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen har därmed bedömt att en exploatering på aktuellt område inte är att anse som olämplig.

#### *Frågan om strandskydd*

Strandskydd är ett allmänt intresse som i första hand bevakas av länsstyrelsen som regional planmyndighet under planprocessen och vid prövning av beslut enligt bestämmelserna i 12 kap. ÄPBL. När enskilda åberopar allmänna intressen, såväl frågor som omfattas av länsstyrelsens prövning enligt 12 kap. 1 § ÄPBL som andra allmänna intressen, blir därför prövningen i samband med ett överklagande begränsad (se RÅ 1994 ref. 39 samt MÖD 2013:44 och MÖD 2013:47).

Länsstyrelsen har den 8 juli 2016 med stöd av 7 kap. 18 c § punkten 1 miljöbalken upphävt det generella och det utökade strandskyddet inom vissa områden enligt kommunens begäran. Strandskyddet har i enlighet med länsstyrelsens beslut upphävts i stora delar särskilt i planområdets södra del. Strandskyddet som är kvar inom planområdet har anpassats till för att skydda de ytor och miljöer som anses vara mer orörda och allmänt tillgängliga. Kommunen har i planbeskrivningen redogjort för konsekvenserna av upphävt strandskydd. Mark- och miljödomstolen anser att anpassningen av strandskyddet ligger i linje med ett av planens syfte, dvs. att långsiktigt försäkra tillgängligheten av strandområdena. Kommunen anses ha gjort en rätt avvägning mellan allmänna och enskilda intressena och planen blir inte oacceptabel.

#### *Frågor om naturvärden*

I planbeskrivningen har redogjorts för naturvärdena inom planområdet och beskrivits hur planeringen har gjorts med hänsyn till dessa värden. Mark- och miljödomstolen finner inte anledning av ifrågasätta kommunens intentioner med utformningen av planen och anser att de skyddsbestämmelser som anges i planen är tillräckliga för att motverka den påverkan på naturen som planläggningen av området innebär. Domstolen finner därför att kommunens avvägning mellan



intresset av att bebygga området och av att skydda den värdefulla naturen ryms inom det handlingsutrymme som anges i ÄPBL. Något skäl att upphäva planen på grund av påverkan på naturen finns alltså inte.

*Utformningen av planområdet, avstyckningar, ny kvartersmark m.m.*

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, har att avgöra hur bebyggelse- miljön ska utformas. De frågor som rör en detaljplans fysiska utformning, t.ex. exploateringsgrad och den nya bebyggelsens utformning, är sådana som ligger inom kommunens ansvar och beslutanderätt och som kommunen har att styra över genom detaljplan inom de ramar som ÄPBL ger. De bedömningar kommunen har gjort i en plan i fråga om exploateringsgraden, tillgången till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor bör staten vid sin prövning mycket sällan frångå i något väsentligt avseende (se prop. 1985/86:1 s. 365).

Som ovan framgår omfattar det kommunala planmonopolet utformningen av planområdet inklusive bedömningar avseende avstyckningar och markens användning. Mark- och miljödomstolen anser att nämndens avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i syfte att möjliggöra ytterligare bebyggelse i området ryms inom det handlingsutrymme som planmonopolet innebär. Domstolen anser vidare att detaljplanen tar skälig hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär. Vad som har anförts om avstyckningar och planområdets utformning m.m. utgör därför inte grund för att upphäva detaljplanen.

*Frågor om gatustandard, släntintrång, bussgatan m.m.*

Såväl frågan om vilken trafiklösning som väljs som frågan om det valda trafik- systemets standard får anses vara sådana allmänna intressen, som det ligger inom handlingsutrymme för kommunen att bestämma om (jfr. prop. 1985/86:1 s. 365 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 september 2013 i mål nr P 11451-12).

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att permanentboende möjliggörs i området. Av detta skäl är det viktigt att det säkerställs att vägar inom området har en viss standard och är trafiksäkra samt att det möjliggörs framkomlighet med buss.

Planbestämmelsen ”z” reglerar att släntintrång får ske. Bestämmelsen innebär att en slänt i form av en höjning eller sänkning av marknivå kan få göras för att jämna ut höjdskillnaden mellan gata och fastighet och få en bra anslutning vid t.ex. infarter. Slänter utmed gatorna ska vara förlagda på kvartersmark och anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gator. Bestämmelsen säkerställer alltså behovet av utrymme för slänt vid planens genomförande. Av genomförandebeskrivningen framgår att enskilda fastighetsägare kommer att ha möjlighet att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet och att kommunen kommer att träffa avtal med dessa fastighetsägare. Slänter säkerställer alltså en ändamålsenlig utformning av gator vid ny- och ombyggnad av dessa. Därtill kommer de berörda att kunna diskutera åtgärder i det enskilda fallet.

Av utställningsutlåtandet framgår att detaljplanen inte bestämmer var bussen kommer att gå utan bara vägområdets sträckning, bredd och höjd, vilket möjliggör

busstrafik på aktuell vägsträcka. Enligt utredningen har flera möjligheter utretts utifrån vägnas lutning och effekter på berörda fastigheter. Mark- och miljödomstolen anser att frågor kring bussgatan, gatustandard, släntintrång och trafiksystem har tillräckligt utretts och att ytterligare trafikanalys inte är behövlig. Med hänsyn till att bussträckan inte har bestämts i planen och att dessa frågor ligger inom handlingsutrymmet för kommunen att bestämma om finner domstolen att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på dessa grunder.

*Frågor om trafikstörningar, trafikbuller och översvämningsrisk*

Genom sitt beslut har länsstyrelsen bedömt att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta denna bedömning. Vad som har anförts om konsekvenserna av detaljplanens genomförande i form av ökade trafikstörningar, trafikbullet och risk för översvämning av vissa fastigheter vid anläggandet av bussgatan utgör därmed inte skäl att upphäva planen.

*Lovplikt för trädfällning*

Kommunen har genomfört en inventering av bevarandevärd natur och har gjort bedömningen att det är viktigt att bevara områdets ädellövträd som är karaktärskapande för området. Bestämmelsen avser att skydda enbart träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 30 cm eller mer och har inget samband med strandskyddet. Bestämmelsen innebär inte ett absolut förbud att fälla större träd, men ställer krav på att fällning av sådana träd provas inom ramen för en marklovsprövning. Eftersom bestämmelsen tillförsäkrar ett syfte att bevara karaktärskapande naturvärden och med hänsyn till att röjning av vegetation i övrigt inte berörs kan bestämmelsen godtas.

*Frågan om kommunalt huvudmannaskap*

Av planhandlingarna framgår att det är kommunen som ska vara huvudman för allmän plats (gatumark och naturmark) i planen. Vid detaljplaneläggning är huvudregeln att det är kommunen som har ansvaret för allmän platsmark. Utrymmet för att frånga huvudregeln förutsätter särskilda skäl (prop. 1985/86:1 s. 656 f). Naturområden i områdets centrala del planläggs inte. Naturmarken har bedömts som lämplig för fortsatt enskilt huvudmannaskap. Där fortsätter områdesbestämmelserna att gälla med markanvändning för allmän plats, natur.

Som ovan framgår är syftet med aktuell detaljplan att omvandla befintligt fritidshusområde till ett område för permanentboende med utbyggt VA-system och vägar med en viss kommunal standard. Trots att planområdet är ett fritidshusområde och att utbyggnaden inte innebär att områdets karaktär väsentligen förändras finner inte mark- och miljödomstolen skäl att frånga huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap (jfr MÖD 2013: I och II). Det anses inte heller föreligga sådana särskilda skäl som skulle motivera ett enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Detaljplanen kan således inte upphävas på denna grund.

Av planbeskrivningen framgår även att kommunens avsikt är att sjönära strandområden, som i dag är planlagda som naturområden i områdesbestämmelserna

och som kommunen ska ta över huvudmannaskapet för, ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Enligt utlåtandet efter utställningen har bedömningen gjorts att det är av vikt att strandkanten utifrån en långsiktigt ägande hålls allmänt tillgänglig och att privatiseringar med bryggor, pumpar, stängsel m.m. förhindras. Även om dessa områden har använts för mer privat bruk har det inte varit syftet i tidigare planer för området. Flera av naturområdena utmed strandkanten kommer även att behöva användas för fördröjning av dagvatten. Strändernas tillgänglighet bevaras och ökas genom planerat gångstråk.

Mark- och miljödomstolen anser att det är av stort allmänt intresse att långsiktigt försäkra tillgängligheten till strandområden och att det kan vara intressant att möjliggöra en sammanhängande naturstig längs med stranden, vilket talar för att strandområdena ska ha kommunalt huvudmannaskap. Dessa sjönära områden utgör redan idag naturområden och syftet, som anges ovan, är att sådan mark ska vara allmänt tillgänglig. Att i detaljplanen lägga ut marken som allmän plats får således inte anses innebära någon väsentlig förändring vad gäller allmänhetens tillträde jämfört med tidigare även om dessa områden kan ha betraktats som privata. Övertagandet av sjönära områden och anläggandet av planerad naturstig utgör samtidigt ett ingrepp i befintliga mark- och äganderättsförhållanden. Konsekvensen av åtgärden, ersättning vid markförvärv m.m. har beskrivits i planbeskrivningen. Mot bakgrund av att de aktuella områden redan idag utgör naturmark och med hänsyn till planens syfte samt att det är ett stort allmänt intresse att långsiktigt försäkra tillgängligheten av strandområden finner domstolen att fördelarna med planen överväger de olägenheter som planen förorsakar berörda fastighetsägare. Det finns alltså inte skäl att upphäva detaljplanen på grund av övertagandet av sjönära naturområden eller anläggandet av planerad naturstig.

#### *Komplementbyggnader inom sjönära naturområden*

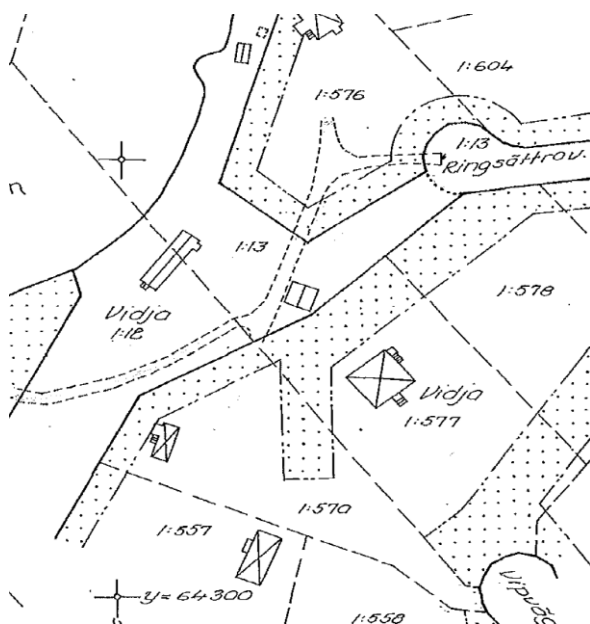
Av handlingarna i målet framgår att det finns flera komplementbyggnader i privat ägo, vilka är belägna inom de sjönära naturområden som kommunen avser överta med kommunalt huvudmannaskap. I utlåtandet efter utställning har beskrivits kommunens synsätt avseende ersättning vid markintrång. I planbeskrivningen har angetts att kommunen kommer att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärvas (lösas in) för att bli allmän plats. När det gäller planens ekonomiska konsekvenser har uppgetts att kommunen förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen och betalar ersättning dels för marken och dels för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet samt att förvärv av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras.

Kommunen har därutöver hos mark- och miljödomstolen förtydligat att byggnader belägna inom område, som enligt detaljplanen har fått beteckningen "Natur" utgör tillhör till de berörda fastigheterna. För det fall kommunen löser in sådan mark innefattar inlösen även byggnader som utgör fastighetstillhör. Detta torde innebära att inlösen av dessa komplementbyggnader kommer att ske på samma sätt som inlösen av marken, dvs. genom överenskommelse eller om sådan inte kan uppnås bestäms ersättningen av LM.

Inlösen av dessa komplementbyggnader innebär ett ingrepp i befintliga mark- och äganderättsförhållanden. Mark- och miljödomstolen har, som ovan framgår, inte funnit anledning att ifrågasätta de allmänna intressen som kommunen i detta avseende har angett och de överväganden som har redovisats i planbeskrivningen. Domstolen anser att en riktig avvägning har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen samt att de fördelar som planens genomförande medför överväger de olägenheter som inlösen av dessa komplementbyggnader innebär för de enskilda fastighetsägarna. Skäl att upphäva detaljplanen på denna grund finns således inte.

*Vägen med beteckning "y"*

Den befintliga vägen på Vidja 1:12 och 1:13 utgör en gemensamhetsanläggning (ga:2) med Vidja 1:556, 1:570 och 1:576 som deltagande fastigheter. Se figur 1, nedan.



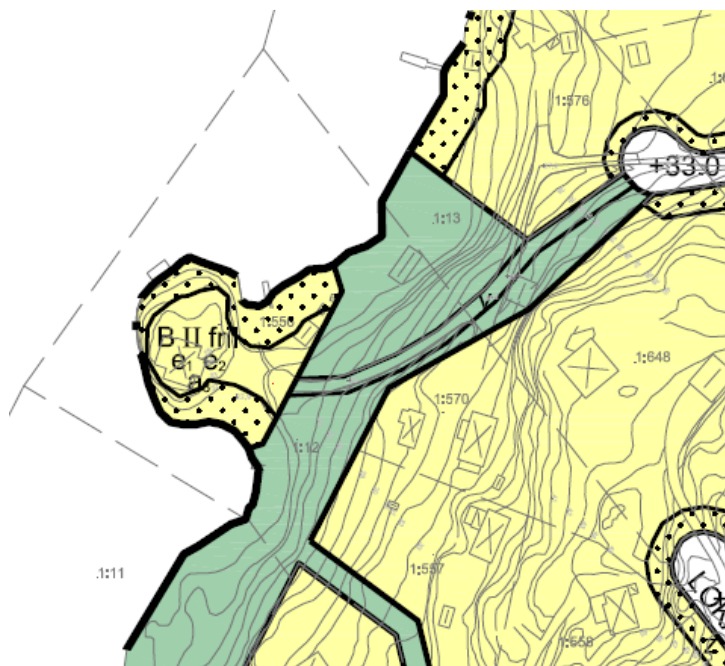
Figur 1, utsnitt ur förrättningskarta avseende Vidja ga:2

Genomförandet av detaljplanen innebär att den befintliga tillfartsvägen ändras på så sätt att den inte längre går genom Vidja 1:576, utan istället dras från den befintliga vändplanen på Ringsättravägen över Vidja 1:12 och 1:13 och fram till Vidja 1:556 (se figur 2, nedan). Av planhandlingarna framgår att det är kommunen som ska anlägga vägen och att den ska få standard som motsvarar gång- och cykelväg.

Vägen har fått beteckningen "y" som enligt planbestämmelserna betyder att "marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet". Bestämmelsen "y" brukar i normalfallet användas för att i detaljplaner begränsa markens användande utifrån ett visst syfte och anges vanligen på *kvartersmark*. Men i det här fallet har den med "y" betecknade vägen lagts ut på *naturmark/allmän platsmark*.

Enligt kommunen är tankarna bakom den valda lösningen dels att tillförsäkra möjligheten till utfart för Vidja 1:556, dels säkerställa förutsättningar för att i kommunal regi dra fram va-ledningar till Vidja 1:556 från Ringsättravägen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den valda lösningen har gynnsamma verkningar för Vidja 1:556.



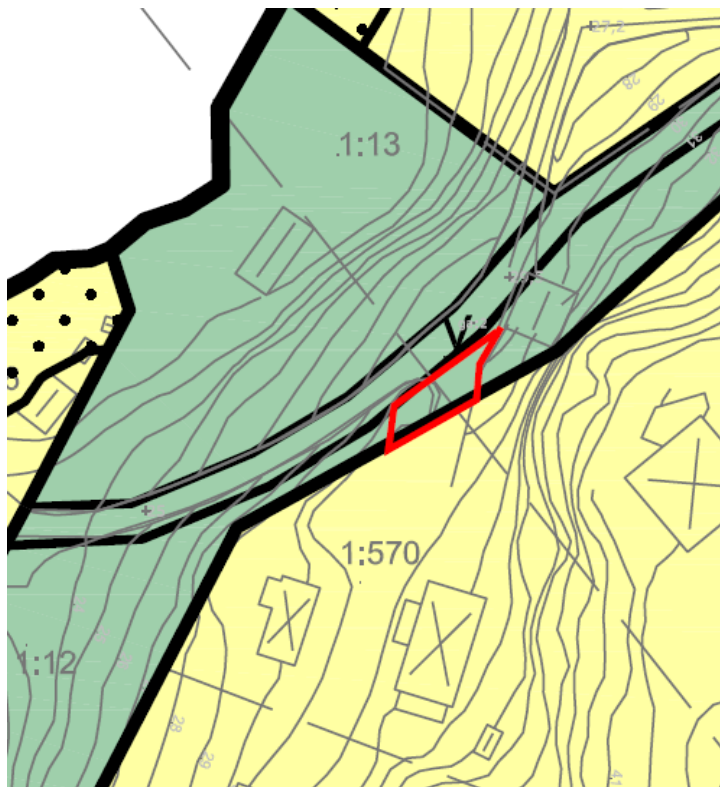
Figur 2, utsnitt av plankartan

Genom ga:2 är bl.a. Vidja 1:570 idag tillförsäkrad utfart över den befintliga vägen, som dock kommer att försvinna/inte vara säkerställd när detaljplanen genomförs. Men med detaljplanens synsätt kompenseras Vidja 1:570 genom att angöring till fastigheten i fortsättningen avses ordnas via Vipvägen.

Vid synen kunde mark- och miljödomstolen konstatera att tillfart via Vipvägen i praktiken inte går att ordna på grund av höjdskillnaderna och terrängförhållandena på platsen. Kommunen har alltså inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden (jfr 5 kap. 4 § ÄPBL). För att Vidja 1:570 ska kunna behålla sin funktionalitet bör angöring istället fortsatt kunna ske norrut. Att ordna tillfart för 1:570 på det sättet strider inte mot planens syften och hindrar inte heller kommunens ambition att långsiktigt säkra tillgängligheten till strandområden. Vid en avvägning mellan Margareta Najjars intresse att ha en lämplig angöring till sin fastighet och motstående allmänna intressen, får således de allmänna intressena stå tillbaka.

Det anförda leder mark- och miljödomstolen till slutsatsen att detaljplanen ska upphävas för det område på fastigheterna Vidja 1:12 och 1:13 där Vidja 1:570 idag (enligt tillgängligt kartmaterial) har angöring, se markerat område på figur 3 nedan.

Att upphäva detaljplanen i denna del korresponderar med kommunens medgivande enligt 13 kap. 8 § ÄPBL och har inga negativa verkningar för Vidja 1:556.



Figur 3, utsnitt ur plankartan, med det område som undantas avgränsat med röda linjer

### Sammanfattning

En klagande respektive några av yrkandena ska avvisas med hänvisning till reglerna om talerätt och gränserna för vad domstolen kan pröva i det här målet. Det är inte heller möjligt att besluta om ersättning för rättegångskostnader.

När det gäller antagandebeslutet har mark- och miljödomstolen kommit fram till att det strider mot regeln i 5 kap. 4 § ÄPBL när det gäller möjligheterna till angöring för Vidja 1:570. På grund av kommunens medgivande ska detaljplanen upphävas i den delen (se figur 3, ovan). I övrigt bedöms kommunen ha hållit sig inom det handlingsutrymme som en kommun har vid detaljplaneläggning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 4 december 2017.

Inge Karlström

Ewa Andrén Holst

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Jourak.





Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

13 juni 2016

Paragraf

§ 9

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4INKOM: 2016-08-01  
MÅLNR: P 4628-16  
AKTBIL: 68-69

Diarienummer KS-2016/1009.313

NACKA TINGSRÄTT

**Detaljplan för Vidja etapp II – beslut om antagande**

Ink 2016 -08- 01

Akt. P 4628-16  
Aktbil. 6.8**Kommunfullmäktiges beslut**

Detaljplanen för Vidja etapp II, enligt tjänsteutlåtandet daterat den 17 april 2016, antas.

**Sammanfattning**

Planområdet ligger i Vidja som är ett äldre fritidshusområde vid sjön Orlångens sydöstra del. Planområdet omfattar ca 415 bostadsfastigheter i enskild ägo och är ca 141 hektar.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Detaljplanen säkerställer även ett kommunalt huvudmannaskap för de naturområden som planeras nära stränderna medan naturområdena inom planområdet fortsätter vara i enskild ägo genom att de inte omfattas av detaljplanen.

Naturområden nära Orlångens strandkant tillsammans med Ringsättrabadet planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap då det är viktigt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdena vid den framtida omvandlingen av området.

Det generella och utökade strandskyddet föreslås upphävas och istället ersättas med ett platsspecifikt mindre strandskydd. Detta ska hindra bebyggelse och alltför stora förändringar närmre stranden än dagsläget och skydda de uddar som uppfattas som allemansrättsligt tillgängliga från vattensidan. För de områden nära Orlången där det finns risk för översvämning föreslås särskilda planbestämmelser som reglerar vilka delar av fastigheterna som får bebyggas, att byggnader inte får innehålla källare och att fastigheterna ska fortsätta vara större.

Tomtstorlekarna föreslås vara 1 500 kvm eller 1 000 kvm beroende på område, vilket kommer att ge möjlighet till avstyckningar. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Verksamheter medges inom huvudbyggnaden för att öka möjligheten till service och arbetsplatser inom området. Gatunätsstrukturen föreslås i huvudsak behållas och befintliga vägar kommer att byggas om för att klara kommunens standard för vägar i områden med permanentboende. Bussen föreslås kunna gå längre in i området och få en ny ändhållplats vid Beckasinvägen/Näktergalsvägen. Kommunen övertar huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom Vidja etapp II. Genomförandetiden är 15 år och har en förskjuten genomförandetid som är anpassad efter tiden det tar att bygga ut gator och ett allmänt vatten- och avloppssystem i

Signaturer:

Ordförande

Justerare

Utdragsbestyrkande: datum och signatur

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

13 juni 2016

Paragraf

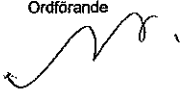
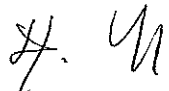
§ 9

Diarienummer KS-2016/1009.313

området. Den förskjutna genomförandetiden är därför 4-5 år beroende på delområde. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske under åren 2017-2022. Ny bebyggelse kan ske från år 2021 och framåt.

### **Överläggning i kommunfullmäktige**

Malin Danielsson (L) yrkar med instämmande av Gunilla Helmersson (M) bifall till kommunstyrelsens förslag. Härfter förklaras överläggningen avslutad.

|             |                                                                                     |                                                                                     |                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Signaturer: | Ordförande                                                                          | Justerare                                                                           | Utdragsbestyrkande: datum och signatur |
|             |  |  |                                        |



HANDLÄGGARE  
Christina Gortcheva  
08 535 363 81  
christina.gortcheva@huddinge.se

Kommunstyrelsen

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -08- 01  
Akt. P4628-16  
Aktbil. 69

## Detaljplan för Vidja etapp II – beslut om antagande

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Detaljplanen för Vidja etapp II, enligt tjänsteutlåtandet daterat den 17 april 2016, antas.

### Sammanfattning

Planområdet ligger i Vidja som är ett äldre fritidshusområde vid sjön Orlångens sydöstra del. Planområdet omfattar ca 415 bostadsfastigheter i enskild ägo och är ca 141 hektar.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Detaljplanen säkerställer även ett kommunalt huvudmannaskap för de naturområden som planeras nära stränderna medan naturområdena inom planområdet fortsätter vara i enskild ägo genom att de inte omfattas av detaljplanen.

Naturområden nära Orlångens strandkant tillsammans med Ringsättrabadet planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap då det är viktigt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdena vid den framtida omvandlingen av området.

Det generella och utökade strandskyddet föreslås upphävas och istället ersättas med ett platsspecifikt mindre strandskydd. Detta ska hindra bebyggelse och alltför stora förändringar närmre stranden än dagsläget och skydda de uddar som uppfattas som allemansrättsligt tillgängliga från vattensidan. För de områden nära Orlången där det finns risk för översvämning föreslås särskilda planbestämmelser som reglerar vilka delar av fastigheterna som får bebyggas, att byggnader inte får innehålla källare och att fastigheterna ska fortsätta vara större.

Tomtstorlekarna föreslås vara 1 500 kvm eller 1 000 kvm beroende på område, vilket kommer att ge möjlighet till avstyckningar. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Verksamheter medges inom huvudbyggnaden för att öka möjligheten till service och arbetsplatser inom området.

Gatunätsstrukturen föreslås i huvudsak behållas och befintliga vägar kommer att byggas om för att klara kommunens standard för vägar i områden med permanentboende. Bussen föreslås kunna gå längre in i området och få en ny ändhållplats vid Beckasinvägen/Näktergalsvägen. Kommunen övertar huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom Vidja etapp II.

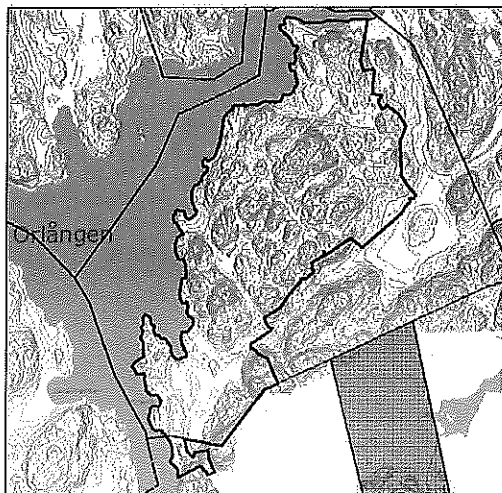
Genomförandetiden är 15 år och har en förskjuten genomförandetid som är anpassad efter tiden det tar att bygga ut gator och ett allmänt vatten- och avloppssystem i området. Den förskjutna genomförandetiden är därför 4-5 år beroende på delområde. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske under åren 2017-2022. Ny bebyggelse kan ske från år 2021 och framåt.

### ***Beskrivning av ärendet***

#### **Bakgrund och syfte**

Planområdet ligger i Vidja som är ett äldre fritidshusområde vid sjön Orlångens sydöstra del. Planområdet omfattar ca 415 bostadsfastigheter i enskild ägo och är ca 141 hektar.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Detaljplanen säkerställer även ett kommunalt huvudmannaskap för de naturområden som planeras nära stränderna medan naturområdena inom planområdet fortsätter vara i enskild ägo genom att de inte omfattas av detaljplanen.



Figur 1 Planområdet inom mörkröd markering.

Den 19 december 2005 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta nya detaljplaner för området Vidja enligt det tjänsteutlåtande och den förstudie som togs fram under 2005. Ett programsamråd genomfördes under våren 2005 som omfattade hela det bebyggda Vidja samt de obebyggda fastigheterna för Stockholms stads mark. I programmet föreslogs ett enskilt huvudmannaskap för vägar och naturområden. Efter programsamrådet och inkomna yttranden togs ett reviderat planprogram fram som istället föreslog kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Det reviderade programmet gick ut på samråd sommaren 2007. Detaljplanen följer det reviderade programmens inriktning.

En detaljplan har tagits fram för Vidja etapp 1 som antogs av kommunfullmäktige i juni 2011 och vann laga kraft 7 januari 2013. Detaljplanen för Vidja etapp II har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Planområdet

Vidja är ett äldre fritidshusområde som med tiden omvandlats till ett bostadsområde med permanentboende. Fastigheterna är idag stora med skogskaraktär och ofta väldigt kuperade. Utmed strandkanten ligger inom stora delar av Vidja allmän platsmark men vissa delar består av privata fastigheter som sträcker sig ut i vattnet. Vägar och naturområden inom planområdet ägs huvudsakligen av samfälligheten Vidja vägförening. Detaljplanen planläggs enligt plan- och bygglagen från 1987 som anger att en plan inte kan innehålla delat huvudmannaskap för allmän platsmark. Naturområdena inom kvartersstrukturen lyfts därför ur detaljplanen och

kommer även i fortsättningen att omfattas av de befintliga områdesbestämmelserna som anger allmän platsmark för områdena.

Orlångens naturreservat omfattar sjön och sträcker sig ända fram till strandkanten. För att inte planlägga delar av naturreservatet slutar därför planområdet för Vidja etapp II i strandkanten, trots att vissa privata bostadsfastigheter även omfattar vattenområden. I delar av Vidja etapp II finns översvämningsrisker på idag bebyggda tomter.

### **Planförslag**

Naturområden nära Orlångens strandkant tillsammans med Ringsättrabadet planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap då det är viktigt att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdena vid den framtida omvandlingen av området. Gräns mellan den privata kvartermarken och allmän platsmark bör markeras på ett tydligare sätt.

Det generella och utökade strandskyddet föreslås upphävas och istället ersättas med ett platsspecifikt mindre strandskydd. Detta ska hindra bebyggelse och alltför stora förändringar närmre stranden än dagsläget och skydda de uddar som uppfattas som allemansrättsligt tillgängliga från vattensidan. För de områden nära Orlången där det finns risk för översvämnning föreslås särskilda planbestämmelser som reglerar vilka delar av fastigheterna som får bebyggas, att byggnader inte får innehålla källare och att fastigheterna ska fortsätta vara större.

Enligt planinriktningen föreslås generellt stora fastigheter om minst 1 500 kvm. I vissa områden anger detaljplanen 1 000 kvm då terrängen är mer plan och det inte råder översvämningsrisk. Ett 80-tal nya fastigheter kan tillkomma inom planområdet. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Bebyggelsen ska anpassas till terrängens naturliga förutsättningar och det föreslås en utökad lovplikt för trädfällning av ädelträd av en viss storlek. Verksamheter medges inom huvudbyggnaden för att öka möjligheten till service och arbetsplatser inom området.

Gatunätsstrukturen föreslås i huvudsak behållas och befintliga vägar kommer att byggas om för att klara kommunens standard för vägar i områden med permanentboende. Delar av Helmerdalsvägen föreslås bli huvudgata och en ny sträckning byggs mellan Näktergalsvägen och Beckasinvägen för att kunna leda bussen längre in i området. Kommunen övertar huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom Vidja etapp II.

### **Genomförande**

Genomförandetiden är 15 år och har en förskjuten genomförandetid för det enskilda byggandet som är beroende av VA-utbyggnaden och därför fyra eller

fem år inom olika delområden av Vidja etapp II. Bygglov kan ges först när genomförandetiden börjar.

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom planområdet enligt detaljplanen. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske under åren 2017-2022. Ny bebyggelse kan ske från år 2021 och framåt. Kostnaderna för utbyggnaden av vägarna kommer till stora delar bekostas genom uttag av gatukostnader. En gatukostnadsutredning som omfattar hela Vidja både etapp I och II har handlagts samtidigt med planläggningen för Vidja etapp II. Takkostnaden för gatukostnaden är satt till ca 166 miljoner kr som ska tas ut genom gatukostnader.

Kommunen kommer att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärvas (inlösas) för allmän plats. Huvudsakligen gäller detta mark som i gällande områdesbestämmelser är planerad som allmän plats för vägområden, allmän plats Natur samt delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och Vidja s:2.

Huddinge kommun kommer även att skriva ett avtal med Vidja vägförening om ett övertagande av driften av de allmänna platserna inom detaljplanen.

### ***Förvaltningens övervägande***

Under planprocessen har möjligheten till ett enskilt huvudmannaskap för naturområden utretts. Resultatet har blivit att de naturområden som ligger närmast strandkanten föreslås ha kommunalt huvudmannaskap medan naturområdena längre in i området inte omfattas av detaljplanen utan där ligger de befintliga områdesbestämmelserna kvar som anger Natur med privat huvudmannaskap.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Kommunen har ansökt om ett upphävande av 113§ byggnadslagen i samband med att detaljplanen gick ut på utställning. Förordnadet innebär att den mark som planlades som allmän platsmark i byggnadsplanen för området från 1975, skulle upplåtas till en gemensamhetsanläggning utan att fastighetsägaren fick någon ersättning för detta.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen enligt förslag till detaljplan för Vidja etapp II.



*Vesna Jovic*  
Kommundirektör

*Heléne Hill*  
Samhällsbyggnadsdirektör

Christina Gortcheva  
Planchef

**Bilagor:**

1. Utställningsredogörelse
2. Planbeskrivning
3. Plankarta A
4. Plankarta B
5. Dagvattenutredning
6. Dagvattenutredning Bilaga 1
7. Dagvattenutredning Bilaga 2
8. Arkeologisk utredning
9. Groddjursinventering



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.