



**KLAGANDE**

1. Christina Eurén  
Krusbärsvägen 3  
181 65 Lidingö

Ombud: Gustav Eurén  
Jonstorpsvägen 16  
171 55 Solna

2. Naturskyddsföreningen Österåker  
c/o Christina Lundin  
Tälgö ringväg 45  
184 92 Åkersberga

3. Rydbo Saltsjöbad fastighetsägareförening  
c/o Marianne Lidbrink  
Talluddens väg 3  
184 94 Åkersberga

**MOTPART**

Österåkers kommun  
184 86 Åkersberga

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Österåkers kommuns beslut den 19 september 2016 i dnr KS 2012/0148, KF § 6:5,  
se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Detaljplan för Säbyvikens marina, Österåkers kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar Naturskyddsföreningen Österåkers yrkanden om att verksamhetsutövaren ska åläggas att vidta miljöötgärder enligt gällande lagstiftning för pågående verksamhet utan att invänta beslut om detaljplan, att verksamhetsutövaren ska föreläggas att ansöka om tillstånd för såväl gammal som tillkommande verksamhet enligt 11 kap. 9 §

miljöbalken, att båthusen ska rivas samt att marken ska förbli strandskyddad.

2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  3. Mark- och miljödomstolen upphäver Österåkers kommuns beslut den 19 september 2016 i dnr KS 2012/0148, KF § 6:5, att anta detaljplan för Säbyvikens marina.
-

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun beslutade den 19 september 2016 att anta detaljplan för Säbyvikens marina. Antagandebeslutet har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN**

**Christina Eurén** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva antagandebeslutet och att syn ska hållas på platsen.

**Naturskyddsföreningen Österåker** (naturskyddsföreningen) har yrkat att beslutet att anta detaljplan ska upphävas, att verksamhetsutövaren ska åläggas att vidta miljöåtgärder enligt gällande lagstiftning för pågående verksamhet utan att invänta beslut om detaljplan, att verksamhetsutövaren ska föreläggas att ansöka om tillstånd för såväl gammal som tillkommande verksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken, att båthusen ska rivras samt att marken ska förbli strandskyddad.

**Rydbo Saltsjöbad fastighetsägareförening** (föreningen) har yrkat, så som föreningen får förstås, att detaljplanen ska upphävas.

**Österåkers kommun** har bestridit bifall till överklagandena.

**UTVECKLING AV TALAN****Christina Eurén***Lokaliseringsalternativ*

Av 12 kap. 6 § första stycket miljöbalken framgår att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska innehålla rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och att dess geografiska räckvidd också ska identifieras, beskrivas och bedömas. I MKB för Säbyvikens marina ges en mer eller mindre standardiserad skrivning angående lokaliseringsalternativ och kommunens dokument "Båtplatsinventering 2010" refereras i korthet. MKB:n anger uttryckligen att båtplatsinventeringen inte tar hänsyn till befintliga markägoförhållanden,



naturskydd och miljökonsekvenser. Österåkers allmänna behov av båtplatser återges i MKB:n.

Enligt båtplatsinventeringen finns det 19 föreslagna platser för marinor på fastlandet varav en är Säbyvikens marina. 18 marinor är alltså mer eller mindre direkt jämförbara med Säbyvikens marina. Därtill lyfter båtplatsinventeringen fram 10 marinor på Ljusterö. Sammantaget lyfts det fram 29 marinor, samtliga inom Österåkers kommun, vilka skulle kunna utvecklas för att möta det påstådda behovet av båtplatser. För samtliga dessa 29 marinor saknas miljökonsekvensanalys inom ramen för båtplatsinventeringen. MKB:n borde även ha inventerat alternativa lokaliseringar inom Vaxholms kommun, som direkt angränsar Säbyvikens marina. I MKB:n anges att en ny marina sannolikt får större miljökonsekvenser än en utbyggnad av en befintlig anläggning. Några skäl för detta resonemang anges dock inte. Trots att det konstateras att det finns minst 28 alternativa lokaliseringar inom kommunen förutom den utbyggnad som detaljplanen för Säbyvikens marina medger, redovisas inte i MKB:n en enda jämförelse med något av dessa alternativ, jfr MÖD 2013:9. Det saknas vidare uppgifter om varför dessa alternativ har valts bort. Att det anges i MKB:n att en utbyggnad av Säbyvikens marina bedöms vara en lämplig lokalisering och att kommunen har behov av båtplatser samt att marinan har funnits länge utgör inte i någon del en utredning om alternativlokaliseringar. Det är en sådan brist i handläggningen som inte kan godtas. Beslutet ska upphävas på denna grund.

#### *Lämplighet*

Säbyvikens marina är olämpligt placerad, dels avseende den befintliga verksamheten, dels avseende den utvidgning som den nya detaljplanen medger. Gällande detaljplan för Säbyvikens marina medger idag ca 350 båtplatser i vattnet. Detaljplanen tillkom i början av 1980-talet efter att marinan vuxit fram utan tillstånd. Marinan omfattade då som mest ca 600 båtplatser. I och med tillkomsten av detaljplanen blev man tvungen att minska antalet båtplatser med ca 250 platser. Redan då ansåg man att marinan inte klarade av mer än 350 båtplatser. Idag har



man strängare miljökrav och större kunskap om miljön. Trots detta anses marinan klara av över 500 båtplatser.

Problemet sammanhänger delvis med hur MKB:n redovisar det s.k. nollalternativet, dvs. att marinan fortsätter sin verksamhet så som den ser ut idag och utan att krav ställs på verksamhetsutövaren. Många av åtgärderna som verksamhetsutövaren förpliktat sig att införa endast vid en utvidgning av gällande detaljplan, kan kommunen kräva att verksamhetsutövaren inför utan att vidta en planändring. Det gäller t.ex. införande av latrinpumpar och hårdgjord mark för uppsamling av regnvatten. Det är en klar brist i objektivitet att MKB:n inte redovisar ett nollalternativ där verksamheten i marinan anpassas till dagens redan gällande miljökrav.

Av den av Christina Eurén ingivna rapporten *Svealandskusten 2012* framgår att Säbyviken är den tredje sämst syresatta viken i hela Svealand. Längst in i Säbyviken utmynnar Ubbyån. Under våren är vattentillströmningen i ån betydande och utgör ostridigt lekområde för bl.a. gädda. Ubbyån utgör i kombination med Säbyvikens varma vatten, pga. dess tröskel, en närmast idealisk plats för gäddlek. Motsvarande kombination torde inte finnas någon annanstans inom Stockholms innerskärgård. Sett till Säbyvikens dokumenterade miljöproblem och skadade fiskreproduktion och med beaktande av försiktighetsprincipen samt principen om hållbar utveckling är inte Säbyviken den mest lämpade platsen för en marina av nuvarande omfattning och än mindre lämpad för en utökning av verksamheten, vilket också har varit länsstyrelsens uppfattning.

#### *Tillkommande byggnader*

De tillkommande byggnaderna i väster utgör inte en utvidgning av den befintliga verksamheten, utan anläggande av en ny verksamhet sett till att dess syfte, dvs. förvaring av båtar inomhus med tillhörande varvsverksamhet, inte innefattas i gällande detaljplan. Byggnaderna är omfattande i sin storlek, både på längden, höjden och på bredden. Därtill är byggnaderna till sin art och omfattning inte bara helt främmande för landskapsbilden runt Säbyviken utan främmande i hela

Stockholms innerskärgård; bortsett från befintliga industriområden. Sett till det ytterst begränsade enskilda intresset av att ett fåtal båtägare ska kunna ha sina båtar i uppvärmda hallar å ena sidan och allmänintresset och enskilda sakägares intresse av att miljön inte förfulas å den andra, utgör byggnaderna estetiska emissioner som inte kan tillåtas.

Byggnaderna kommer att få omfattande konsekvenser för riksintresset av det rörliga friluftslivet. Personer som vill ta sig från norra till södra delen av Säbyviken eller tvärtom, tvingas ut bakom båthallarna nära väg 274. Området är ett träskområde. Det är också svårt att passera på andra sidan om väg 274 eftersom där endast finns en mycket smal brant ner till Säbyträsk, en insjö. Stråket från Säbyviken genom marinan och via Säbyträsk till Norra Värtan är vidare ett mycket populärt stråk för skidåkare. Skulle byggnaderna uppföras, skulle passage försvåras i betydande omfattning. Båthallarna kommer dessutom att påverka kraftigt Bogesundskilens spridningskorridor.

#### *Strandskydd*

Från Säbyträsk ner till Säbyviken löper ett vattendrag. Under väg 274 går vattnet i en vägtrumma. När det öppna vattendraget når Säbyvikens marina leds det ner under jord. Vid nederbörd eller under vårsäsong kan vattenmängden vara betydligt större. Även vattendraget omfattas av strandskydd, dvs. 100 meter söder och 100 meter norr om vattendraget. Strandskyddet för vattendraget har överhuvudtaget inte beaktats i planen och är därmed inte heller föremål för upphävande. Detta utgör grund för att upphäva planen eftersom den är fattad i strid med gällande regler om områdesskydd. Trasket/vattensamlingen direkt efter vägtrumman på den sida som vetter mot Säbyvikens marina ostridigt utgör ett vattendrag som skyddas av strandskyddsreglerna. Då detta vattendrag ligger ca 80 meter närmare Säbyvikens marina än Säbyträsk gör så innebär det att beräkningen av vilket område som i detaljplanen idag omfattas av strandskydd är felaktig. Vattendragen är, oaktat om dessa omfattas av strandskydd eller inte, av väsentlig betydelse för djurlivet. Därtill har vattendraget stor potentiell för att hysa större vattensalamander, som skyddas av EU:s art- och habitatdirektiv. MKB:n saknar också en utredning om vattendragens

betydelse och eventuell förekomst av större vattensalamander. MKB:n kan därför inte läggas till grund för antagande av detaljplanen.

Därutöver hänvisas till rapporter om syresituationen i Svealandskustens fjärdar och vikar, nätprovfiske och yngelinventeringar i Säbyviken samt gäddans status i viken.

### **Naturskyddsföreningen**

#### *Båthus*

I bygglovsansökan för båthuset år 2002 och dess påbyggnad redovisas mycket klart att båthuset är för privat bruk och inte ingår i marinans verksamhet. Att huset har byggts på strandskyddat område utan dispens är ytterligare en försvårande omständighet. Alla rättsinstanser har avslagit strandskyddsdispensen som har sökts i efterhand och båthuset är därmed olagligt. Kommunen reglerar nu området och införlivar båthuset i planen.

Verksamhetsutövaren har tidigare uppgett till länsstyrelsen att båthuset inte ska ingå i marinans verksamhet och inte heller behövs för dess ändamål, men nu påstås motsatsen. Verksamhetsutövaren borde ha avkrävt en förklaring till på vilket sätt båthuset är nödvändigt för marinans verksamhet. Länsstyrelsens bedömning är korrekt för övrigt att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som bl.a. berör befintligt båthus och att strandskyddsintresset väger tyngre än exploatering för ett särintresse i den södra delen av planområdet och inom vattenområdet.

#### *Utbyggnad av verksamheten*

Idag finns det 350 båtplatser och marinan kommer att ge plats för ca 500 platser som båtuppställning eller vid brygga i vattenområde. Vid en närmare studie av planen förefaller bryggor dock utökas från idag ca 600 meter till 1 060 meter, en utökning med ca 80 procent. Det är mycket märkligt och överdimensionerat i förhållande till det angivna behovet. Man borde därför ha angett en definitiv maximering av antalet båtplatser med ett fastslaget högsta antal. Tidigare detaljplaneförslag redovisade en utökning av antalet båtplatser till 700. Bryggorna



borde därför ha inskränkts i planen till vad som behövs för att täcka behovet av de tillkommande 150 platserna, en ökning med 23 procent, och för att antalet båtplatserna inte sedan ökar. Samtidigt pågår en utbyggnad på Svavelsö och Svinninge där strandskyddet till stora delar har upphävts. Den väntas leda till byggnad av privata bryggor och en ökning av båtbeståndet i och omkring i Säbyviken med 100–150 båtar. MKB:n saknar en analys av de samlade och kumulativa miljöeffekterna av det ökade båtbeståndet i och omkring Säbyviken, vilket kommunen har ett helhetsansvar för.

#### *Vattenverksamheten*

Hamnverksamheten har bedrivits på plats sedan 1960-talet. Initialt var det en liten verksamhet med betoning på små båtar. Verksamheten har utökats successivt och att beskriva det som småbåtshamn är inte längre relevant. Idag bedrivs en marina med 350 båtplatser, av industriell omfattning och verksamhet, utan tillstånd. Länsstyrelsen avslog år 2011 föreningens begäran om att verksamhetsutövaren skulle söka tillstånd och hävdade att verksamheten har pågått så pass länge att den föll under gammal lagreglering. Man tillade dock att om ny verksamhet skulle tillåtas, ska all verksamhet inklusive den gamla tillståndsprövas.

En utbyggnad av verksamheten kommer att innebära omfattande muddringsarbeten och trots skyddsåtgärden kommer det oundvikligen att påverka vattenmiljön. I planen nämner man inte hur muddermassorna kommer att hanteras, vilket är en allvarlig brist och klart oroande. År 2004 genomförde marinan stora muddringsarbeten och dumpade stora mängder av muddermassor på strandskyddat område utan att söka dispens. Kommunen underlät att mäta eller ta prov på massorna, vilket kan hända igen. Muddermassornas omhändertagande måste redovisas och kommunen måste uppmanas att sköta tillsynsarbetet.

#### *Båthallarna och naturen*

Att 40 meter av naturområdet kommer att sparas för att möjliggöra viltpassage kan knappast ens skylta de planerade stora båthangarena, den största på ca 9 000 kvm och 13 meter hög samt tre stycken om ca 900 kvm och ca 10 meter höga. Att någon

viltpassage skulle kunna förekomma är mycket osannolikt. Om planen förverkligas kommer området att övergå till en gigantisk industrifastighet. I tidigare plan var skogen belagd med fällningsförbud. Trots detta har man under årens lopp genomfört avverkningar. Idag återstår bara en liten rest av skogspartiet och utbyggnad av båthallarna innebär att skogen upphör att vara skog.

Säbyviken är en trösklad djup och känslig vik med höga naturvärden enligt länsstyrelsens samrådsyttrande den 26 april 2013. Den gränsar också till den gröna Bogesundskilen, som regionalkontoret i regional utvecklingsplan beslutat att värna och utveckla för regionens friluftsliv och för att behålla den biologiska mångfalden. Området är en spridningskorridor mellan Bogesundskilen och angränsande gröna områden in i Österåkers kommun. Ytterligare exploatering skulle medföra korridorens kollaps.

Verksamheten vid marinan har pågått i många år. Den som orsakar skador på miljön har enligt miljöbalken ansvar att åtgärda och bekosta avhjälpandet som behövs för att återställa miljön. Kommunen borde därför ha ställt krav på alla de åtgärder som anges i detaljplanen redan tidigare utan villkor att genomföra dem först i samband med den föreslagna utbyggnaden av marinan.

#### *Naturparken*

I planen redovisas inga planer för att exploatera naturområdet runt viken till en camping och upplevelsepark. I MKB:n återges dock planer som är häpnadsväckande. Först ska man bygga ut båtverksamheten till en gigantisk marina med omfattande effekter på naturen och vattnet och sedan etablera man en s.k. naturpark med förslag på stugor på flottar längst in i viken m.m. Etableringen av naturparken saknar sakligt samband med den båtverksamhet detaljplanen avser och bör inte smygas in i något beslut om att anta en detaljplan för marinan. En sådan exploatering är ytterst olämplig i ett känsligt naturområde.

Antagandebeslutet ska upphävas även på grund av oklarheter i sakägarförhållanden och bristande rådighet.

**Föreningen**

Befintlig marina hårbärgerar ca 350 båtplatser och förslaget kommer att ge plats för ytterligare 220 båtplatser enligt MKB:n. I detaljplanen anges att exploatören avser att vidta miljöförbättrande åtgärder, men endast vid en utbyggnad av marinan. När och i vilken omfattning de miljöförbättrande åtgärderna ska vidtas framgår inte, utan ska avgöras i särskilda exploateringsavtal.

Säbyvikens marina bedriver en omfattande verksamhet i en från miljöperspektiv mycket känslig trösklad vik. Enligt 11 kap. 9 § miljöbalken krävs tillstånd för vattenverksamhet. Säbyvikens marina saknar tillstånd för vattenverksamhet. Beslutet av kommunfullmäktige är taget utan att beslut om vattenverksamhet föreligger. Beslutsordningen är felaktig och bör prövas.

Av planprogram och planeringsavtal mellan kommunen och exploatören framgår att planområdet omfattar ca 90 ha av fastigheten Rydboholm 2:1. Planområdets vattenområde är däremot inte rättsligt klarlagt, dvs. det råder osäkerhet till vilken fastighet eller vilka fastigheter vattenområdet tillhör. Vattenområdet har troligtvis ägts samfällt av några kringliggande fastigheter som inte nödvändigtvis angränsar direkt mot vattenlinjen. Äganderättsförhållandena ska enligt 4 kap. 36 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, vara fullt ut klarlagda vid en planläggning. Planen ska vara utformad med skälig hänsyn till de befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Antagandebeslutet ska upphävas även på grund av oklarheter i sakägarförhållanden och därmed rådighet.

**Österåkers kommun***Kommentarer till naturskyddsföreningens överklagande*

Arbetet med att upprätta ett program och senare en detaljplan påbörjades innan felaktigheter i kartmaterial uppmärksammades. Det var inte redovisat att strandskydd låg kvar i gällande detaljplan för den del där båthallen är placerad. Kvarliggande strandskydd i äldre detaljplaner är förhållandevis ovanligt vilket



tillsammans med ”kartfelet” har bidragit till att detta inte uppmärksammades i ett tidigare skede.

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

Utöver de åtgärder som vidtas vid en eventuell allvarlig miljöskada enligt 10 kap. miljöbalken, avser kommunen binda upp flera åtgärder bl.a. kompensationsåtgärder vid en genomförande av detaljplanen. Det är inte helt okomplicerat att driva igenom miljöåtgärder genom en rättsprocess. Miljöåtgärder som verksamhetsutövaren kommer att utföra vid utbyggnad av marinan, i form av gäddvåtmark, dagvattenomhändertagande, spolplatta m.m., är sådana åtgärder som det svårigen kan ställas krav på idag. Av MKB:n och tillhörande utredningar framgår att miljöstörningarna vid utbyggnaden inte kommer att öka. Kommunen ser det dessutom som positivt att fler båtplatser kan skapas utan försämrade miljöförhållanden. Den påverkan från miljögifter som har uppmärksammats i området bedöms huvudsakligen inte vara lokal utan omfatta hela det inre skärgårdsområdet.

Av MKB:n framgår att miljötillstånd kommer att sökas för hela verksamheten. Kommande miljötillstånd kommer att reglera villkoren för muddringsarbeten. Skyddsåtgärder förutsätts kunna användas så att arbetena kan genomföras utan permanent negativ påverkan på recipienten. Länsstyrelsen avslog naturskydds-

föreningens begäran om tillståndsprovning för vattenverksamhet, vilken uppfattning kommunen delar.

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

Påverkan från det ökade antal båtplatser som möjliggörs i detaljplanen är belyst. Detta såväl i MKB:n som i planen och genomförandebeskrivningen. Utbyggnaden i Svinninge och Svavelsö finns med i förutsättningarna. Dessa områdens bidrag till ett ökat antal båtpassager anses ingå i bedömningen av påverkan från erosion och svall som beskrivs i MKB:n. PAH och metaller från dessa områdens ökade båtpassager bedöms som marginella och har beaktats vid kumulativa effekter under relevanta jämförelsevärden, se HVMFS 2013:19. Dessutom pågår utbyggnad av kommunalt VA kring de delar av vattenområdet som utgör Svinninge, vilket innebär att miljöstörningar från enskilda avlopp upphör.

Naturmark i planen kommer även i fortsättningen att bestå av skog. Undantaget är området nordöstra del, som redan innan gällande detaljplan upprättades var en ianspråktagen fritidstomt. Under 1990-talet brann dock fritidshuset ner varvid endast några små komplementbyggander i dåligt skick som ännu finns kvar. År 2001 byggdes en båthall invid fritidshusets brygga. Bryggan finns inritad i gällande detaljplan. Marinan ligger inte inom en mycket svag länk i kilen. Eventuell påverkan på spridningsmöjligheterna är mycket lokala.

I planen ingår inte det område som i MKB:n redovisas som naturpark. Att naturparken redovisas i MKB:n beror på ett tidigare beslut om att MKB:n skulle

omfatta såväl området för Säbyvikens marina som eventuell senare planläggning av en naturpark.

*Kommentarer till Christina Euréns överklagande*

Kommunen har utrett alternativa lokaliseringar av nya båtplatser i en båtplatsinventering, vilket är en uppföljning av översiktsplanen. MKB:n hänvisade till båtplatsinventeringen, vilket visar att kommunen av miljöskäl avser utveckla befintliga verksamheter före nyetableringar och enskilda anläggningar. Säbyvikens marina bedöms här som ett lämpligt alternativ. Behovet av båtplatser är större än vad som kan tillgodoses idag inom marinan. Den nya detaljplanen gör en prövning av markanvändningen utifrån nu gällande förutsättningar. Något utsläpp av latrin antas inte ske vid marinan vare sig i nollalternativet eller i planförslaget.

I MKB:n anges att Säbyviken är så djup att det trots tröskeln tar tid för vattnet att värmas upp varför viken inte är optimal för fiskrekrytering. Ubbyåns mynning utgör däremot en potentiell god fisklokal. En utveckling av en gäddvåtmark föreslås därför där. Underlagsrapporter till detaljplanen och en utredning utförd av Naturvatten för en annan del av Säbyviken är samstämmiga gällande vikens begränsade förutsättningar som ett reproduktionsområde och att den inte har några höga naturvärden.

I utredningen "Gäddans status i Säbyviken" anges att rekryteringsproblemet omfattar ett större område än viken varför belastningen från just marinan inte utgör den huvudsakliga orsaken till skadorna. Mätningar i skärgården utanför viken har visat på högre halter av flera tungmetaller och andra mätningar av föroreningsindikationer (PCB och DDT) visar på förhöjda halter samt skador på fisk. Befintlig påverkan från marinan bedöms därför begränsat inflytande på rekryteringsproblemen.

Länsstyrelsen har initialt påvisat ett antal svårigheter ur miljösynpunkt. Detta har föranlett ett omfattande provtagnings- och analysprogram av miljöförutsättningar och miljökonsekvenser innan den slutliga MKB:n fastställdes. Länsstyrelsen har



efter tillrättalägganden i detaljplanen bedömt ändringarna som tillräckliga och prövade inte detaljplanen.

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

Det vattenflöde som är kulverterat genom marinan utgör ett smärre vattendrag som enligt kommunens bedömning inte genererar strandskydd. Enligt länsstyrelsens karttjänst omfattas inte det aktuella vattendraget av strandskydd. Större vattensalamander är känslig för fiskförekomst och kräver grunda, solbelysta och vegetationsrika miljöer. Säby träsk innehåller fisk, är djup och det avvattande vattendraget beskuggas av skog. Det har alltså mycket liten potential att hysa större vattensalamander.

#### *Kommentarer till föreningens överklagande*

Lantmäteriet har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget och fastighetsägarförteckningen vid flera tillfällen och inte haft några erinringar eller andra synpunkter. Ett genomförande av en detaljplan förutsätter alltid att en exploatör har rådighet över mark och vatten. Om en osäkerhet föreligger om vem som har rådigheten till mark eller vatten, måste det vara upp till exploatören eller den som gör anspråk på ett område där en osäkerhet om ägarstatusen föreligger att ta initiativ till en utredning eller lantmäteriförrättning.

Det är riktigt att miljöförbättrande åtgärder regleras i exploateringsavtal. För att reglera tillkomsten av de anläggningar som krävs för planens genomförande har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och markägaren. Avtalet reglerar

frågor berörande dagvattenanläggningar för båtarnas upptagningsplats och uppställningsytor, anordnande av en båtbottentvätt, ändrad anslutning till Vaxholmsvägen samt åtgärder för att förbättra fiskens lek- och uppväxtområden. En utbyggnad av marinan kommer dock också att föregås av en tillståndsprovning för vattenverksamheten enligt miljöbalken. I samband med tillståndsprovningen kan också komma att beslutas villkor för verksamheten.

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

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

## **DOMSKÄL**

### **Prövningsram**

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att domstolen enbart kan pröva frågor som rör det överklagade beslutet. Frågor avseende behovet av miljöåtgärder för befintlig verksamhet och behövliga tillstånd för denna och för den utvidgade verksamheten faller därför utanför aktuell provning. Naturskyddsföreningens yrkanden därom ska därför avvisas.

**Yrkande om syn**

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Med hänsyn till den utredning som finns bedömer domstolen att syn på platsen inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

**Tillämpliga bestämmelser m.m.***Detaljplan*

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen har stort utrymme att själv avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska kommunen vid planläggning beakta både enskilda och allmänna intressen. I fråga om avvägning mellan allmänna och enskilda intressen föreskrivs i 4 kap. 36 § PBL att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelserna i 2 kap. PBL ger viss vägledning vid den intresseavvägning som ska göras.

I 2 kap. 3 § PBL föreskrivs bl.a. att planläggning ska, med beaktade av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en långsiktig god hushållning med mark och vatten.

Vid bl.a. planläggning får mark enligt 2 kap. 4 § PBL tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna bl.a. trafik, avlopp, samhällservice i övrigt samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning m.m.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att planläggning av mark- och vattenområden samt

lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska vid planläggning miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken följas. Bestämmelsen innebär att en detaljplan inte får antas om dess genomförande skulle medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds (se prop. 1997/98:90 s. 163).

En följd av att kommunen har stort utrymme att själv avgöra hur marken i kommunen ska disponeras är att mark- och miljödomstolen, vid en överprövning av ett detaljplanebeslut, endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § första stycket PBL). Överprövningen innebär i princip en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande, se prop. 2009/10:215 s. 88. Detta innebär att prövningen i allt väsentligt avser frågor som är av betydelse för klagandena i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör klagandenas enskilda intressen. De avvägningar som kommunen gjort mellan olika allmänna intressen har domstolen sällan anledning att bedöma på annat sätt (se bl.a. MÖD 2014:12).

Om genomförandet av en detaljplan kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt 4 kap. 34 § PBL en miljökonsekvensbeskrivning med det innehåll som följer av 6 kap. 12 och 13 §§ miljöbalken redovisas. Bedömningen av om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan får relateras till den markanvändning som medges idag (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 juni 2013 i mål nr P 3495-13).

Utgångspunkten för avgörandet av vilka alternativ som är rimliga att bedöma är alltså planens eller programmets syfte. Med rimliga alternativ med hänsyn till



planens eller programmets geografiska räckvidd menas olika alternativa sätt att uppnå målen med planen eller programmet. När det gäller markanvändningsplanering är uppenbara alternativ att områden som avdelats för en viss typ av verksamheter eller ändamål utnyttjas för ett annat ändamål, liksom att alternativa områden väljs ut för sådana verksamheter och ändamål. Alternativen kan alltså handla om alternativ lokalisering av den typ av verksamhet som man planerar för (prop. 2003/04:116 s. 64).

#### *Strandskyddsbestämmelserna*

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller vidta åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § miljöbalken). Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresse av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–g §§ miljöbalken, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd (4 kap. 17 § PBL). Möjligheten för kommuner att i detaljplan upphäva strandskyddet infördes genom lagändringar som trädde ikraft den 1 juli 2009. Avsikten var att reglerna i princip skulle vara desamma som vid prövning av en dispens från strandskyddet (se prop. 2008/09:119 s. 50 och 119). Prövningen skulle därmed inte påverkas materiellt av att den sker i samband med detaljplaneläggning.

När en detaljplan ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet. En noggrann prövning av syftet med strandskyddet och skälen för ett upphävande ska ske i samband med en ny detaljplaneläggning. I förarbetena anförs att de tidigare

skälen för ett upphävande helt eller delvis kunde sakna relevans om den planerade användningen av ett område som har omfattats av strandskydd förändras (prop. 2008/09:119 s. 78).

### **Aktuell detaljplan**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Säbyvikens marina och att göra den till en marina med höga miljöambitioner. Verksamhetsområdet för småbåtshamn utökas och anpassas för att även inrymma hamnkontor, hallar för vinterförvaring av båtar samt hallar för service eller liknande marint anknuten verksamhet. Dessutom utökas bryggområdet för att inrymma ytterligare bryggor. Åtgärder för att begränsa påverkan på mark- och vattenmiljö ska utföras i form av latrintömning, båtbottnvätt, spolplatta m.m. Planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och riksintresset för kust och skärgård enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken.

Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande. För att peka ut Österåkers utvecklingsmöjligheter att erbjuda ett rikt fritids- och båtliv i skärgårdsmiljö har kommunen upprättat en båtplatsinventering. Syftet med denna utredning är att ta fram ett underlag för kommunens planering, förenings- och näringsliv avseende platser för hamnar, marinor och båtuppläggningsplatser.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning av detaljplanebeslutet**

#### *Länsstyrelsens utlåtande enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § PBL, vilka bl.a. rör den statliga kontrollen av exempelvis miljö-kvalitetsnormer, de 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.

Att länsstyrelsen har bedömt planen som godtagbar i en fråga som länsstyrelsen ska bevaka som regional planmyndighet innebär i många fall att det inte finns skäl för den överprövande myndigheten att frångå den bedömningen. Det finns dock inget



som hindrar att den överprövande myndigheten gör en annan bedömning, t.ex. om underlaget är bristfälligt (jfr MÖD 2014:12).

#### *MKB*

I målet är fråga om den MKB som utgjort underlag i ärendet uppfyller gällande krav på beskrivning av alternativ samt om det föreligger brister i MKB:s innehåll.

Enligt 6 kap. 12 § miljöbalken ska myndigheten eller kommunen inom ramen för en miljöbedömning enligt 11 § upprätta en MKB där den betydande miljöpåverkan som bl.a. planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. Rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd ska också identifieras, beskrivas och bedömas.

Utgångspunkten för avgörandet av vilka alternativ som är rimliga att bedöma är planens syfte. I målet är fråga om en detaljplan som möjliggör en utökning av en befintlig verksamhet på platsen med bryggor och service inklusive uppförandet av hallbyggnader för uppställningsplatser av båtar inomhus.

I MKB:n redovisas följande i fråga om lokalisering.

Båtplatsinventeringen ska användas som ett verktyg för att vägleda påföljande arbeten med bl.a. detaljplaner. Utredningen tar inte hänsyn till befintliga markägo-förhållanden, naturskydd och miljökonsekvenser. Angivna utvecklingsmöjligheter i båtplatsinventeringen grundar sig framför allt på tekniska förutsättningar såsom exempelvis ytbehov, vindförhållandena och vattendjup, men också förfrågningar om framtida expansion till de berörda marinorna. En rimlig bedömning enligt båtplatsinventeringen är att 150–200 nya båtplatser per år behöver tillkomma inom Österåkers kommun under ett antal år framöver. I båtplatsinventeringen finns 19 föreslagna platser för marinor på fastlandet varav en är Säbyvikens marina. Därutöver finns det ytterligare tio platser på öar, vilka skulle kunna vara komplement till marinor på fastlandet. En utbyggnad av Säbyvikens marina bedöms vara en lämplig lokalisering för aktuell verksamhet med hänsyn till att kommunens behov av nya båtplatser inte kan uppfyllas genom en utbyggnad av enbart en plats.

Säbyvikens marina har funnits på platsen under en lång tid och undersökningar har inte visat att verksamheten skulle vara olämplig.

Enligt utredningen i målet medför utbyggnaden av marian en utökning av verksamhetsområdet med ca 17 000 kvm båt- och verkstadshallar, att antalet båtplatser utökas från 350 till 550 samt att längden på bryggor blir högst 190 meter ut i vattnet. Även om den nuvarande användningen av området är densamma, dvs. marina, får verksamhetens utbyggnad anses innebära en väsentlig förändring jämfört med den befintliga verksamhetens omfattning och karaktär.

Som ovan har framkommit har MKB:n i frågan om lokalisering i princip grundats på kommunens båtplatsinventering. Båtplatsinventeringen har först och främst beaktat de tekniska förutsättningarna, ytbehov m.m. och ingen hänsyn har tagits till bl.a. naturskydd och miljökonsekvenser. De nämnda 19 + 10 utpekade marinorna är redovisade på karta utan att någon annan information om dessa finns.

Mark- och miljödomstolen anser att rimliga alternativ för att uppnå planens syfte inte kan sägas ha identifierats, beskrivits och bedömts i MKB:n. Andra möjliga lokaliseringar och alternativet att utveckla befintlig verksamhet inom detaljplanen har inte beskrivits eller bedömts ens på ett sådant grundläggande sätt att det går att ställa olika alternativ mot varandra. Sådana olika alternativs miljöpåverkan har inte heller analyserats. Även om den planerade verksamhetens karaktär och omfattning gör att vissa alternativ av detta skäl automatiskt faller bort borde en alternativdiskussion ha presenterats. MKB:n utgör därmed, enligt domstolens bedömning, inte ett tillräckligt underlag vad gäller utredning om alternativa lokaliseringar, vilket är en sådan brist som utgör skäl att upphäva planen.

#### *Miljö kvalitetsnormer och dagvatten*

Planbeskrivningen innehåller en sammanställning av miljökonsekvenser vid en utbyggnad av marinan och en beskrivning av tagna prover samt resultat. Det har också konstaterats att marken är punktvis förorenad, att det finns en utlakning av tributyltenn (TBT) till grundvattnet och att TBT har påträffats i sediment.

Kommunens sammantagna bedömning rörande Säbyvikens kemiska status är dock

att utbyggnaden torde kunna innebära att utsläpp av miljögifter maximalt blir samma som idag och sannolikt kan minska. Avseende vikens ekologiska status har angetts att kommunens övergripande arbete med att införa avlopp och anläggandet av kantzoner vid Ubbybäcken bidrar till en minskning av övergödningsproblematiken. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande uttryckt oro om att miljö kvalitetsnormer för vatten på sikt inte kan följas med avseende på TBT-föreningar om inte dagvattenhanteringen anpassas till ett förändrat klimat samt att dagvattenhanteringen också ska omfatta dagvatten från parkeringsplatsen. I fråga om dagvattenhantering anges i planbeskrivningen att hårdgöring av ytor bäst kan motverka risken för utsläpp och spridning av oönskade ämnen i kombination med en reningsanläggning placerad i strandlinjen.

Säbyviken ligger i den inre delen av Säbyfjorden och är en känslig recipient. De huvudsakliga problemområdena utifrån den befintliga verksamheten och dess planerade utökning har identifierats i MKB:n och återgetts i planbeskrivningen. Det har vidare beskrivits vilka åtgärder som anses behövliga för att kunna genomföra planen. Flera av dessa nödvändiga åtgärder regleras dock varken i planen eller i MKB:n. Kommunen har i detta hänseende uttryckt att det som inte regleras i planen kommer att regleras i exploateringsavtal eller i kommande tillståndsprövning. De åtgärder som kommer att regleras i exploateringsavtal är bl.a. anläggandet av båtbottentvätt, kraven på utfasning av båtbottnfärger, anläggande av kantzoner, dagvattenanläggningar för båtarnas upptagningsplats och uppställningsytor samt gäddvätmark i Ubbybäcken.

Dessa åtgärder anses enligt domstolens mening ha betydelse just för de problemområden som har identifierats i planbeskrivningen och i MKB:n, dvs. recipientens ekologiska och kemiska status samt minskningen av risken för utlakning av förorenande ämnen. Åtgärderna och de förväntade effekterna på recipienten borde därför ha beskrivits och utretts inom ramen för MKB:n. Detta också i syfte att ge bättre underlag för bedömningen om någon miljö kvalitetsnorm överträds eller inte.

Flera av åtgärderna som man avser att hantera inom ramen för exploateringsavtal har även betydelse för hanteringen av dagvattnet inom verksamheten. Utformningen av dagvattenhantering i aktuellt fall är, enligt domstolens mening, av särskild vikt med hänsyn till verksamhetens karaktär och de utpekade problemområdena i frågan om miljö kvalitetsnormerna för vatten. Möjligheterna att reglera dagvattenflödet och att garantera att en viss dagvattenlösning kommer till stånd är begränsade inom ramen för PBL. Domstolen anser dock att reglering av åtgärder inom exploateringsavtal, vilket kan påverka dagvattenhanteringen, innebär att det kan ifrågasättas om det finns förutsättningar för att säkerställa en godtagbar dagvattenhantering inom detaljplaneområdet (jfr MÖD 2013:14 och 2013:20).

Att reglera anläggandet av gäddvåtmark i exploateringsavtal anses inte heller lämpligt, dels med hänsyn till att lokaliseringen föreslås utanför planområdet, dels att det inte är utrett hur den planerade utbyggnaden av bryggor och ökningen av båttrafiken kan komma att påverka platsens lämplighet som gäddvåtmark.

Att dessa åtgärder inte är reglerade i MKB:n är ytterligare en brist i underlaget, vilket i sig utgör grund för detaljplanens upphävande. Att åtgärder regleras i exploateringsavtal innebär vidare att den statliga kontrollen inom ramen för länsstyrelsens granskning och möjligheten till samråd uteblir och det därmed inte säkerställs att önskad effekt kan uppnås. Ytterligare konsekvens av användning av exploateringsavtal är att planens genomförande i dessa delar blir otydlig.

#### *Strandskydd*

Strandskyddet är enligt nu gällande byggnadsplan upphävt inom områden som idag har beteckningen Ub (båtupplagsändamål), Th (område för hamnändamål) och Vb (vattenområde för småbåtshamnändamål). Genom detaljplaneläggningen återinträder strandskyddet på nytt och ska prövas inom hela planområdet. Enligt planbeskrivningen kommer det återinträdda strandskyddet att upphävas på nytt inom de områden som omfattar den befintliga verksamheten och utgör kvartersmark. I planområdets norra och södra del samt en bit i den nordvästra delen där en av båthallarna avses placeras upphävs strandskyddet inom kvartersmark.

Dessa områden utgör enligt gällande detaljplan allmän plats och omfattas av strandskydd. Inom vattenområdet där de befintliga bryggorna finns och de planerade bryggorna ska placeras återinförs strandskyddet och frågan kommer att hanteras i kommande tillståndsprövning.

Frågan är om kommunens beslut att upphäva strandskyddet inom planområdet är förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Kommunen har i fråga om den del av planen som omfattar den befintliga marinan på land som särskilt skäl angett att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, dvs. enligt 7 kap. 18 c § punkten 1 miljöbalken. Mark- och miljödomstolen finner att upphävandet av strandskyddet rörande området för den befintliga verksamheten är förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

Avseende de delar av planområdet som berörs av utökningen av verksamheten på land, dvs. området i den norra, södra och en bit i den nordvästra delen, har kommunen som särskilt skäl angett att upphävande av strandskyddet behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan genomföras utanför området, dvs. enligt 7 kap. 18 c § punkten 4 miljöbalken.

Den befintliga marinan består i huvudsak båtplatser, båtuppställningsplatser och någon enklare byggnad. Den planerade verksamheten innebär en betydlig utökning med nya tillkommande kommersiella delar som båt- och tillbehörsförsäljning, caféverksamhet, service och vinterförvaring av båtar och byggrätter för flera omfattande hallbyggnader. Verksamheten kommer i både skala och karaktär i betydande mån avvika från dagens verksamhet. Utökningen kommer dessutom i stor del att ta i anspråk mark som idag utgör orörd naturmark.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att vissa anläggningar eller byggnader i och för sig behövs för att utvidga den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Det kan dock ifrågasättas om den verksamhet som planeras anses

utgöra en utvidgning av den pågående verksamheten. För dispens krävs att utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Att stora delar av fastigheten omfattas av strandskydd och att en utvidgning av verksamheten därför måste ske inom strandskyddat område utgör dock inte skäl för dispens enligt punkten 4 (jfr MÖD 2016:11). Det finns inte heller några förslag med alternativa placeringar för anläggningar eller byggnader och inte heller lokaliseringsutredningen i MKB:n tycks ge något stöd i detta hänseende.

Hallbyggnader av aktuell storlek har en privatiserande effekt som begränsar allmänhetens möjlighet att vistas i området, som idag för det mesta utgör orörd naturmark. Att verksamheten kommer att ha karaktären av kommersiell marina innebär enligt mark- och miljödomstolens mening inte heller att området kommer att vara öppet för allmänheten. Mot bakgrund av ovanstående och med hänsyn till att någon utredning om alternativa placeringar av byggnader/anläggningar utanför strandskyddat område saknas, får det allmänna intresset av att bevara platsen obebyggd anses väga tyngre än det enskilda intresset av att utvidga verksamheten och ta platsen i anspråk. Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkten 4 miljöbalken finns inte, vilket innebär att skäl saknas för att upphäva av strandskyddet för detta område.

Det kan också ifrågasättas om markområdet med det befintliga båthuset i områdets norra del, vilket har tagits i anspråk på ett sätt som saknar laglig grund i strandskyddsbestämmelserna, kan ges strandskyddsdispens genom hänvisning till 7 kap. 18 c § punkten 1 eller 4 miljöbalken.

Vad gäller det södra naturområdet som ska tas i anspråk för bl.a. den större båthallen anser domstolen, utöver att det inte är visat att utvidgningen inte skulle kunna genomföras utanför strandskyddat område, att området inklusive strandlinjen är opåverkat och därför anses vara av särskild vikt för bl.a. riksintressena. Detta innebär att intresset att långsiktigt trygga strandskyddets syften på denna plats anses ha företräde framför exploateringsintresset.



Sammantaget saknas förutsättningar att upphäva strandskyddet för dessa områden med stöd av 7 kap. 18 c § punkten 1 eller 4 miljöbalken. Kommunens beslut att anta detaljplanen strider därmed mot en rättsregel, varför beslutet ska upphävas.

*Slutsats*

Mark- och miljödomstolen finner att MKB:n inte utgör ett tillräckligt underlag i fråga om utredning om alternativa lokaliseringar för marinans verksamhet, att underlaget inte heller är tillräckligt för bedömning av om någon miljö kvalitetsnorm överträds eller inte, att användningen av exploateringsavtal innebär att detaljplanen i dessa delar saknar statlig kontroll och blir otydlig vid genomförandet samt att det för vissa områden saknas förutsättningar att upphäva strandskyddet. Kommunen har således inte hållit sig inom det handlingsutrymme som en kommun har vid detaljplaneläggning. Detaljplanen ska därför upphävas i sin helhet.

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

Överklagande – med hänsyn till mellankommande helgdagar – senast den 27 december 2017. Prövningstillstånd krävs.

Bjarne Karlsson

Sanna Ordenius

Kristina Littke

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, tingsfiskalen Sanna Ordenius, referent, tekniska rådet Kristina Littke och den särskilda ledamoten Kerstin Kellerman. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Jourak.

Sammanträdesprotokoll för  
KommunfullmäktigeNACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4INKOM: 2016-11-15  
MÅLNR: P 6609-16  
AKTBIL: 5

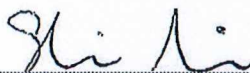
Tid Måndagen den 19 september 2016 kl. 18.30-22:45

Plats Fullmäktigesalen, Alceahuset plan 4, Åkersberga

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att Justera § 6:1 Justering av protokoll äger rum i kommunkansliet,  
Alceahuset, Österåker, fredagen den 30 september 2016 kl. 09.00.



Sekreterare

  
Stina Nilsson §§ 6:1-6:18

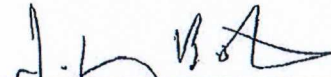
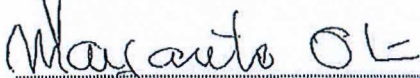
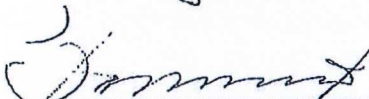
NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-11-15

Ordförande

  
Johan Boström (M)  
§§ 6:1-6:5  
Ingela Gardner (M)  
§§ 6:6-6:18Akt. 4. P. 6609-16  
Aktbil. 5

Justerande

  
Johan Boström (M) §§ 6:6-6:18  
Margareta Olin (S) §§ 6:1-6:18, §§ 6:4-6:5 har ej justerats av Margareta Olin  
Bror Jansson (M) §§ 6:1-6:5

## Anslagsbevis

Justering tillkännagiven  
genom anslagfrån 2016-10-04 till och med 2016-10-24  
dock ej §§ 6:4-6:5 vilka ej justerades

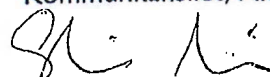
Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum  
Förvaringsplats för  
protokollet

2016-09-19

Kommunkansliet, Alceahuset, Österåkers kommun



Underskrift

KF § 6:5

Dnr. KS 2012/0148

## Detaljplan för Säbyvikens marina

### Kommunfullmäktiges beslut

#### Anta detaljplan för Säbyvikens marina med tillägg;

1. Tillägg i planbeskrivningens sida 4 med tillförande av text under rubriken *Verksamheter*.  
”Detta arbete har redan påbörjats genom att ett omgärdande stängsel har tagits bort”, till ny lydelse:  
”Befintlig båthall inlemmas i den befintliga hamnverksamheten med avsikt att tillskapa en sammanhållen marin anläggning. Detta arbete har redan påbörjats genom att ett omgärdande stängsel har tagits bort.  
Detaljplanen medger också eventuell försäljning av båtar och tillbehör samt caféverksamhet och dylikt”.
2. Tillägg i planbeskrivningens sida 9 med tillförande av text i ett nytt stycke:  
”Ett stängsel har tagits bort för de delar där det inte förekommer fallrisk, vilket möjliggör att en båthall i områdets norra del kan ingå i en utökning av pågående marin verksamhet” till ny lydelse:  
”En förutsättning för detta är att det finns möjligheter till viss expansion av befintliga marinor och brygganläggning.  
  
Ett stängsel har tagits bort för de delar där det inte förekommer fallrisk, vilket möjliggör att en båthall i områdets norra del kan ingå i en utökning av pågående marin verksamhet.  
  
I detaljplanen görs gällande att detta skäl föreligger för den del som omfattar en utökning av marinverksamheten på land.”

Forts. nästa sida



Forts. KF § 6:5

### Reservation (S) + (RP)

Ledamöterna för (S) och (RP) lämnar en skriftlig reservation.

Vi reserverar oss mot beslutet då vår bedömning är att den föreslagna expansionen i förslag till detaljplan är en överexploatering av området på så väl land som i vatten och att det sker på bekostnad av miljö- och naturvärden. Expansionens omfattning står inte i rimlig proportion i förhållande till risker för miljöpåverkan. Vår bedömning är att den föreslagna detaljplanen framförallt inte lever upp till målsättning av ekologisk hållbarhet. Vi har därför yrkat avslag till föreslagen detaljplan och exploateringsavtal. Vi menar att nuvarande förslag till detaljplan skall avslås och har yrkat på att ett nytt förslag till detaljplan ska utarbetas utifrån den omfattning av verksamheten som finns idag (som redan utökats och därmed strider mot gällande detaljplan) och med tydliga relevanta miljökrav. Det skulle innebära en mindre utökning utifrån gällande detaljplan och bättre förutsättningar för att leva upp till hållbar ekologisk status.

Ann-Christine Furustrand (S), Björn Molin (RP)

### Reservation (MP)

Ledamöterna för (MP) lämnar en skriftlig reservation.

Vi är starkt kritiska till ett exploateringsavtal och en detaljplan som innebär en utvidgning av den marina verksamheten i vatten och på land. Negativa effekter på vattenmiljön i området är redan ett faktum. Att alliansen i debatten ofta hänvisar till en mer än fem år gammal rapport i form av båtplatsinventering som faktiskt uttryckligen inte tar hänsyn till miljöeffekter, är inte seriöst och vi är mycket kritiska till detta. Verksamheten nu och i framtiden ger s k kumulativa effekter, vilka inte tillräckligt tydligt bedömts. På land har verksamheter under åren utökats delvis utan lagstöd eller stöd i gällande plan, och såväl mark- som vattenområden har tagits i anspråk på sätt som lett till intensiv kritik från flera remissinstanser. Vikens marina miljö och de negativa effekter marinan har skapat och kommer att skapa, måste ses som viktigare att ta hänsyn till än exploatörens behov av att expandera verksamheten. All utvidgning av marinan måste undvikas. Vi ser en stor risk med att vattenområdena muddras och grumlade, och att ett stort antal båtrörelser negativt påverkar fiskars lekmöjligheter och även vattnets miljö kvalitet. Kumulativa effekter av marina verksamheter i Säbyviken och närliggande vattenområden är dåligt utredda. Vi har även riktat kritik mot MKBn som vi anser underskattar flera negativa effekter av marinaexpansionen. Marinaverksamheten saknar vattendom och vi har tidigare påpekat detta, liksom vi påmint om behovet av att kommunen fattar beslut som vilar på att lag följs och att fakta i inkomna remissvar tydligt beaktats.

Michael Solander (MP)

### Reservation (V)

Ledamöterna för (V) reserverar sig.

Forts. nästa sida



Forts. KF § 6:5

## Röstförklaring (SÖ)

Ledamoten för (SÖ) lämnar en röstförklaring.

Skolpartiet i Österåker har valt att avstå i röstningen kring Säbyvikens marina.

Skälen är följande;

Skolpartiet i Österåker bildades inför valet 2014. Vi bildade partiet för att vi ansåg att frågor som rör barn, ungdom, förskola, skola och utbildning inte fick den uppmärksamhet och det fokus som dessa viktiga områden förtjänar och har rätt till. Vårt mål var och är att arbeta för en bättre skola i Österåker. Halva mandatperioden har nu gått och vi tycker att våra ansträngningar ger visst resultat, vi blir lyssnade till och vi är övertygade om att vi har påverkat skolpolitiken i rätt riktning, även om det är långt kvar. Vi som ligger bakom partiet och de som röstade på oss kommer från olika delar av den politiska kattan, men med en viktig fråga gemensamt – skolfrågor. När det gäller Säbyviken har detta ärende länge florerat i beslutsprocessen, långt innan vi kom in i politiken. Och man kan ha många synpunkter på hur detta ärende har hanterats, vilket inte minst åskådliggjordes i SVT i programmet Uppdrag Granskning. Det här är ett komplext, infekterat och mångbottnat ärende som ligger långt ifrån de hjärtefrågor som vi driver och därför väljer vi att avstå. Vi har fått många reaktioner på det val vi nu gör, nämligen att avstå i omröstningen. Jag kan försäkra er om att detta inte varit ett lätt beslut. Men efter långa diskussioner i vår grupp har vi kommit fram till att det enda rätta vi kan göra är att avstå från att delta i beslutet, dvs att inte välja sida.

Marie Wengse (SÖ)

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Säbyvikens marina och att göra den till en marina med höga miljöambitioner. Verksamhetsområdet för småbåtshamn utökas och anpassas för att även inrymma hamnkontor, hallar för vinterförvaring av båtar samt hallar för service och liknande marint anknuten verksamhet. Dessutom utökas bryggområdet för att inrymma ytterligare bryggor. Åtgärder för att begränsa påverkan på mark- och vattenmiljön ska utföras i form av latrintömning, båtbottevätt, spolplatta m.m.

## Beslutsunderlag

– Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2016-08-29, § 9:8.

– Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-06-29.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

Michaela Fletcher (M) yrkar därutöver på tillägg:

1. Tillägg i planbeskrivningens sida 4 med tillförande av text under rubriken *Verksamheter*:  
”Detta arbete har redan påbörjats genom att ett omgärdande stängsel har tagits bort” till ny lydelse:

Forts. nästa sida



Forts. KF § 6:5

”Befintlig båthall inlemmas i den befintliga hamnverksamheten med avsikt att tillskapa en sammanhållen marin anläggning. Detta arbete har redan påbörjats genom att ett omgärdande stängsel har tagits bort. Detaljplanen medger också eventuell försäljning av båtar och tillbehör samt caféverksamhet och dylikt”.

2. Tillägg i planbeskrivningens sida 9 med tillförande av text i ett nytt stycke:

”Ett stängsel har tagits bort för de delar där det inte förekommer fallrisk, vilket möjliggör att en båthall i områdets norra del kan ingå i en utökning av pågående marin verksamhet” till ny lydelse:

”En förutsättning för detta är att det finns möjligheter till viss expansion av befintliga marinor och brygganläggning.

Ett stängsel har tagits bort för de delar där det inte förekommer fallrisk, vilket möjliggör att en båthall i områdets norra del kan ingå i en utökning av pågående marin verksamhet.

I detaljplanen görs gällande att detta skäl föreligger för den del som omfattar en utökning av marinverksamheten på land.”

Hampe Klein (M), Mathias Lindow (L) och Michaela Haga (C) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande inklusive tillägg.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar avslag på ärendet samt yrkar på tillägg enligt:  
Ny detaljplan utarbetas i nivå med nuvarande verksamhet, det vill säga med en betydligt mindre exploatering än den i detaljplanen föreslagna, av den redan hårt ansatta vikens, med tydligt ställda miljökrav, samt att dessa är tidssatta.

Francisco Contreras (V) yrkar avslag på ärendet.

Roger Johansson (RP) biträder Ann-Christine Furustrands (S) yrkanden.

Jonas Jonsson (MP) och Michael Solander (MP) yrkar avslag på ärendet.

### Propositionsordning

Ordföranden konstaterar först att bifall till Kommunstyrelsens förslag inklusive tillägg mot avslag föreligger. I den händelse Kommunfullmäktige beslutar avslå ärendet kommer proposition på Ann-Christine Furustrands (S) tilläggsyrkande att ställas.

Ordföranden ställer därefter bifall till Kommunstyrelsens förslag inklusive tillägg mot avslag och finner att fullmäktige beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag inklusive tillägg.

### Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för bifall till Kommunstyrelsens förslag inklusive tillägg och nej-röst för avslag.

Forts. nästa sida



*Forts. KF § 6:5*

Omröstningen utfaller med 25 ja-röster, 25 nej-röster och 1 har avstått.  
Då omröstningen utfallit med lika röstetal har ordföranden utslagsröst enligt Kommunallagen 5 kap 44 §. Ordföranden röstar då ja.  
Kommunfullmäktige har således beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag inklusive tillägg.

Därmed har Ann-Christine Furustrands (S) tilläggsyrkande fallit.

Omröstningslista KF § 6:5

---

**Expedieras**

– Samhällsbyggnadsförvaltningen

## KOMMUNFULLMÄKTIGE I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KF 6/2016

2016 09 19

Bilaga 6:5/2016



Mandatfördelning M:14, S:12, L:5, C:2, KD:2, ÖP:2, RP:5, V:2, MP:4, SD:2, SÖ:1						
Parti	Ledamöter			Ja	Nej	Avstå
	Namn	Närvar	Ersättare			
(M)	Michaela Fletcher	X		X		
(M)	Hmpe Klein	X		X		
(M)	Christina Funhammar	X		X		
(M)	Kenneth Netterström	X		X		
(M)	Pär Lindfors	X		X		
(M)	Jeanette Widén	X		X		
(M)	Conny Söderström		Leif Wicklund (M)	X		
(M)	Mats Högbrandt	X		X		
(M)	Anneli Hogreve		Birgitta Netterström (M)	X		
(M)	Bror Jansson	X		X		
(M)	Anneli Widén	X		X		
(M)	Mats Beiming	X		X		
(L)	Bengt Svensson	X		X		
(L)	Monica Kjellman	X		X		
(L)	Ritva Elg	X		X		
(L)	Mathias Lindow	X		X		
(L)	Lars Österlind	X		X		
(C)	Michaela Haga	X		X		
(C)	Björn Pålhammar	X		X		
(ÖP)	Lennart Berneklint	X		X		
(ÖP)	Franz Heinel	X		X		
(KD)	Ane Ekstrand	X		X		
(KD)	Mikael Ottosson	X		X		
(S)	Ann-Christine Furustrand	X			X	
(S)	Jörgen Palmberg	X			X	
(S)	Anas Abdullah	X			X	
(S)	Rosita Olsson Palmberg	X			X	
(S)	Marie Ende	X			X	
(S)	Roger Svalhede		Tommy Rindevall (S)		X	
(S)	Ingela Westerlund	X			X	
(S)	Anders Pettersson	X			X	
(S)	Anna-Sara Viklund	X			X	
(S)	Mats Larsson	X			X	
(S)	Kristina Embäck	X			X	
(V)	Francisco Contreras	X			X	
(V)	Bo Edlén	X			X	
(MP)	Michael Solander	X			X	
(MP)	Heidi Stapf Ekström	X			X	
(MP)	Jonas Jonsson	X			X	
(MP)	Kristin Hagegård	X			X	
(RP)	Björn Molin	X			X	
(RP)	Sven Ragnelid		Lars Magnusson (RP)		X	
(RP)	Roger Johansson	X			X	
(RP)	Björn Rapp	X			X	
(RP)	Ivar Horst	X			X	
(SD)	Peter Wihlner	X			X	
(SD)	Lennart Ljungqvist	X			X	
(SÖ)	Marie Wengse	X				X
(S)	Margareta Olin	X			X	
(M)	Johan Boström	X		X		
(M)	Ingela Gardner		Josefine Radonné (M)	X		
	<b>RESULTAT</b>			25	25	1



**Hur man överklagar antagandebeslut för detaljplan**

<b>VEM FÅR ÖVERKLAGA</b>	<p>Beslutet får överklagas endast av den som är berörd och som senast under utställningstiden, eller vid enkelt planförfarande efter underrättelse, skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.</p> <p>Om planförslaget efter utställningen ändras till nackdel för någon får han också överklaga beslutet, vilket även gäller om beslutet inte har tillkommit i laga ordning.</p>
<b>HOS VEM SKALL BESLUTET ÖVERKLAGAS</b>	<p>Kommunfullmäktiges antagandebeslut kan skriftligen överklagas hos <b>Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen</b></p>
<b>VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET</b>	<p>Er skrivelse skall skickas/inlämnas till <b>Samhällsbyggnadsförvaltningen</b>, inte till Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen.</p> <p><b>Postadress:</b> Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten, 184 86 ÅKERSBERGA.</p> <p><b>Besöksadress:</b> Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset, Hackstavägen 22, Åkersberga.</p>
<b>TID FÖR ÖVERKLAGANDE</b>	<p>Skrivelsen måste ha kommit in till Kommunen inom <b>tre veckor</b> från den dag justering av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, annars kan Er överklagande inte tas upp.</p>
<b>HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M M</b>	<p>I skrivelsen skall Ni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange beslutsdatum och detaljplanens benämning.</li><li>- redogöra för varför Ni anser att beslutet är felaktigt och hur Ni anser att det skall ändras.</li></ul> <p>Ni kan givetvis anlitna ombud att sköta överklagandet.</p> <p>Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen.</p>
<b>ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<p>Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser ger stöd för Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.</p>
<b>UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET</b>	<p>Er skrivelse skall undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress, telefonnummer och beteckningen på Er egen fastighet.</p> <p>Om skrivelsen inte undertecknas av Er själv utan av ombud skall fullmakt för ombudet bifogas.</p>



## 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.