

336

REGERINGSRÄTTENS
BESLUT

2379-1985

den 26 november 1986

på ansökan av Christer Egnell m fl om resning i ärende angående fastställelse av byggnadsplan, vari regeringen (bostadsdepartementet) meddelat härvid fogat beslut den 27 juni 1985.

I ansökningen yrkar sökandena att regeringens beslut på grund av formella brister skall förklaras vara en nullitet. I andra hand yrkar de att ärendet återförvisas till länsstyrelsen för ny behandling. De anför i huvudsak följande. Byggnadsplanerna för koloniområdena Björkhagen och Hjortens odlingar avser en del av en tidigare antagen områdesplan för Fågelbro gård, Värmdö kommun. Genom att anta och fastställa byggnadsplaneförslagen har myndigheterna bundit sig för områdesplanen i övrigt. Vid behandlingen av förslagen till byggnadsplanerna hade i fastighetsförteckningen endast upptagits fastigheter som direkt gränsar till de båda koloniområdena. Ägare till andra fastigheter som berörs av områdesplanen har därigenom berövats sina möjligheter att klandra planförslagen och att påverka handläggningen vid genomförandet av övriga delar av områdesplanen.

Regeringsrätten beslutar följande.

Sökandena har inte visat att de ägt rätt att föra talan mot länsstyrelsens beslut. Med hänsyn härtill och

då de, såvitt framgår av handlingarna, ej heller på annan grund är behöriga att ansöka om resning i ärendet, upptar regeringsrätten inte ansökningen till prövning.

LS

/

Bo Svensby

I avgörandet har deltagit: regeringsråden Hellner, Brodén, Engblom och Wadell
Föredragande regeringsrättssekreterare: Svensby

Kopior för kännedom till

bostadsdepartementet
✓ länsstyrelsen i Stockholms län
byggnadsnämnden i Värmdö kommun
statens planverk
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
kommunfullmäktige i Värmdö kommun

Rätt kopierat intygar

E. Häggfelat

1985-06-27

P1 646, 647, 651,
668/85

2379-1985

Stefan Båge m. fl.
c/o advokaten
Sven-Erik Hammarstolpe
Box 176
101 22 STOCKHOLM

Besvär i fråga om byggnadsplaner inom Värmdö kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 28 mars 1985 två förslag till byggnadsplaner, dels "Björkhagen" del av Malma 1:1, 2:1, Fågelbrolandet, dels "Hjortens odlingar" del av Malma 1:1, 2:1, Fågelbrolandet, båda i Värmdö kommun. Länsstyrelsen utfärdade samtidigt nybyggnadsförbud för planområdena i avvaktan på att frågorna om vattenförsörjning och avlopp slutligt klarläggs.

Bengt Liljestrand och Lennart Johansson samt, i en gemensam skrivelse, Stefan Båge m. fl., varav flertalet är sakägare, har överklagat beslutet genom besvär.

Planförslagen innebär att ca 20 ha mark i området mellan Vämjärden och Storsjön avsätts som koloniområden med sammanlagt högst 235 lotter. Förslagen medger uppförandet dels av en mindre stuga på högst 15 kvm jämte en taktäckt veranda på högst 5 kvm samt ett uthus på högst 5 kvm per lott, dels vissa servicebyggnader och andra byggnader för gemensamt bruk. Enligt ett mellan exploatören och kommunen träffat avtal skall nyttjanderätten till lotterna upplåtas med arrende medan äganderätten till marken skall överföras till kommunen.

Länsstyrelsen har som skäl för sitt fastställelsebeslut anfört bl. a. att planområdena kan bedömas som områden för "närkolonier" med hänsyn framför allt till den reglering av markutnyttjandet som det mellan kommunen och exploatören träffade avtalet föreskrive och de relativt goda förbindelser med kollektivtrafik som finns.

Stefan Båge m. fl. och Bengt Liljestrand har anmärkt på ärendenas formella handläggning hos såväl kommunen som länsstyrelsen. De har vidare i huvudsak anfört att planförslagen strider mot de riktlinjer som gäller för området enligt den fysiska riksplaneringen, mot regionplan 1978, mot kommunöversikten för Värmdö kommun och mot gällande naturvårdsprogram, framförallt genom att bebyggelsen kan användas för konventionellt fritidsboende. Stefan Båge m. fl. har särskilt framhållit att planförslagen medför en oacceptabel miljöpåverkan och att man inte heller beaktat behoven av vägar, badplatser och friområden. Detta kommer bl.a. att medföra

störningar för grannarna. Bengt Liljestränd och Lennart Johansson har också framfört farhågor för att den källa som de båda hämtar dricksvatten ur skall förorenas. Lennart Johansson har härutöver anfört att han kommer att utsättas för störningar beroende på det ringa avståndet mellan hans hus och planområdet "Björkhagen" och genom att den naturliga vägen från "Björkhagen" till närmaste busshållplats går via hans tomt.

Regeringen gör följande bedömning.

Områdena omfattas av riktlinjerna för högexploaterad kust enligt den fysiska riksplaneringen och dessa innebär beträffande tillkomsten av ytterligare fritidsbebyggelse bl.a. följande (prop. 1978/79:213 s. 36):

"Som riktlinje i den fysiska riksplaneringen bör för de högexploaterade kusterna gälla att enskild fritidsbebyggelse i princip bör medges i form av mindre kompletteringar av befintlig bebyggelse. Om i vissa områden större tillskott av bebyggelse kan medges bör sådana former för bebyggelsen väljas som möjliggör ett högt utnyttjande av fritidsbostäderna och som ger förutsättningar för fritidsboende också för sådana grupper av befolkningen som inte äger fritidshus."

Den mark som tas i anspråk för bebyggelsen kan inte anses så värdefull för naturvård, friluftsliv eller andra viktiga rekreationsintressen att det i och för sig betydande tillskott av bebyggelse som planförslagen innebär på grund därav inte skulle kunna godtas.

Den nu planerade bebyggelsen är en form av fritidsbebyggelse som inte behandlas i den nämnda propositionen. Planförslagen medger emellertid ett högt utnyttjande av marken och syftet är att tillhandahålla ett enklare alternativ till konventionellt fritidsboende för just de grupper av befolkningen som normalt inte äger en fritidsbostad. Regeringen anser därför att planförslagen överensstämmer med den restriktiva markanvändning som avses med riktlinjerna och att planerna väl inrymmer inom dessa.

I fråga om den översiktliga planeringen i övrigt finner regeringen i likhet med länsstyrelsen att de anvisningar för planläggning som givits på kommunal och regional nivå inte utgör hinder mot fastställelse av planerna.

De anmärkningar som framförts i fråga om miljöpåverkan, vägar, badplatser och friområden, är visserligen beaktansvärda men ändå inte av sådan tyngd att regeringen på grund därav har skäl att gå emot kommunens och länsstyrelsens bedömning att planerna skall fastställas.

Vad därefter beträffar avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen innebär, såvitt framgår av handlingarna, den planerade bebyggelsen inte en sådan risk för vattenförsörjningen för Bengt Liljestrands och Lennart Johanssons fastigheter att detta skulle utgöra hinder för fastställelse för någon del av förslagen. Det ringa avståndet mellan bostadshuset på Lennart Johanssons fastighet och det östligare planområdet, vilket intill gränsen närmast huset upptas av ett ca 30 m brett parkstråk, samt den gångväg till busshållplats som i planförslaget illustrerats ett tjugotal meter

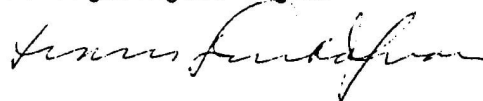
från Lennart Johanssons fastighet, innebär inte sådana men för Lennart Johansson att planförslaget av det skälet inte kan fastställas. De störningar som tillkomsten av bebyggelsen i övrigt kan medföra för grannfastigheternas ägare skiljer sig inte på något avgörande sätt från vad som allmänt får accepteras vid tillkomsten av nya bebyggelseområden.

Vad klagandena åberopat som formella brister utgör inte heller skäl för att underlåta att fastställa planförslagen.

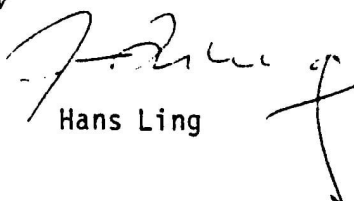
Med hänsyn till vad som ovan anförts skall besvären avslås.

Regeringen avslår besvären.

På regeringens vägnar



Hans Gustafsson

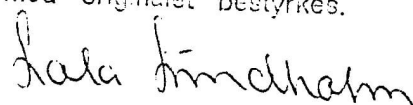


Hans Ling

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
(11.082-188 och 189-84)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Bengt Liljestränd, c/o Johansson, Dalhugget,
139 00 VÄRMDÖ
Lennart Johansson, Dalhugget,
139 00 VÄRMDÖ

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.



Håkan Jönell



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
bitr länssarkitekt
Kurt Thöldte
Tel 08 - 785 51 49

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum
1985-03-28
Ert datum

Beteckning 11.082-188-84
11.082-189-84
Er beteckning

Fastställelse av byggnadsplaner

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun har den 24 oktober 1984 antagit förslag till byggnadsplan för koloniområdet Björkhagen, Malma 1:1 och 2:1 (länsstyrelsens dnr 11.082-188-84) och koloniområdet Hjortens odlingar, Malma 1:1 och 2:1 (länsstyrelsens dnr 11.082-189-84) på Fågelbrolandet. Den förstnämnda planen rymmer 74, den andra 161 kolonistugor med uthus samt vissa gemensamma byggnader och anordningar. De båda områdena hänger samman och utgör en del i ett större projekt som avser exploatering och upprustning av Fågelbro gårds marker och byggnader.

För att genomföra projektet bildades Aktiebolaget Fågelbro Säteri, som fick förvärvstillstånd av regeringen under våren 1984 för inköp av säteriets marker om ca 650 ha med tillhörande byggnader. Syftet med förvärvet är att exploatera området för en omfattande verksamhet inriktad på konferenser - friskvård - företagshälsovård - turism samt försäljning av kolonistugor på arrendelotter. En områdesplan som redovisar hela projektet har upprättats och ställts ut i samband med detaljplanearbetet.

En omfattande kritik lämnades av såväl myndigheter som enskilda. Därefter reviderades områdesplanen så att bl a föreslagna 400 kolonilotter minskades till 235. Minskningen innebar att ingen avrinningskanal från kolonilotterna skulle ske mot den känsliga Storsjön. Den reviderade områdesplanen och ett exploateringsavtal innebärande uttalande om parternas intentioner för det fortsatta planarbetet, antogs av kommunfullmäktige den 25 april 1984.

Översiktlig plansituation m m

Enskild fritidsbebyggelse bör i princip medges endast i form av mindre kompletteringar av befintlig bebyggelse. Om i vissa områden större tillskott av bebyggelse kan medges bör sådana former för bebyggelsen väljas som möjliggör ett högt utnyttjande av fritidsbostäderna och som ger förutsättningar för fritidsboende också för sådana grupper av befolkningen som inte äger fritidshus.

I Regionplan 1978, fastställd av regeringen den 8 juli 1982, upptas den nu aktuella marken som friluftslivs- och naturområde samt delen kring säteriet som jordbruksområde. Regionplanenämnden ansåg att det första förslaget till områdes- och detaljplan stred mot regionplanens intentioner. Länsstyrelsen har från regionplanekontoret inhämtat att man numera inte motsätter sig att de reviderade planförslagen fastställs.



Datum

1985-03-28

Beteckning

11.082-188-84

11.082-189-84

...
Värmdö kommuns kommunöversikt, senast reviderad den 26 januari 1983, anger för detta område att övervägande delen utgörs av jord- och skogsbruksområden med intresse för rekreation och rörligt friluftsliv. Områdena bör ej tillföras ytterligare bebyggelse.

...
I det naturvårdsprogram som utarbetats av länsstyrelsen och som upp- tar skyddsvärda områden för naturvård och friluftsliv anges både Våmfjärden och Storsjön som skyddsvärda vatten vilka inte tål föro- renande utsläpp.

Beträffande jordbruksmarkaspekten kan länsstyrelsen erinra om prop 1983/84:145 angående turist- och rekreationspolitiken m m i vilken konstaterades att gällande riktlinjer för hushållning med jordbruksmarken inte bör utgöra hinder för att på jordbruksmark lokalisera odlingslotter och koloniområden där huvuddelen av marken används för odling. Länsstyrelsen konstaterar därutöver att i detta fall har matjorden på berörda åkrar tagits bort av föregående mark- ägare och att det nuvarande projektet förutsätter att matjord på nytt tillförs på odlingslotterna.

Anmärkningar mot byggnadsplanen

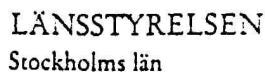
Kritiken från sakägare och övriga fastighetsägare i trakten inriktar sig på att exploateringen strider mot de översiktliga planintentionerna för området samt den belastning på naturmiljön som ett så stort antal kolonilotter med stugor kan utgöra. Man befärar att stugorna kommer att nyttjas som fritidshus bl a på grund av priset och det attraktiva läget. Vägföreningen befärar stor belastning på den väg som leder ut mot Malmaön. En sakägare befärar risk för förorening av en grävd brunn. Farhågor har framförts att inte vatten och av- loppsfrågor kan klaras vid en så pass omfattande exploatering, sär- skilt om området tenderar att nyttjas som konventionellt fritids- husområde med ökande krav på framför allt vatten-, avlopps- och toa- lettstandard. Vidare har kritik riktats mot hanteringen av ärendet i kommunen.

Länsstyrelsens bedömning

Inom länsstyrelsens planeringsavdelning tillämpas följande rikt- linjer för koloniområden och stadsnära fritidsbebyggelse vid sam- råd med kommunerna.

NÄRKOLONI lokaliseras mellan stadsdelar eller i stadsdelarnas när- het (cykelavstånd eller gott kollektivtrafikläge). En närkoloni bör i första hand lägga tyngdpunkten på odling, med enkla koloni- stugor på 10 - 15 kvm (undantagsfall 20 kvm). Här bör eftersträvas en enkel standard - gemensam IC, vattenpost, parkeringsplats m m.

ENKLA FRITIDSSTUGOR lokaliseras på längre avstånd från bostaden men ändå med rimligt avstånd till kollektivtrafik. Här är fritids- boendet det primära, även om odling bör betraktas som ett positivt komplement. Husen kan få vara upp till 30 kvm. En förutsättning är att det är en enkel koloniträdgårdsliknande bebyggelse för ett begränsat bostadsändamål, med en resurssnål utformning och ett effek-



1985-03-28

11.082-188-84
11.082-189-84

Länsstyrelsen prövar nu för första gången dessa riktlinjer i samband med fastställelseprövning av detaljplaner för kolonistugor av denna typ och omfattning och med denna regionalt sett perifera lokalisering. Av särskilt intresse i detta ärende har varit att ta ställning till om planförslagen avser enkla fritidstugor eller om tillräckliga garantier föreligger för att förslagen skall kunna inordnas under begreppet "närboloni". I det förra fallet är tolkningen av den fysiska riksplaneringens begrepp "fritidsboende i andra former" av intresse. I det senare utgör frågan om exploateringsavtalets möjligheter att styra genomförandet av planförslaget i enlighet med planernas syfte en central punkt.

Länsstyrelsen vill mot denna bakgrund framhålla att länsstyrelsen vid sin bedömning av planförslagen endast kunnat utgå från att kommunen självständigt i framtiden kommer att tillse att de överenskommer och krav som framgår av exploateringsavtalet kommer att uppfyllas.

Länsstyrelsen gör den bedömningen att de föreliggande byggnadsplanerna genom den reglering av markutnyttjandet som kan ske med hjälp av exploateringsavtalet, inryms i den ovan redovisade gruppen "närboloni" även om lokaliseringen är perifer med hänsyn till större flerbostadshusområden. Läget kompenseras något av de relativt goda kollektivtrafikförbindelserna som Värmdöbussarna ger. Länsstyrelsen utgår från att kommunen, som är företräd i styrelsen för AB Fågelbro Säteri genom såväl ordförande- som vice ordförandeposterna, aktivt verkar för avtalets efterlevnad.

Som tidigare nämnts är de aktuella planerna en del i ett samlat projekt som avser att upprusta den kulturhistoriskt värdefulla säteribebyggelsen samt i viss utsträckning restaurera kulturlandskapet. I avtalet ingår bl a att 25 000 kronor avsätts vid varje upplåtelse av en arrendelott till en fond för upprustning av 1700-talsbyggnaderna vid säteriet.

Länsstyrelsen har vid samråd ansett att vissa andra delar av projektet inte är förenliga med riksplaneringens riktlinjer. Exploatören ser med anledning härav över förslaget till områdesplan i dessa delar.

Genom den begränsning av planområdena som gjorts i de bearbetade förslagen har kulturminnesvårdens och naturvårdens intressen beaktats inom det lokala området. Av handlingarna framgår att biodynamisk odling skall tillämpas för att minska föroreningsrisken för Våmfjärden. För åtkomsten av områdena är man inte beroende av vägföreningens vägar. Mot ovanstående bakgrund anser länsstyrelsen att förslagen till byggnadsplaner får godtas.



Länsstyrelsen har gjort bedömningen att frågorna om vattenförsörjning och avlopp bör kunna klaras enligt vad som framgår i planhandlingarna. I avvaktan på att en slutlig, teknisk lösning föreligger bör dock nybyggnadslov för bebyggelsen inte meddelas. Förbud enligt 110 § byggnadslagen i avvaktan på att frågorna om vattenförsörjningen och avlopp slutligt klarlagts på ett godtagbart sätt bör därför meddelas. Med hänsyn till de anmärkningar som framförts av kringboende angående den blivande grundvattensituationen vill länsstyrelsen erinra om att dessa frågor kan behandlas vid en prövning enligt vattenlagen.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen byggnadsplan för koloniområdet "BJÖRKHAGEN", del av Malma 1:1, 2:1 och koloniområdet "HJORTENS ODLINGAR", del av Malma 1:1, 2:1, Fågelbrolandet, Värmdö kommun; planerna visas på två av Thomas Hagman & Co arkitektkontor i maj 1984 upprättade och i september 1984 reviderade kartor med därtill hörande byggnadsplanebestämmelser.

Byggnadsplanernas bakgrund och ändamål framgår av den beskrivning som medföljer respektive plan.

Härjämte förordnar länsstyrelsen med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen att nybyggnad inte får ske inom planområdena förrän frågorna om områdets försörjning beträffande vatten och avlopp slutligt klarlagts.

:/ Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär X).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Daniel Nordström, beslutande, förste länsassessor Per Evaeus, naturvårdsdirektören Tord Céwe, länsantikvarien Bengt O H Johansson, bitr överlantmätare Olof Andersson och bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, föredragande.

:/ Mot beslutet anmälde bitr länsarkitekt Kurt Thöldte skiljaktig mening, se bilaga.

Daniel Nordström
Daniel Nordström

Kurt Thöldte
Kurt Thöldte

MÅ