



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2015-12-28
Meddelad
i Stockholm

Mål nr
P 2233-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-25 i mål nr P 3420-14, se bilaga

KLAGANDE

Stenungsunds kommun
444 82 Stenungsund

Ombud: Advokaten T W och jur.kand. M W

MOTPARTER

1. B A

2. F G

3. G J

4. M T

5. M E

Ombud för 5: S R

6. N J

7. C L

Dok.Id 1233223

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

8. I S

SAKEN

Detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen, i Stenungsunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Stenungsunds kommun beslut den 17 mars 2014 i ärende nr 0844/09 att anta detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stenungsunds kommun (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen.

Motparterna har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har uppgett i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Det finns redan idag ett mycket stort behov av bostäder. Solgårdsterrassen – Nytorpshöjd är en av de sista obebyggda delarna av Stenungsunds tätort. Planområdet har ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer. Avståndet till vattenlinjen är ca 600 meter. Detaljplanen är utformad i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planen innebär en utbyggnad av tre samlade bostadskvarter med relativt stora avstånd mellan husen för att påverka befintlig bebyggelse och omgivning så lite som möjligt.

Utsikten från C Ls fastighet kommer inte att försvinna i sin helhet. Högsta punkt på hus nummer 9 kommer att ligga under marknivån på C Ls fastighet och kommer i princip inte att ta någon som helst utsikt från hans fastighet. Vidare kommer hus nummer 8 inte att ligga rakt framför C Ls bostad, utan förskjutet mot norr/nordväst från hans bostad, vilket gör att såväl utsikten från som insynen till hans fastighet inte påverkas i någon större omfattning. C L kommer fortfarande att ha kvar utsikt över skogsområdet och den havsutsikt han har idag kommer i princip inte alls att begränsas. Stora skogs- och grönområden kommer att finnas kvar i området och även delvis mellan C Ls bostad och hus nummer 8. De av C L ingivna fotomontagen överensstämmer uppenbart inte med faktiska förhållanden. Beaktas ska vidare att det C L uppgett bara berör den norra/nordvästra sidan av hans fastighet. Fastigheten har även bl.a. en skyddad

trädgård som vetter mot sydväst, vilken bedöms bli helt opåverkad av antagen detaljplan.

Avståndet om 30–35 meter mellan C Ls fastighet och det närmast belägna huset får anses som normalt i ett dylikt centralt läge i en tätort och väl tilltaget med beaktande av hur hus är placerade i förhållande till varandra inom Stenungsunds tätort.

Förtätning får anses utgöra ett naturligt led i en modern stadsutveckling, även utanför storstäderna, och därigenom något som de boende i stor utsträckning har att tåla. Även väsentliga begränsningar i utsikt till förmån för ny bebyggelse är något som man måste räkna med i ett sådant område. Det allmänna intresset av att skapa 270 nya bostäder måste klart överväga C Ls enskilda intresse av en oförändrad boendemiljö.

Att detaljplanen reglerar totalhöjden för byggande med högsta tillåtna höjd i meter över nollplanet innebär att vad C L anför om beräkning av byggnadshöjd m.m. saknar betydelse och inte är korrekt i förevarande fall. Kommunens illustrationer återger således förhållandena helt i enlighet med förutsättningarna i planförslaget. I detaljplanen utmärkt naturmark mellan väg och fastigheten X innebär att befintlig naturlig vegetation bevaras, tillåts växa och med tiden kommer att bli allt mer avskärmande. Det skiljer ca 10 meter mellan vägbank och husfasad. Vägbredden är korrekt återgiven av kommunen och eftersom planbestämmelsen är ”naturmark” innebär det att inga vägbankar eller liknande, vilka kan påverka vägbredden, tillåts på denna sträcka.

Tillfart till området, som är uppdelat i tre etapper, sker med infart från P väg. Tillfarten till etapp 1 och 2 leds således genom hela planområdet. Den föreslagna enda trafikmatningen från P väg har valts utifrån bl.a. områdets höjdskillnader och topografien. Andra infartsvägar till planområdet skulle innebära omfattande sprängningar, ianspråktagande av stora delar av kvarvarande grönytor och betydande bullerstörning för befintlig bebyggelse. Den föreslagna trafikmatningen är även en kostnadseffektiv lösning. Utifrån dagens trafikmängder på N-vägen och P väg är ökningen med ca 900 fordon/dygn måttlig och bedöms även i framtiden uppfylla kraven för en god lokalgata. Hela planområdet blir välförsörjt med säkra gång- och cykelvägar. Den ökade trafiken och valt vägalternativ innebär inte några

risker för de kringboendes hälsa och säkerhet och det antagna vägvalet får anses godtagbart.

Kommunen har låtit EnviroPlanning AB göra en bedömning av påverkan på fladdermusfaunan inom detaljplaneområdet och denna bedöms som låg. Projektet medför inte en betydande miljöpåverkan och det har saknats skäl att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Den bild som de boende på N-vägen 4 gett in för att visa befintlig utsikt är förstorad/zoomad och beskuren. Av kommunens ingivna fotografi, som är taget utan förstoring/zoomning, framgår att havsutsikten redan idag är mycket begränsad. Av de solmätningar som genomförts och redovisats i ärendet framgår att befintliga träd skuggar det aktuella bostadshuset lika mycket som de detaljplanlagda husen. Avståndet till närmaste planlagda hus är även i detta fall 30 meter. Här föreslås inte någon väg och en bredare remsa naturmark kommer att behållas mellan N-vägen 4 och de planlagda husen, vilken utgör ett bra skydd mot insyn.

Kommunen har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

C L har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Hans hus är ritat och placerat med tanke på fri utsikt över skog och hav med uteplatser och glasytor åt nordväst. Insynen innebär att kök, allrum och övriga huset fritt exponeras för grannar i hus 8, vilket omöjliggör ett privatliv i huset, på uteplats och balkong.

Då kommunens illustrationer saknar installationsvind för ventilation och vinkel för avrinning m.m. får man räkna med en åtminstone 3–4 meter högre fasad på ”baksidan” av huset och troligen en installationsvind. Vidare tillkommer runt 2 meter på grund av marklutningen enligt praxis. Givetvis kommer byggherren på brukligt vis utnyttja dessa möjligheter för att slippa suterräng på första planet, lösa avrinningen och möjliggöra installation av ventilation och övrigt. Detta gör att det tillkommer minst 5–6 meter, troligen 7 meter, i hushöjd jämfört med kommunens friserade illustration. Det

enda kommunens illustration tillför är att insyn och utsikt påverkas mer än vad som redovisades vid mark- och miljödomstolens syn på plats. Det bör även beaktas att det ska finnas bilgarage under hus 8, vilket torde öka hushöjden ännu mer.

Som framgår av kommunens snittvy skiljer det endast 5–6 meter mellan vägbank och husfasad. En stor del av denna yta måste schaktas vid anläggning av husgrund och då återstår endast några meter orörd mark för naturlig vegetation. I praktiken växer där några tallruskor mest bestående av stammar, alltså kommer i princip ingen naturlig vegetation att skymma insyn. Märkligt nog har vägens bredd minskat till en gångbana på kommunens toppvy. Föreslagna balkonger för lägenheter på sydsidan har även raderats, vilka ytterligare minskar/förtar möjligheter för naturlig vegetation mellan hans hus och hus 8. Kommunen har valt att använda en bild tagen snett söderut för att på så sätt felaktigt illustrera husens påverkan. Vidare ger enkel geometri att vid en sträcka om 33 meter relativt 63 meter ter sig ett föremål drygt hälften så stort. Alltså har även hus 9 krympt i förhållande till hus 8.

Omständigheter att beakta vid bedömning av om det föreligger betydande olägenhet i detta fall är husets läge, husets layout, ortens karaktär, de stora möjligheterna att förtäta på andra ställen och kommunens löften om att inte bygga. Hans hus ligger varken mycket centralt eller i en ort som på något sätt påminner om Stockholms stad. Det är på intet vis så att byggbara ytor saknas i samma nivå som torg och övrig service.

Kommunen har inte genomfört en miljökonsekvensbeskrivning, trots förekomst av ett stort antal synliga fladdermöss i området. Solgårdsterrassen är ett av de sista habitaten i Stenungsund med gammal skog och bergsskrevor. Fladdermusen är skyddad enligt artskyddsförordningen och Eurobats. Vid Solgårdsterrassen kan nu konstateras fem arter och även potentiella övervintringsplatser. I endast två av nu totalt 20 inventerade biotoper i Stenungsunds kommun har fem fladdermusarter konstaterats. Ingen hänsyn har tagits till detta i detaljplanen. Solgårdsterrassen är en unik biotop i samhället med gammal ”urskog”, ruttnande träd, bergsskrevor och blandskog. Där finns stor hackspett, spillkråka, gröngöling och räv, varför en miljökonsekvensbeskrivning vore av största betydelse för att reda ut den bästa lösningen för djurliv och natur i en ny detaljplan.

C L har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

B A, G J, M T och F G har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Detaljplanen är inte anpassad till lagens krav när det gäller hänsyn till omgivande bebyggelse. Omgivningens hus är homogena och består av villor, radhus och högst tvåvåningshus. De enda husen som består av flera våningar finns i Kolningsberg, som ligger långt från det planerade område. De kommer inte bara att förlora havsutsikten, utan kommer även att ha en betydande insyn från de planerade husen nr 7 och 1, som ligger ca 30 meter från deras balkonger. Deras hus på N-vägen 4 kommer även att skuggas av de planerade husen. Kommunens solstudier är motsägelsefulla. Förtätning kan mycket väl genomföras om de planerade husens läge ändras och framförallt om husens höjd anpassas till omgivningen, vilket inte har skett i nuvarande detaljplan.

Planeringen tar inte hänsyn till kommande belastning med biltrafik. Den enda infartsvägen till det planerade området går från N-vägen in till P väg. N-vägen finns inte med i detaljplaneringen. Vägen används idag av flera rollatorbundna åldringar samt skolungdomar. På flera hundra meter utmed vägen till det planerade området finns inte trottoar, och alternativa vägar är betydligt längre och mer besvärliga för fotgängare. De ifrågasätter, förutom planen för etapp 1 som är närmast deras hus, även etapp 2.

B A, G J, M T och Rudi F G har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

I S har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Mark- och miljööverdomstolen kan kräva det bästa alternativet när det gäller den planerade väglösningen. Det ska självklart vara tre olika anslutningsvägar till detta område, en till varje etapp. Det är den omfattande deformationen av naturen som hon

vänder sig emot. Det ställe där vägen klättrar upp på berget är mycket brant och man tänker bygga en väg längs denna brant. Denna del av området kommer att sprängas sönder. De har inte fått någon riktig motivering varför etapp 1 inte kan ha anslutning från söder.

I S har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

N J och M E har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande. Det är inte okej med en ökande och tung trafik på N-vägen och P väg om man inte breddar denna gata för gående och cyklister. Om det är olika anslutningsvägar till de olika etapperna minskas trafiken betydligt per väg. En trevligare och mer miljövänlig lösning skulle vara att öka tillgängligheten mellan och runt etapperna med gång- och cykelvägar. Att bygga tre sjuvåningshus och två sexvåningshus på etapp 3 blir alldeles för högt. De kommer att skymma den sol som skiner mot gård under höst-, vinter- och vårmånaderna. Mellan kl. 9 och 14 från oktober till mars kommer solen att försvinna bakom de höga huskropparna. Kommunens solstudie är baserad på sommartid.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Frågan i målet är om det finns skäl, såsom mark- och miljödomstolen har funnit, att upphäva den av kommunen antagna detaljplanen.

Frågan om miljökonsekvensbeskrivning

Av 4 kap. 34 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 samma lag i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken, dvs. en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Frågan i denna del är om detaljplanen med hänsyn till de inventeringar av fladdermöss som ingetts i målet och de uppgifter i övrigt som har framförts om skyddsvärda djur- och naturvärden kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att kommunen borde ha upprättat en miljökonsekvensbeskrivning.

Av de inventeringar av fladdermöss som gjorts i målet framgår att det visserligen förekommer minst fem arter av fladdermöss inom planområdet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen framkommer det dock inte av dessa inventeringar eller av övrig utredning i målet att den planerade exploateringen riskerar att hota dessa arter eller påverka de djur- och naturvärden i övrigt som finns i området på ett sådant sätt att planen kan antas få en betydande miljöpåverkan. Någon skyldighet för kommunen att i planarbetet upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte funnits. Skäl för att upphäva detaljplanen finns således inte på denna grund.

Frågan om betydande olägenhet – D-vägen 5

När det inledningsvis gäller frågan om insyn gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Avståndet mellan C Ls bostadshus och det närmaste huset enligt detaljplanen kommer att bli ca 30 meter. Det måste anses som ett godtagbart avstånd mellan bostäder och kan inte anses innebära en sådan insyn inomhus att det utgör en betydande olägenhet. När det gäller den yttre boendemiljön kommer förändringen att avse den nordvästra sidan av huset, som idag ligger helt skyddad från insyn. Där finns det en altan på entréväningen och en balkong på överväningen. Domstolen bedömer att förändringen för C L kommer att bli mycket stor. I bedömningen av om denna insyn utgör en betydande olägenhet måste dock beaktas att det endast är denna sida av huset som berörs av byggnationen och att den sydvästra sidan av huset, där det också finns en uteplats, även i fortsättningen till stor del kommer att vara skyddad från insyn. Den insyn som C L riskerar att drabbas av kan därför inte anses som en betydande olägenhet, oavsett eventuellt tillkommande balkonger på hus nr 8.

När det därefter gäller frågan om utsikten från D-vägen 5 gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Domstolen finner, utifrån de höjd- och måttuppgifter som finns angivna i de juridiskt bindande plandokumenterna i form av plankartan och planbestämmelserna, att hus nr 9 kommer att ligga lägre än C Ls hus. Även om C L kommer att se hus nr 9 från sin fastighet, gör domstolen den bedömningen att hus nr 9 endast i begränsad utsträckning kommer att påverka hans havsutsikt. När det gäller hus nr 8 kommer denna byggnad att ligga närmare C Ls fastighet än hus nr 9, men förskjuten i sidled i förhållande till hans hus. Detta medför enligt domstolen att hus nr 9 inte kommer att uppta den övervägande delen av hans utblick från fastigheten, även om byggnaden kommer att bli framträdande. Till skillnad mot vad mark- och miljödomstolen funnit, gör således Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att C Ls utsikt visserligen kommer att påverkas, men inte försvinna helt.

Vid bedömningen av om påverkan av de båda husen på utsikten ska anses vara en betydande olägenhet i PBL:s mening måste enligt domstolen beaktas att C Ls fastighet har ett centralt läge i ett relativt tätbebyggt område med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget och Stenungsunds karaktär av växande tätort måste C L, oavsett vad som förevarit vid köpet av hans fastighet, haft att räkna med att viss förtätning av området kunde komma att ske. Att skogsområdet som sådant skulle vara fredat från exploatering har inte framkommit i målet. Det saknas anledning att ifrågasätta kommunens uppgifter om att behov av förtätning finns och att detta är en lämplig plats med hänsyn till närheten till kommunikationer och service i Stenungsund. Vid en sammanvägd bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att det allmänna intresset här väger tyngre än C Ls intresse och att den försämring av hans utsikt som en byggnation enligt detaljplanen skulle medföra, inte ska anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening. Till skillnad mot mark- och miljödomstolen finner således Mark- och miljööverdomstolen att det saknas skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Frågan om betydande olägenhet – N-vägen 4

När det gäller frågan om försämrad utsikt och ökad skuggning instämmer Mark- och miljööverdomstolen i den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort. Mark- och miljööverdomstolen gör vidare den bedömningen att de närmaste byggnaderna enligt planen kommer att uppföras på ett sådant avstånd, ca 30 meter, att den insyn som de boende på N-vägen 4 kan komma att drabbas av blir så begränsad att det inte kan anses utgöra en betydande olägenhet i den mening som avses i PBL.

Frågan om betydande olägenhet – P gård

N J och M E, boende på P gård, har invänt att detaljplanen kommer att medföra en ökad skuggning för dem, särskilt under månaderna oktober till mars. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att denna förändring avseende skuggning inte är så påtaglig att den kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt PBL.

Frågan om ökad trafikbelastning och planerad vägdragning

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med underinstanserna att den ökning av trafiken i området som detaljplanen kan antas medföra inte innebär en risk för de kringboendes hälsa och säkerhet samt att det antagna vägalternativet är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Mark- och miljööverdomstolen finner även att utformningen av den planerade vägen uppfyller PBL:s krav på lämplighet med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Skäl att upphäva detaljplanen på dessa grunder finns således inte.

Sammanfattad bedömning

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis att mark- och miljödomstolen inte har haft fog för att upphäva detaljplanen. Detaljplanen kan inte

anses medföra betydande olägenheter för de enskilda motparterna. Detaljplanen innebär inte heller en sådan betydande miljöpåverkan att krav på att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har funnits. Detaljplanen uppfyller även i övrigt de krav som ställs i PBL avseende bl.a. utformning och anpassning till stads- och landskapsbilden. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska därför kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Peder Munck, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagandet samt tf. hovrättsassessorn Charlotte Jansson.

Föredragande har varit Erica Ehne.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-25

Mål nr P 3420-14

KLAGANDE

1. B A

2. M E

3. F G

4. G J

5. N J

6. C L

7. I S

8. M T

MOTPART

Stenungsunds kommun
444 82 Stenungsund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2014-08-12 i ärende nr 403-18028-2014, se bilaga 1

Dok.Id 283897

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

SAKEN

Detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen, i Stenungsunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2014-08-12 i ärende nr 403-18028-2014, samt kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun beslut av den 17 mars 2014, § 28, att anta detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen, i Stenungsunds kommun.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun antog den 17 mars 2014 detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen, i Stenungsunds kommun. Det uppgivna syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 270 bostäder i terränganpassade flerbostadshus samtidigt som allmänhetens tillgång till utsiktsplatser och värdefulla naturområden bevaras. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som i beslut den 12 augusti 2014 avslag överklagandena och fastställde detaljplanen.

YRKANDEN M.M.

B A, G J, M T och F G, N J, M E och I S har yrkat att länsstyrelsens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

C L har i första hand yrkat att detaljplanen ska upphävas och i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra detaljplanen på följande vis. Bygghöjden på hus nummer åtta på etapp två reduceras från sju till fyra våningar. Alternativt bör annan åtgärd vidtas som tar bort problemet med insyn över hans fastighet. Hans fastighet, Stenungsund X, bör värderas om och åtgärder bör vidtas för att komma tillrätta med ljudnivåerna vid uteplatsen. För denna bullerutredning bör en annan konsult anlitas eftersom de genomförda utredningarna kan ifrågasättas. **C L** har vidare yrkat skälig kompensation för värdeminskningen på hans fastighet samt för olägenhet.

Stenungsunds kommun (kommunen) har bestritt ändring av sitt beslut.

B A m.fl. har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Trafiksituationen Solgårdsterassen är ett idylliskt, lugnt område med lite trafik. Det bor många barn i området. För det fall att detaljplanen genomförs kommer trafiken i området att öka, vilket kommer att medföra ett stort ingrepp på väg och natur.

N-vägen är den enda matarvägen till området. Vägen är smal och saknar både gång- och cykelbana längs en vägsträcka om flera hundra meter. Längs med N-vägen finns två förskolor, Brudhammarförskola och Nytorpshöjdsförskola. I dagsläget rör sig många pensionärer och skolbarn på denna väg. Trafiksäkerheten för dessa oskyddade trafikanter kan ifrågasättas. Det är anmärkningsvärt att N-vägen inte nämns någonstans. Trafiken i området beräknas öka med 900 fordon per dygn. Tillfartsvägarna är inte dimensionerade för denna trafik.

Vägdragningen

Vägdragningen är ologisk, opraktisk och mycket olämplig ur miljösynpunkt. Den planerade vägen kommer att förstöra delar av den natur som barnen leker i och som har varit anledningen till att flera av de boende i området valt att flytta till P gård. Det finns trevligare och mer miljövänliga lösningar än de som har presenterats. Vägen ska gå genom delar av området som den inte ens ska förse med bilar, den ska endast förse etapp ett och två. Etapp ett och två behöver inte dras via P väg. Många meter väg kommer att byggas i onödan. Dessutom ska vägen passera förskolan som är belägen intill infarten till etapp tre. Vägen kommer att vara belägen endast några meter från intilliggande balkonger och gräsmattor tillhörande fastigheter på P gård. Den kommer dessutom att dela hela skogspartiet i två delar. Vägdragningen kommer således att bidra till ökat buller, utsläpp samt strålkastarljus in i bostäderna på P gård. Detta kommer att bidra till en minskad trivsel för de boende i området. Förslagsvis borde det kunna anslutas separata vägar till etapp ett och två via D-vägen, nerifrån Nytorpsbacke, via Näbbaberget alternativt nerifrån Solgårdsdalen. Om det är olika anslutningsvägar till de olika etapperna minskar trafiken betydligt. En alternativ vägdragning skulle bidra till mindre trafik, utsläpp och buller i området. Vägen till etapp ett bör gå från söder. Eftersom spillvattnet ska ledas den vägen bör alla andra ledningar lämpligtvis dras längs med samma väg, såsom vatten-, el- och telefonledningar.

Byggnadernas utformning

De planerade byggnaderna kommer att innebära betydande olägenhet för de boende på N-vägen fyra som kommer att förlora sin havsutsikt. Deras fastighet

kommer dessutom att skuggas dagligen året om av de planerade höghusen. Med hänsyn till befintlig bebyggelse bör husen flyttas ett tjugotal meter söderut respektive norrut. Höghusen bör minskas till en höjd om tre eller fyra våningar. Detta skulle innebära en bättre anpassning till den befintliga bebyggelsen i området.

De föreslagna byggnaderna om sex respektive sju våningar är alldeles för höga. Byggnaderna kommer att skugga gård från oktober till mars, från kl. 9.00 till och med kl. 14.00. För det fall att detaljplanen genomförs räcker det med fyra våningar höga hus, vilket var förslaget från början.

Övrigt

Fotbollsplanen vid gård 3 är i dåligt skick men används flitigt av barnen i området, bland annat skolbarnen vid förskolan Nytorpshöjd. Planen bör rustas upp ordentligt för att öka tillgängligheten till natur, lek och motion.

C L har anfört i huvudsak följande. Hans hus på D-vägen 5 är beläget på en hörntomt med utsikt mot nordväst över både skog och hav. Huset är ritat med hänsyn till det speciella läget med öppna glasytor och en öppen planlösning på båda våningsplanen. Vid köpet av huset kontaktade han kommunen för att efterhöra eventuella byggplaner som skulle kunna komma att påverka husets framtida värde. I samband därmed garanterade kommunen att några sådana planer inte fanns. Kommunen har inte vidtagit några åtgärder med anledning av hans synpunkter på detaljplanen.

Enligt detaljplanen ska två hus uppföras några tiotal meter framför den inglasade delen av hans hus. De planerade husen kommer att vara så höga att de boende i dessa kommer att ha total insyn över båda våningsplanen i hans hus samt över hans uteplats. Det närmaste huset kommer att vara sju våningar högt och kommer att bli det högsta huset i Stenungsunds centrum. De planerade höghusen kommer att medföra ett antal olägenheter. Insynen från de planerade husen kommer att omöjliggöra ett normalt privatliv både inomhus samt på uteplats och balkong. Utsikten mot Stenungsön, havet och skogen kommer att gå om intet och ersättas med en husfa-

sad. Ljudnivån på uteplatsen kommer att överstiga gällande riktvärden. Värdet på fastigheten kommer att minska med 15-20 procent.

Kommunen har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande. Området är lämpligt att ta i anspråk för bebyggelse med anledning av dess närhet till centrum, service och kollektivtrafik. Kommunen har anpassat detaljplanen noga efter områdets förutsättningar. Bostadshusen kommer att placeras i sänkor och det kommer att utföras så lite sprängning som möjligt. Vägen är lokaliserad för att minimera nödvändiga sprängningsarbeten. Vägdragningen utgör en lämplig helhetslösning för att ta vara på befintliga grönområden samt bevara befintliga utsiktsplatser i området. Kommunen har utrett möjligheten att angöra vägar till respektive bostadsetapp, men detta har visat sig vara besvärligt med anledning av topografin i området. Bullerproblematiken är noga utredd och det är endast ett fåtal lägenheter som inte kommer att klara av gällande riktlinjer. Detta har granskats av länsstyrelsen. Vidare är N-vägen beläget utanför planområdet men kommunen har ändå för avsikt att tillse att vägen anpassas med gång- och cykelvägar. Det finns gott om lekplatser och bollplaner i området. Sammantaget sett medför detaljplanen att området blir mer tillgängligt.

Mark- och miljödomstolen har den 10 december 2014 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Allmänna utgångspunkter för mark- och miljödomstolens prövning

I målet tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Av 13 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att mark- och miljödomstolen vid sin överprövning av kommunens beslut att anta detaljplanen är begränsad till att antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i sin helhet, förutsatt att kommunen inte har medgett några ändringar av detaljplanen. I förevarande mål har överklagandena inte föranlett kommunen att medge någon ändring, varför det saknas förutsättningar att göra några ändringar i detaljplanen.

PBL bygger på principen om kommunal självbestämmanderätt i fråga om planläggning av mark och vatten. Enligt 1 kap. 2 § PBL är det upp till respektive kommun att, inom lagens ramar, besluta hur den kommunala marken ska användas och bebyggas. Vid planläggning av mark och vatten ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En kommuns beslut att anta en detaljplan bör endast upphävas om kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller om kommunen har förfarit felaktigt i sin handläggning av planärendet. Sammantaget sett har kommunerna en vid befogenhet att bestämma hur bebyggelsemiljön och miljön ska utformas inom den egna kommunen.

Vissa allmänna intressen såsom riksintressen bevakas under planprocessen främst av länsstyrelsen enligt 11 kap. PBL. Detta innebär att länsstyrelsen har en skyldighet att ingripa mot sådana detaljplaner som kan antas innebära att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (1998:808) inte blir tillgodosett. Efter överklagande ankommer det emellertid även på mark- och miljödomstolen att pröva om de allmänna intressena tillfogas skada.

Klagandena har invänt mot den förväntade trafiksituationen liksom den planerade vägdragningen inom detaljplaneområdet. Det är uppenbart att trafiken i området kommer att öka om detaljplanen genomförs och att detta innebär förändringar för de närboende i form av bland annat ökad trafik och ökade utsläpp till luft. Dessa förändringar är dock inte av sådant slag att de kan anses innebära risker för de kringboendes hälsa eller säkerhet. Det kan i någon mån ifrågasättas om den planerade väglösningen utgör det bästa alternativet. En överinstans kan dock inte kräva att en plan i alla delar ska innefatta de bästa utförandealternativen. Istället gäller att varje valt alternativs tillåtlighet ska bedömas utifrån PBL:s krav. Vid en sådan prövning delar domstolen länsstyrelsens bedömning att det antagna vägalternativet får anses acceptabelt. Därmed föreligger inte skäl att upphäva detaljplanen varken pga. den förväntade trafiken i området eller pga. det valda vägalternativet.

Klagandena har vidare invänt mot att de, för det fall att detaljplanen genomförs, kommer att drabbas av olägenheter i form av skuggning, försämrad utsikt samt buller.

I den kommunala självbestämmanderätt vad gäller markanvändningen, det kommunala planmonopolet, ligger att de som berörs av en plan har att tåla relativt långtgående förändringar i sin närmiljö. För att utgöra hinder mot en plan krävs att de föreliggande enskilda intressena drabbas av betydande olägenhet. Vid bedömningen av vad som är att betrakta som en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Toleransnivån kan därför variera mellan olika platser och vara högre eller lägre beroende på de aktuella förhållandena på platsen (prop. 1985/86: 1 s. 484).

Det har bl.a. anförts att detaljplanen kommer att innebära försämrad utsikt och skuggning för de boende på N-vägen 4. Domstolen har vid syn kunnat konstatera att de boende på N-vägen 4 i dagsläget har viss havsutsikt. På grund av tät vegetation och ett betydande avstånd till havet är denna utsikt dock begränsad. Av praxis framgår att en i och för sig väsentlig begränsning av utsikt för den som bor längre bort ifrån en sjö inte alltid bör anses utgöra en betydande olägenhet i den mening som avses i PBL (jfr RÅ 1991 ref 46). Detta innebär att fastighetsägare inom ett område som omfattas av en detaljplan kan behöva acceptera väsentliga begränsningar av sjö- eller havsutsikt till förmån för ny bebyggelse. Med hänsyn härtill samt med beaktande av den i nuläget tämligen begränsade utsikten finner mark- och miljödomstolen att den försämrade utsikten vid N-vägen fyra inte kan anses utgöra någon betydande olägenhet.

I målet har även framförts invändningar avseende den skuggning som detaljplanen förväntas medföra för boende på N-vägen 4, P väg samt D-vägen 5. Av den solstudie som har genomförts framgår att detaljplanen kommer att innebära förändring för de boende i form av viss skuggning under hösten. Denna förändring är dock inte så påtaglig att den kan anses utgöra en kvalificerad olägenhet, varken i sig själv eller tillsammans med de övriga för-

ändringar som detaljplanen medför. Den ökade skuggningen bör kunna tålas av de närboende och utgör därför inte någon betydande olägenhet.

C L har invänt mot att detaljplanen kommer att medföra att hans fastighet drabbas av insyn, försämrade utsikt och buller. Han har även gjort gällande att värdet på fastigheten kommer att minska med 15-20 procent.

C Ls fastighet är belägen på en hörntomt med fri sikt åt nordväst över skog och till viss del även hav. Fastighetens karaktär är i hög grad präglad av denna utsikt samt dess avskilda läge. Vid ett plangenomförande kommer ett höghus om sju våningar att placeras ca 30-35 meter från C Ls bostadshus. Av handningarna i målet framgår att de boende i höghusets tre översta våningar kommer att ha insyn över båda våningsplan i C Ls bostadshus, inklusive balkong och altan. Ytterligare ett höghus om sex våningar kommer att placeras ca 50-60 från C Ls hus innebärande att de boende i de två översta våningarna i detta andra hus kommer att ha viss insyn i C Ls hus. Den planerade bebyggelsen medför dessutom att den från altanen och balkongen befintliga utsikten i princip helt kommer att gå om intet och ersättas med två huskroppar. Vidare kommer det att gå en väg mellan höghusen och C Ls bostadshus innebärande en ökning av trafik och buller. Av genomförda bullerutredningar framgår emellertid att det förväntade bullret vid fastigheten kommer att överensstämma med gällande riktlinjer och därmed inte utgöra någon betydande olägenhet i sig.

Mark- och miljööverdomstolen har tidigare konstaterat att påtagliga förändringar av boendemiljön i form av insyn och minskad utsikt får anses vara godtagbara i centrala Stockholm. Motiveringen till denna slutsats är att de som är bosatta i dessa delar av landet har att räkna med förtätning som kan medföra att nya byggnader placeras nära redan befintlig bebyggelse (jfr t.ex. MÖD P 11296-12 och MÖD P 2394-14). Härigenom framgår att boende i storstadsområdena får tåla märkbara förändringar i sin boendemiljö till förmån för samhällets intresse av nybygge. I ett vidare perspektiv belyser detta synsätt att bedömningen av vad som utgör betydande olägenhet ska ske med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på

orten (jfr MÖD 2013:1). Olika platser ska således bedömas olika, vilket innebär att vad som utgör betydande olägenhet på en plats inte nödvändigtvis utgör betydande olägenhet på en annan plats och vice versa.

Stenungsund är en kustkommun med ca 24 000 invånare i Västra Götalands län. Centralorten är främst präglad av sitt havsnära läge och de aktiva industrierna på orten. De boende i kommunen får antas ha valt att leva ett vardagsliv nära hav och natur snarare än ett stadsliv präglat av tät bebyggelse och potentiella, plötsliga förändringar i boendemiljön. Förhållandena på orten är sådana att bedömningen av om betydande olägenhet föreligger inte blir densamma som i mål avseende Stockholm eller Göteborg. Följden av att olika fall ska bedömas olika blir att ribban för vad som kan anses utgöra betydande olägenhet i detta fall blir lägre än i ett mål rörande Stockholms innerstad.

Vid ett plangenomförande kommer C Ls fastighet att påverkas mest av samtliga till planområdet angränsande fastigheter, huvudsakligen på grund av insyn. Det ringa avståndet om 30-35 meter mellan C Ls bostadshus och det närmast belägna höghuset, höghus nummer åtta, innebär att de boende i höghuset kommer att kunna se rakt in i C Ls bostad. Uppförandet av höghus nummer åtta och nio kommer vidare att leda till att utsikten från C Ls fastighet i princip helt försvinner. Angiven påverkan hade kunnat anses vara acceptabla i en storstad där förtätning utgör ett naturligt inslag i stadsutveckling och i närmiljö. Stenungsund är dock en mindre ort och som anförts ovan är det förhållandena på den aktuella orten som ska utgöra utgångspunkt för domstolens bedömning. De planerade förändringarna medför att den känsla av avskildhet som präglar fastigheten – och som utgör dess i nuläget främsta kvalitet – helt kommer att gå om intet. Insynen medför, i kombination med den förlorade utsikten, sådana påtagliga och negativa förändringar i C Ls boendemiljö att olägenheterna sammantaget får anses betydande för honom. Eftersom kommunen således i detta avseende har gjort en felaktig avvägning mellan allmänhetens intresse av ökad bebyggelse och den enskildes rätt ska detaljplanen upphävas.

Domstolen upplyser avslutningsvis om att frågan om en eventuell värdeminskning av en fastighet inte kan tas upp inom ramen för detta mål.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 18 mars 2015

Göran Stenman

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Frances Voon.