



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2017-12-06
Stockholm

Mål nr
P 10986-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-11-29 i mål nr P 4102-15, se bilaga A

KLAGANDE

Borgholms kommun
Box 52
387 21 Borgholm

MOTPART

AM

SAKEN

Detaljplan för XXX och del av XXY i Borgholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Borgholms kommuns beslut den 16 mars 2015, § 53, att anta detaljplan för XXX och del av XXY i Borgholms kommun med undantag för delområdet som i planen benämns R₁.

Dok.Id 1350319

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Borgholms kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

- i första hand ska fastställa beslutet att anta detaljplanen,
- i andra hand ska fastställa beslutet att anta detaljplanen med undantag för delområdet som i planen benämns R₁.

AM har motsatt sig ändring.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Borgholms kommun har vidhållit vad kommunen anfört i underinstanserna med bl.a. följande tillägg:

Detaljplanen omfattar befintligt gårdscentrum för Ekerum Resort, ett omfattande område för turism och friluftsliv beläget en mil söder om Borgholm. Syftet är att ersätta gällande detaljplan från 1988, som inte är fullt utnyttjad, och komplettera befintlig bebyggelse och hotellverksamhet med utbyggnad av hotellet, lokaler för kontor och handel samt bostäder. Mark- och miljödomstolens domskäl grundar sig felaktigt på att det är en tillkommande hotellbyggnad med 15-20 meters höjd belägen 7 meter från AM fastighet. Byggrätten för högst en 20 meter hög byggnad gäller som närmast på 30 meters avstånd från fastighetsgränsen och 16 meters höjd gäller som närmst 7 meter från gränsen. Gällande byggrätt medger bebyggelse upp till 8 meter som närmst 4,5 meter från gränsen.

Påverkan ska bedömas utifrån platsens sammanhang. Kommunens planering har under många år tydliggjort att Ekerum prioriteras för turism och friluftsliv i samband med golf samt att detta är en avgörande del av kommunens näringsliv. Verksamhetens utveckling har genom åren tydliggjorts genom översiktlig planering, fördjupningar av översiktsplan, ramprogram för detaljplanen och i flera detaljplaneprocesser. Det rör sig inte om ny och omfattande exploatering i ett orört naturområde, utan komplettering till ett sedan länge ianspråktaget område för turism och tillhörande verksamhet.

Bedömningen ska utgå från att det rör ett bebyggt område som är ianspråktaget för verksamhet under utveckling. I det aktuella planområdet har omfattande bebyggelse fram till 4,5 meter från tomtgräns tillåtits sedan 1988. Närboende har därför haft att räkna med att det tillkommer omfattande bebyggelse i omgivningarna. Gällande detaljplan medger en byggrätt om högsta nockhöjd på 8 meter. Den nya detaljplanen medger en byggrätt med en totalhöjd på 16 meter närmast grannen. I våningstal innebär detta två våningar högre eftersom totalhöjd även inbegriper eventuell ventilation och skorsten. Den nya detaljplanen anger ett utökat avstånd för byggrätten på 2,5 meter från fastighetsgränsen och en högsta tillåten byggnadsarea på 3000 kvadratmeter. Den nu gällande planen ger en byggrätt på ca 3 400 kvadratmeter eftersom byggrätten styrs av fastighetsytan. Tomterna med fritidshus norrut har byggrätter för två plan och suterrängvåning. På AM fastighet är byggnaden i 21/2 plan och ca 9 meter hög (nockhöjd). Centrumbyggnaderna har en höjd upp till ca 14 meter. Restaurangbyggnaden har ett torn med en höjd på ca 16 meter. Det är därför fråga om en mycket begränsad förändring av närmiljön.

Hänsyn har tagits under planprocessen genom att byggrätten begränsats i sin utbredning västerut. Det blir ingen förändring av ljusförhållandena för AM under större delen av året, vilket skuggstudien visar. Under vintern ökar skuggbildningen på del av tomten. Skuggstudien utgår från det hotellförslag som valdes av Ekerum Resort vid granskningsskedet. Studien visar ett värsta scenario utifrån höjd och utbredning, med en större volym än vad som är möjlig att bygga. Det beror på att studien visar såväl en maximal byggnadsarea som en högsta totalhöjd för byggnaden.

Kombinationen är inte möjlig eftersom det finns en planbestämmelse som reglerar bruttoarean. Enligt den nya detaljplanen skulle hotellbyggnaden i något avseende bli mindre än vad skuggstudien visar. Alla tänkbara scenarier är inte rimliga att redovisa. Studien är gjord enligt god sed. Utvärderingen av skuggornas betydelse ska beakta att AM fastighet är högt belägen eftersom den ligger på landborgskanten och att det är fritt åt väster. Tomtens ljusförhållanden får anses vara fortsatt goda. Ändrade skuggor är inte av sådan art att det kan motivera ett upphävande av planen. Jämfört med gällande plan är påverkan mindre. Vidare framgår av praxis att grannar behöver godta olika grad av olägenhet beroende på om det är helt ny

planläggning eller redan planlagt område. AM har därför haft att räkna med att det tillkommer omfattande bebyggelse i omgivningarna.

Sammanfattningsvis står kommunen fast vid sin bedömning att planen i sin helhet kan godtas, men finner att ett andrahandsyrkande är nödvändigt av tidsskäl. Icke omtvistade byggrätter behöver kunna tas i anspråk utan att avvakta en eventuell ny planeringsprocess som avser hotellbyggnaden.

Kommunen har gett in ett antal illustrationer.

AM har vidhållit vad hon anfört i underinstanserna med bl.a. följande tillägg:

Den nya detaljplanens bebyggelse är väsensskild från nuvarande verkliga förhållanden, befintlig närliggande bebyggelses karaktär, dimensionen och användningssätt samt från vad den gällande detaljplanen, DP 1988, medger och kan förväntas resultera i. Illustrationsplanen i DP 1988 visar en 8 meter hög byggnad med en drygt 10 meter bred gavel vänd mot hennes fastighet. Det nya hotellkomplexet skulle vara vänt på andra ledden med långsidan, som är över 70 meter lång, och 16 meter hög fasad mot hennes tomt. Öster om område B är det prickmark men där är numera mer än halva hotellkomplexet samt handelsområde och ny parkering inritade. Användningsområdet i DP 1988 med beteckningen ”Y” är definierat som ”Turistiskt ändamål (golfcenter)”. Det kan inte på förhand antas att det senare även kan komma att omfatta nybyggnad av ett hotellkomplex med 200 rum, handelsområde m.m. Redan under samrådet för DP 1988 påtalade bl.a. länsstyrelsen att då föreslagna två våningar plus inredd vind under 45 graders taklutning med hänsyn till läget på landborgskanten innebar en ur landskapsbildssynpunkt oacceptabelt stor totalhöjd och att nockhöjden borde begränsas till lämpligen 8 meter. Den begränsningen infördes i DP 1988. Hon har inte haft anledning att anta att det skulle frångås. Det har heller inte utifrån uppgifterna i 2002 års översiktplan varit möjligt att förutse det hotellkomplex som nu planeras.

När den gällande detaljplanen antogs gällde ett öländskt landskapsbildskydd. Den regleringen är numera införd i miljöbalken varför det inte funnits anledning att

förvänta bebyggelse av nu planerad art och omfattning. Under samrådet inför DP 1988 upplystes hon av exploatören och kommunen att de största skillnaderna för hennes del mellan dåvarande jordbruk och blivande golfbana skulle bli mer folk i rörelse och gräsmattor istället för sädesfält. Detta har även visat sig vara en principiellt riktig beskrivning. Ekerums gårds bebyggelse liksom bebyggelsen norrut har fortfarande samma visuella intryck och karaktär som innan golfbanan anlades. Området mellan hennes fastighet och gårdscentrum används inte för transport av varor m.m. Det är naturmark i form av en äng och tidigare hästhage med en träddunge samt höga buskar med ett rikt fågelliv. I översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen nämns ett hotell med ca 100 rum. Kommunen har varken meddelat eller motiverat avstegen från översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Den södra delen av planområdet behöver ändras. Denna del skulle vara mer lämplig för placering av hotell, handelsområde m.m. Ledning av trafik från väg 136 i planområdets södra del skulle även innebära tusentals färre fordonsrörelser på Gårdsvägen. Det skulle därtill minska de bilköer som förekommer under högsäsong.

AM har gett in ett antal illustrationer.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det finns skäl att upphäva beslutet om att anta detaljplanen. Om det finns skäl att upphäva beslutet är frågan om det är möjligt att fastställa planen med undantag för det område som i planen benämns R₁.

Tillämpliga bestämmelser

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

Är detaljplanen förenlig med översiktsplanen?

AM har anfört att detaljplanen strider mot översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Av utredningen i målet framgår att den föreslagna detaljplanen har

stöd i såväl översiktsplanen som den fördjupade översiktsplanen. Det finns således inte skäl att upphäva detaljplanen på den angivna grunden.

Borde en miljökonsekvensbeskrivning ha upprättats?

Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med underinstanserna, att det inte har funnits någon skyldighet för kommunen att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Det finns därmed inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Är kommunens trafik- och bullerutredning samt skuggstudie tillräckliga?

När det gäller frågan om trafik- och bullerutredningen har varit godtagbar instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att det underlag som tagits fram är tillräckligt för att bedöma konsekvenserna av detaljplanen.

När det sedan gäller skuggstudien anser Mark- och miljööverdomstolen att studien visserligen är begränsad men att underlaget är tillräckligt för att göra en bedömning av olägenheterna avseende AM fastighet. Till skillnad mot vad mark- och miljödomstolen funnit, gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att något skäl för att upphäva detaljplanen inte finns på denna grund.

Frågan om betydande olägenhet för AM?

Nästa fråga som Mark- och miljööverdomstolen ska ta ställning till är om kommunen kan anses ha tagit skälig hänsyn till AM enskilda intresse i samband med utformningen av planen. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även området karaktär och förhållandena på orten beaktas (prop. 1985/86:1 s. 484).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den nya byggnaden kommer att medföra ökad trafik, ökad insyn och skuggning på AM fastighet under en stor del av året.

När det gäller störningar till följd av ökad trafik instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen.

När det gäller frågorna om de olägenheter som kan uppstå till följd av ökad insyn och skuggning gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Det aktuella området ligger centralt på Öland i ett öppet kulturlandskap. Läget, i närheten av en turismverksamhet, och den omständigheten att delar av området sedan tidigare är planlagt för turismverksamhet, gör att AM har haft att räkna med en utvidgning och utveckling av anläggningen. Frågan är hur omfattande olägenheter hon är skyldig att tåla.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att bedömningen av de olägenheter som detaljplanen kan ge upphov till ska utgå från planbestämmelserna och plankartan. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare att detaljplanen medger ett antal kombinationer av hur byggrätten kan utnyttjas. Bedömningen ska ske med utgångspunkt i den mest ingripande utformning som planen medger.

Detaljplanen medger en hotellbyggnad med totalhöjd om 16 meter på ett avstånd om 7 meter längs i stort sett hela gränsen mot AM fastighet. Hotellbyggnaden får placeras rakt söder om AM bostadshus.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kommer en sådan hotellbyggnad genom sin storlek och närheten till AM fastighet, att medföra så påtagliga förändringar i form av ökad insyn och ökad skuggning att detaljplanen får anses medföra en betydande olägenhet för henne. Även om AM med hänsyn till läget i anslutning till turismverksamheten och tidigare planförhållanden har haft att räkna med att området skulle kunna tas i anspråk för en utvidgad verksamhet bedömer Mark- och miljööverdomstolen att en så stor byggnad som detaljplanen medger i nära anslutning till hennes fastighet går utöver vad hon har haft anledning att förvänta sig.

Mark- och miljööverdomstolen delar således mark- och miljödomstolens bedömning att planen i denna del får anses medföra en betydande olägenhet. Med hänsyn till detta kan kommunen inte anses ha tagit skäligen hänsyn till AM enskilda intresse i samband med utformningen av planen. Detaljplanen ska därför upphävas.

Kommunens andrahandsyrkande

Kommunen har i andra hand medgett att detaljplanen får fastställas med undantag för den del av planen som anges med markering R₁. Enligt 13 kap. 8 § ÄPBL får ett beslut om antagande av en detaljplan upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt om kommunen har medgett det.

Då de betydande olägenheter som motiverar att planen upphävs endast hänför sig till hotellbyggnaden vilken är betecknad R₁ på plankartan föreligger det inte hinder att fastställa detaljplanen i övrigt. Med hänsyn till detta och med stöd av kommunens andrahandsyrkande bör detaljplanen upphävas såvitt avser den del av planen som anges med markering R₁ i enlighet med kommunens andrahandsyrkande.

Sammanfattning

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner Mark- och miljööverdomstolen att kommunen inte har tagit skäligen hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden vid utformningen av detaljplanen i den del som avser hotellbyggnaden. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i vad mark- och miljödomstolen har kommit fram till beträffande betydande olägenheter, och finner att planbeslutet strider mot 1 kap. 5 §, 3 kap. 2 § och 5 kap. 2 § ÄPBL såvitt avser byggrätten närmast AM fastighet. Förutsättningar finns att bifalla kommunens andrahandsyrkande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg och tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsråden Christina Ericson och Ulf Wickström, referent.

Caroline Appelberg har föredragit målet.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-11-29
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4102-15

KLAGANDE AM

MOTPART

Borgholms kommun
Box 52
387 21 Borgholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut 2015-09-25 i ärende nr 403-3035-2015, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för XXX och del av XXY, Borgholms kommun.

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark-och miljödomstolen kommunfullmäktiges i Borgholm kommun beslut att anta detaljplan för XXX och del av XXY.

Dok.Id 361303

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Borgholms kommun antog den 16 mars 2015 detaljplan för XXX och del av XXY. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Kalmar län som den 25 september 2015 beslutade att avslå överklagandet.

AM har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

AM yrkar att detaljplanen ska upphävas. Till stöd för sitt yrkande anför hon i huvudsak följande.

Byggnadsdimensionerna borde göra det uppenbart även för den i ärendet oinsatte att det vore en betydande olägenhet att få ett enormt hotellkomplex placerat i lantlig gårdsmiljö på den äng/hästhage och skogsdunge som nu fungerar som hemfridszon och ger den enda kvarvarande insynsskyddade och störningsfria delen av trädgården. I norr gränsar hennes fastighet till grannar, i öster till väg och parkering, i väster till golfbana, men i söder finns än så länge en liten buffert av natur mot golfanläggningens verksamheter.

I kommunens 3D-illustration till detaljplanens skuggstudie är antingen hotellkomplexet inritat på betydligt längre avstånd än ca 8 m från tomtgränsen, eller så är hotellkroppen närmast AM hus ritat som lägre än 16 m. Illustrationen saknar skala, men proportionerna är tydliga. Skuggstudien är därmed felaktig då den inte utgår från detaljplanen.

Länsstyrelsen har inte motiverat varför man i beslutet frångått sin egen expertbedömning under samrådsprocessen om att hotellbygget skulle ha ”betydande miljöpåverkan och därmed krav om miljökonsekvensbeskrivning”.

De utformningsförslag för hotellet som har presenterats har visat en lådform i postmodernt standardutförande, alltså väsensskilt från den gamla bebyggelsen inte bara i höjd och omfång utan även i utseende. Det handlar inte om vilken ”förtätning

av ett befintligt bebyggelseområde” som helst. Även Kalmar Länsmuseum har i sitt samrådsyttrande till kommunen påpekat planens tydligt negativa inverkan på kulturhistorisk miljö och landskapsbilden, och konstaterat att ”bevarandeambitionerna överförs inte till plankartan”.

Det finns ingen bedömning av behov och lämplighet i markanvändning enligt plan- och bygglagen (PBL) som visar att det är mest lämpligt att bygga hotellet och handelscentrum just norr om gårdscentrum. AM har föreslagit en placering söder om gårdscentrum, i anslutning till befintlig modern hotellbebyggelse av ringa kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Detaljplanens hotell och handelscentrum skulle blockera den sista fria utsikten över Kalmarsund för fotgängare på Gårdsvägen.

Området och planen saknar förutsättningar för trafikvolym och parkeringsbehov för de föreslagna verksamheterna och bebyggelsen. Trafikökningen är underskattad. Uppdelningen av Ekerum i ett onödigt stort antal detaljplaner försvårar översikt och tydlighet.

Då översiktsplan och fördjupad översiktsplan enbart har omtalat ett hotell på ”ca 100 rum” saknas en motivering i detaljplanen (enligt 4 kap. 33 § PBL, 5 kap. 26 § äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) till varför hotellet nu plötsligt ska vara dubbelt så stort.

Länsstyrelsen har i sitt beslut sammanfattat AM´s yttrande från den 15 september 2015 som att hon klagat på framtida störningar från hotellgästerna. Hotellgäster där det tidigare varit äng och trädgångar kommer förvisso att utgöra en störning, tillsammans med ventilationsanläggningar, leveranser, matlagning, nattliv, insyn och allt annat som följer med stora hotellkomplex, men yttrandet kommer att behandla buller och bullerutredningen i allmänhet.

Utöver det som AM har anfört ovan åberopas vad hon tidigare har anfört till kommunen och länsstyrelsen.

Avslutningsvis anför AM bland annat att förändringarna i föreliggande detaljplan liksom fördjupad översiktsplan går inte att beskriva som annat än hård-exploatering utan hänsyn till områdets förutsättningar i fråga om natur- och kultur-miljövärden.

Borgholms kommun har yttrat sig och anfört i huvudsak följande.

Vid framtagandet av detaljplanen har kommunen tagit hänsyn till AM fastighet samt landskapsbilden genom att beakta skalan. Klubbhuset i söder är idag 13,5 meter högt. Norr om denna planeras en hotellbyggnad med en totalhöjd på 20 meter. Byggnaden går sedan ner i skala till 16 meters totalhöjd intill AM 2,5-plans hus. Detaljplanen har utformats på detta sätt för att kunna hitta en visuell siluett/taklinje som stämmer in med befintlig byggnation och som fungerar i landskapet. Kommunen anser att den i överklagandet bifogade bilden på AM bostad är missvisande i proportionerna då byggnaden ger intryck av att vara en mindre stuga. Kommunen har därför bifogat egna bilder som tagits den 15 september 2016. Borgholms kommuns bedömning är att skalan på byggnads-volymer har beaktats och anses inte innebära en betydande olägenhet för angränsande fastighet. Kommunen instämmer med länsstyrelsens synpunkt som framgår av det överklagade beslutet den 25 september 2015 att skäligen hänsyn har tagits till AM fastighet då utsikten mot Kalmarsund kvarstår i princip opåverkad.

I detaljplanen finns prickmark i den norra delen av fastigheten som angränsar mot AM fastighet. Kommunen vill därmed förtydliga att avståndet inte är ospecificerat utan finns med på plankartan. Kommunen vill även lägga till att marken närmast AM fastighet få en byggrätt med totalhöjd på 16 meter och inte 20.

Kommunen anser att AM beskrivning av området är missvisande och att den angränsande marken inte har en markanvändning som äng/hästhage m.m. Marken söder om hennes fastighet används av Ekerums verksamhet för bl.a. genomfart för varutransporter och golfbanemaskiner (traktorer, klippare m.m.). Den gårdsmiljö utan en pågående och aktiv besöksverksamhet.

När det gäller kartan med modelleringen och skuggstudien har kommunen fört in en skalenlig grundkarta i ett 3D-program. Därefter har skalenliga huskroppar ritats in på grundkartan. För att få en 3D-effekt har huskropparnas höjder angivits och därmed ”lyfts huskropparna upp” från kartan. Kartan kan sedan vridas åt olika håll. En sådan ritning kan aldrig ange en skala eftersom den ses från olika vinklar (en s.k. perspektivritning). 3D-ritningen är således ritad skalenlig men kan upplevas på olika sätt beroende på från vilken vinkel som ritningen illustreras. Kommunen anser att den är professionellt och korrekt utförd enligt detaljplanens bestämmelser.

Det finns idag ingen fri utsikt över Kalmarsund på platsen från väg 136. Dock finns det viss utsikt mellan bostäderna på Gårdsvägen. Den fria utsikten över Kalmarsund finns i stället nedanför landborgskanten väster om Gårdsvägen. Trafiken till de tillkommande fritidshusen kommer inte att matas via Gårdsvägen utan via Ekerumsvägen.

Fördjupningen av översiktsplanen har pekat ut en lokalisering av hotellverksamhet och anger även att det finns planer på ett hotell med ca 100 rum. Översiktsplanen är endast vägledande och omfattningen och exploateringsgraden prövas i detaljplaneprocessen.

Under detaljplanearbetet har natur- och kulturmiljövärden på många sätt uppmärksamats. Under 2014-2015 pågick ett naturvårdssamarbete mellan länsstyrelsen och Ekerum golf & resort. Autonoma växter såddes eller torvades in från sydöstra Öland för att gynna sandlevande arter. Enligt uppgift från länsstyrelsen finns det planer på att bilda naturreservat för stora delar av Ekerumsområdet. Arkeologiska undersökningar har gjorts i samband med natur-

vårdsåtgärderna. Fynd från brons- och järnåldern har hittats och dokumenterats. Kommunen anser att hänsyn har tagits i detaljplanearbetet och ser även att planarbetet inneburit en uppstart av stora projektarbeten som gynnar natur- och kulturmiljövärden i området.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen upplyser inledningsvis om att domstolen endast kan pröva vad underinstanserna har prövat. Det innebär att domstolen inte på eget initiativ eller på uppmaning av en klagande kan göra ändringar i detaljplanen eller föreslå en annan lokalisering av en viss verksamhet. Domstolen kan endast godta eller upphäva detaljplanen i sin helhet.

Vidare är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är därmed framförallt kommunen som avgör hur marken ska användas, t.ex. var olika verksamheter ska lokaliseras samt omfattningen av exploateringen.

Vad innebär detaljplanen?

Den nu föreslagna detaljplanen innebär att befintlig verksamhet säkerställs och ges möjlighet att utvecklas. I anslutning till befintlig verksamhet planeras tre nya områden för idrott och evenemang, ett område för hotell (ca 200 rum), konferens och restaurang, ett område för nya bostäder i anslutning till befintliga bostäder samt ett par områden för parkering.

Detaljplanen har föregåtts av en fördjupning av översiktsplanen för Rälla-Stora Rör & Ekerum (antagen den 9 januari 2012) samt ett planprogram för Ekerums golfbana där omkring 300 lägenheter samt ett hotell med ca 100 rum redovisas i anslutning till golfbanan.

Området mellan den fastighet som AM innehar (XXZ) och befintlig bebyggelse söderut, ca 100 meter, är idag obebyggt men omfattas av en gällande

detaljplan (laga kraft 1988) som medger uppförande av bostäder om högst två våningar med en högsta taknockshöjd om 8 meter. Den nu föreslagna detaljplanen medger att området får användas för hotell, konferens och restaurang. Detaljplanen medger en byggnadshöjd om 16-20 meter, den lägre byggnadshöjden närmast AM. Hotellbyggnaden får, enligt vad som framgår av detaljplanen och kommunens bemötande i granskningsutlåtandet, uppföras 7 meter från gräns till AM fastighet, XXZ.

Borde en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas?

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18 § ÄPBL ska en MKB upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för bl.a. hotellkomplex. Enligt 12 § i den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, ska kriterierna i bilaga 2 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar tillämpas vid bedömningen om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En detaljplan för ett hotellkomplex utanför en tätort utgör inte per automatik en betydande miljöpåverkan så att en MKB ska upprättas. Skälen till varför ett byggprojekt ska bedömas medföra en betydande miljöpåverkan måste alltid styrkas (se EU-domstolens dom den 29 april 2004 i mål C-117/02).

I den MKB, som togs fram under 2010 för det Natura 2000-område och naturreservatet Halltorps hage som ligger norr om Ekerums golfbana och där även det nu aktuella planområdet behandlades, framgick bl.a. att planområdet inte påverkade Natura 2000-området negativt. Den bedömningen delades även av länsstyrelsen som då konstaterade att de planerade åtgärderan i planområdet inte påverkade miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt. Mot den bakgrunden och med beaktande av den behovsbedömning som kommunen därefter gjorde att det krävdes en trafikbullerutredning, en skuggstudie och en riskanalys med fokus på transportled för farligt gods och att resultatet av utredningarna arbetades in i detaljplanen, bedömde kommunen att detaljplanen inte kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan. En MKB ansågs därför inte behöva upprättats. Mark- och

miljödomstolen gör – med viss tvekan – ingen annan bedömning än den kommunfullmäktige har gjort.

Är kommunens trafikbullerutredning och skuggstudien tillräckliga?

AM anser att området och detaljplanen saknar förutsättningar för de trafik-volymer och parkeringsbehov som planen medför. Mark- och miljödomstolen finner dock inte anledning att ifrågasätta de bedömningar som kommunen har gjort i planhandlingarna vad gäller trafik och parkering. Domstolen finner inte heller anledning att ifrågasätta den trafikbullerutredning som kommunen har låtit utföra.

AM gör även gällande att detaljplanens skuggstudie är felaktig på grund av att hotellkroppen antingen placerats fel i landskapet eller att den illustrerats lägre än 16 meter.

Det nu aktuella planförslaget medger att grannfastigheten till AM erhåller en byggrätt som är betydligt större jämfört med gällande detaljplan, både vad gäller utbredning och höjd. Det är därför av stor vikt att de nya förutsättningarna kan utläsas av dem som är berörda. Med ledning av kända längdmått (såsom t.ex. AM tomt; 44 m) förefaller hotellbyggnaden i skuggstudien, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, vara placerad ca 20 meter från AM tomtgräns. Detaljplanen medger dock att en hotellbyggnad placeras 7 meter från tomtgränsen. Det innebär att skuggstudien, enligt domstolens bedömning, inte visar det för AM värsta scenariot. Studien har därför inte den kvalitet som bör krävas för att innebörden av detaljplaneförslaget ska kunna förstås. Den kritik som AM framför mot skuggstudien är därför befogad. Då skuggstudien har sådana brister att effekterna av planförslaget svårligen kan utläsas anser mark- och miljödomstolen att detaljplanen borde upphävas redan på den grunden.

Oavsett bristerna i skuggutredningen menar mark- och miljödomstolen att en 15 – 20 meter hög byggnad, 7 meter från AM fastighet, innebär ett inslag i hennes närområde som påtagligt skiljer sig mot den i övrigt småskaliga bebyggelse-miljön i området. Enligt mark- och miljödomstolen innebär en byggrätt på den

föreslagna platsen med den utbredning och höjd som detaljplanen föreslår en betydande olägenhet för AM. Med hänsyn härtill ska överklagandet bifallas och detaljplanen upphävas.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen finner sammanfattningsvis att den byggrätt som detaljplanen medger i anslutning till AM fastighet medför en betydande olägenhet för henne. Detaljplanen ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 20 december 2016.

Cecilia Giese Hagberg

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.