



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2018-12-03
Stockholm

Mål nr
P 432-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-12-19 i mål nr P 2784-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Lerums kommun
443 80 Lerum

Motparter

1. M E

2. O G

3. K J

4. T J

5. H J

6. I L

SAKEN

Detaljplan för fastigheterna XXX och XXY i Lerums kommun

Dok.Id 1446207

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 15 juni 2017, § 125, i ärende nr KS 13.637 att anta detaljplan för fastigheterna XXX och XXY, Bostäder vid Rurik Holms väg (Missionskyrkan).

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lerums kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för bostäder på fastigheterna XXX och XXY.

M E, O G, K J, T J, H J och **I L** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och tillagt bl.a. följande.

Lerums kommun

Det allmänna intresset av att minska det rådande bostadsbehovet med 60 lägenheter nära kollektivtrafikstråket, och att utveckla ett levande, tryggt och livskraftigt Floda centrum måste överväga de närboendes enskilda intresse av en oförändrad boendemiljö. Kommunen anser att den planerade byggnadens höjd och avstånd till grannfastigheterna är anpassat utifrån topografin som väl motsvarar avståndet till en centrumbebyggelse av Flodas storlek och tillväxtpotential.

Uppgifterna i mark- och miljödomstolens dom om avståndet mellan den befintliga och den planerade bebyggelsen är felaktiga. Avståndet mellan huset på fastigheten XXZ och innersidan på den föreslagna byggrätten är 27–35,5 meter. Det genomsnittliga avståndet mellan gaveln och den föreslagna byggrätten är 30,6 meter (räknat som genomsnittet av siktlinjer mellan fasadens mitt till den föreslagna byggrätten). Avståndet mellan husgaveln på fastigheten XYY och innersidan på den föreslagna byggrätten är 20,4–59,8 meter. Det genomsnittliga avståndet mellan gaveln och den föreslagna byggrätten är 37,3 meter (räknat som genomsnittet av siktlinjer mellan fasadens mitt till den föreslagna byggrätten). Fasaden mot planområdet utgörs av en 19 meter lång vägg med tre små fönster. Altanen vid huset ligger till största delen avskärmd från planområdet.

Vid byggnation av ett flerbostadshus är en trolig bredd ca 14 meter inklusive balkong på en sida och loftgång på den andra. Bedömningen av konsekvenserna av planens genomförande ska utgå från byggrättens begränsning enligt plankartan. Det är dock rimligt att ta i beaktande att det är osannolikt att det kommer att byggas en bostadsbyggnad som utnyttjar byggrättens fulla bredd på 17 meter. En bestämmelse i detaljplanen reglerar att byggnader inom planområdet ska placeras två meter från gatan. Insynen från flerbostadshuset kan minimeras med plantering av buskage och träd intill fastighetsgränsen. Loftgångarna mot grannfastigheterna kan från lägenheterna betraktas som insynsskydd, då man inte kan se förbi golvet som löper minst två meter utanför fönstret.

Från Rurik Holms väg tillåter den aktuella detaljplanen en byggnad med totalhöjd av 17,5 meter. Marken sluttar uppåt mot sydost. De två närmaste grannfastigheterna har en marknivå på mellan +56,5 och +58,5. Detaljplanens totalhöjd medger +71,0. Detta medför att den upplevda höjden på den nya byggnaden är mellan 12,5–14,5 meter beroende var man står på grannfastigheterna. Enligt detaljplanens illustration kan den översta loftgången ligga på ca +66,2 meter. Detta ger en höjd av ca 8–10 meter. Således upplevs den nya bebyggelsen från grannfastigheterna som ett hus med 3 ½ våningar eftersom den första våningen ligger under grannfastigheternas marknivå. Vad gäller utsikten från grannfastigheterna skymms den redan idag av befintlig kyrka och pastorsvilla som ligger ca 5 meter från tomtgräns. Olägenheten kan inte bedömas som avsevärd.

Dagvatten från fastigheterna föreslås samlas i ett dräneringsdike som ska avleda vattnet till diket vid Brovägen. Denna dagvattenhantering omfattar ytvattnet. Det är brukligt att omhändertagande av dag- och grundvatten inom fastigheten klargörs i bygglovsärendet. Kommunen kommer vid bygglovsprövningen att bevaka att det under parkeringsgaraget och vid garagets väggar anordnas ett lager av sten/makadam som släpper förbi grundvatten. På detta sätt säkerställs att konstruktionen av parkeringsgaraget inte kommer att stoppa avrinningen av dag- eller grundvatten. Vad gäller dagvattenfrågan för de närliggande fastigheterna ansvarar varje fastighetsägare

för dagvatten som rinner ifrån dess fastighet. Detta regleras i kommunens dagvattenpolicy.

Ur bullerhänseende är det positivt för grannfastigheterna att det byggs en bullerdämpande byggnad utmed huvudgatan, som är en hårdtrafikerad gata med trafik från handelsområdet, leveranser till både handel och skola, samt föräldrars körning till och från skolan.

M E och O G (fastigheten XXZ)

Kommunens detaljplan för Rurik Holms väg skulle innebära en dramatisk försämring av deras boendemiljö. De skulle innebära full insyn över deras altan, trädgård, uppfart och även inne i huset. Den argumentation som kommunen för gällande det allmänna intresset är alldeles för allmänt hållen i förhållande till de specifika och dramatiska försämringarna som planen innebär för dem. Det finns flera andra obebyggda tomter där förtätning skulle kunna ske. Beräkningen av avståndet mellan de befintliga byggnaderna och det planerade flerbostadshuset bör utgå ifrån detaljplanens mått och den föreslagna byggrätten. Det kan ifrågasättas att loftgångarna ska betraktas som insynsskydd. Detaljplanen tillåter loftgångar men det innebär inte att det verkligen blir det. Vad gäller vattenavrinning lämnar kommunen inga ytterligare bevis eller garantier för att de inte kommer få några problem med vattenavrinningen om ett underjordiskt garage uppförs. Det är bekymmersamt att kommunen vill lämna över frågan att behandlas i ett bygglovsärende då ett underjordiskt garage är ett stort ingrepp som enligt mark- och miljödomstolen kan leda till stora problem för deras hus, garage, staket, buskar och träd. I dagvattenutredningen som hör till detaljplanen anges att det kan behövas en stödmur längs med tomtgränsen. Om så sker behöver fastigheterna XXZ och XYY anlägga dräneringsstråk utmed fastighetsgränsen för att förhindra översvämningar. Detta resonemang utelämnar dem till att försöka rädda sina fastigheter från de ödesdigra konsekvenserna av den föreslagna byggnationen.

K J och T J (fastigheten XYY)

Lerum är en ganska stor kommun med massor av skogsmark i närhet av de centrala delarna. Lerums kommun har överdrivit det allmänna intresset kraftigt. Det aktuella området utgörs av sju villor och Missionskyrkan som ligger avskilt från övrig

bebyggelse. Att i det aktuella området bygga ett femvåningshus skulle uppfattas som en mur.

H J och I L (fastigheten XYX)

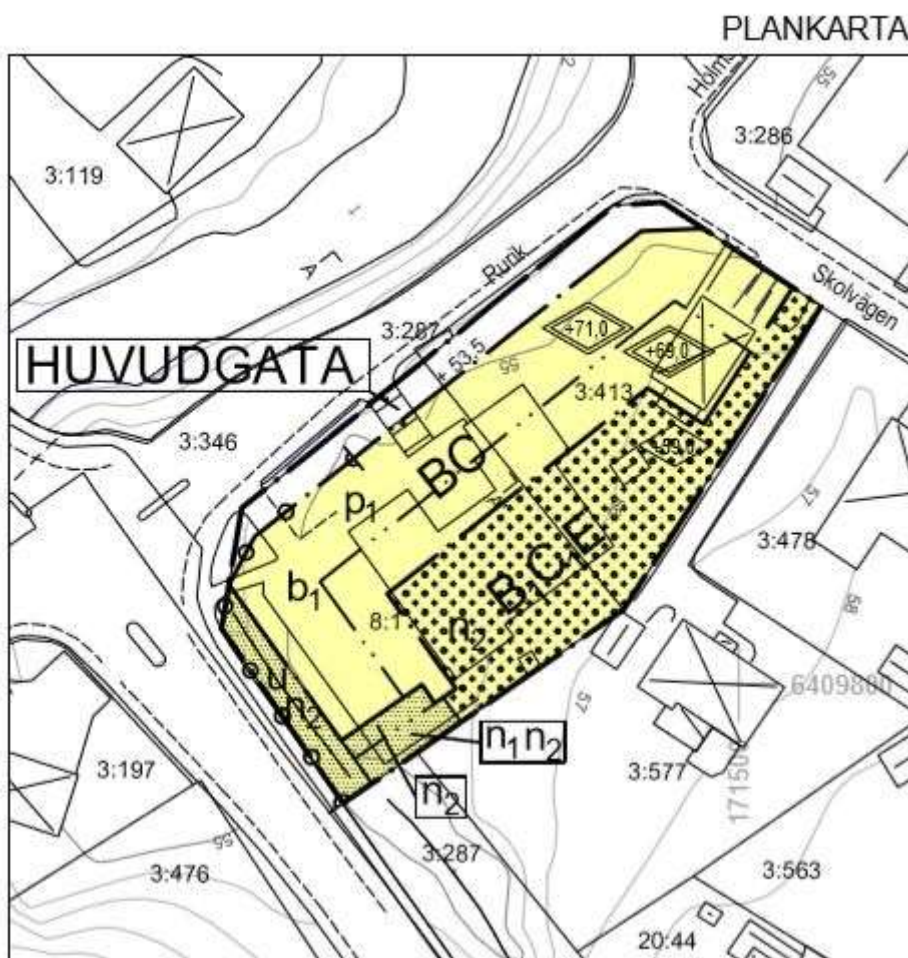
Kommunen påstår att Floda är en ort med brist på byggbar mark men inne i byn finns ett flertal olika byggbara områden som ligger nära Floda station och är lättillgängliga med bil, cykel eller till fots. Den aktuella detaljplanen skulle innebära betydande olägenheter för befintlig omgivning. Kommunens agerande visar att kommunen i första hand ser till exploatörernas ekonomiska intresse och inte prioriterar någon helhetssyn för Floda som samhälle. De tänkta loftgångarna ger insyn inte bara horisontellt och uppifrån utan även snett nerifrån vilket snarast skapar större olustkänsla kring frågan om insyn. I detaljplanen är garagegolvets nivå angiven till +51,00. I dagvattenutredningen framgår att vattennivån i Sävån, på andra sidan Rurik Holms väg dit allt dagvatten i kvarteret rinner, varierar mellan +49,8 och +51,25. Garagets vägg kommer utgöra en tät mur då väggen knappast är tänkt att vara vattengenom-släpplig. Garaget är inritat över hela kvarterets bredd och allt dag- och dränerings-vatten på gårdssidan avses avledas mellan garaget och den skyddsvärda ek där man enligt detaljplanen inte får gräva, schakta eller skada trädets rötter. Utredningen om dagvatten synes omfattande och seriös med förslag på olika typer av fördröjnings-magasin som ska samverka för att få bort allt vatten. I den finns dock stora oklarheter vad gäller dräneringen och hur det kommer att påverka villafastigheterna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Huvudfrågan i målet är om det finns skäl att upphäva detaljplanen på grund av att ett genomförande av densamma kan medföra betydande olägenheter för de närboende. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är en betydande olägenhet måste man beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (se prop. 1985/86:1 s. 484).

Den antagna detaljplanen möjliggör byggnation av ett 17,5 meter högt flerbostadshus vars gavlar kan placeras ca 23 respektive 20 meter från bostadshusen på de angränsande fastigheterna XXZ och XYY. Beträffande den planerade byggnationens höjd ska dock beaktas att planområdet ligger något lägre än angivna fastigheter vilket innebär att i planen föreskriven högsta totalhöjd är ca 14 meter räknat från marknivån på fastigheterna XXZ och XYY. Den totala byggrätten inom planområdet är 1 700 kvadratmeter byggnadsarea.



Planområdet ligger centralt i Floda tätort i ett kvarter som i övrigt består av sex villafastigheter. Kvarteret gränsar i norr till Flodas centrum med butiker och service, parkeringsplats samt skola. Öster om kvarteret finns flerbostadshus i två, tre och fem våningar. Ett flerbostadshus av den typ som detaljplanen medger kan således inte betraktas som ett främmande inslag i de centrala delarna av Floda. Det saknas anledning att ifrågasätta kommunens uppgifter om behovet av ytterligare bostäder i

detta centrala läge i närheten av kommunikationer och service. Kommunens uppfattning att planområdet ingår i ett större område för centrumutveckling med bl.a. fler bostäder får också stöd av översiktsplanen och planprogrammet för Floda Centrum. Den planerade byggnationen kommer dock att innebära stora förändringar för de enskilda motparterna som bor i det absoluta närområdet.

Enligt praxis är förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig. De enskilda motparterna har alltså behövt räkna med en sådan omgivningspåverkan som följer av förtätning nära deras egna bostäder. Därtill måste kvarterets belägenhet beaktas, med offentliga byggnader i norr och flerfamiljsbebyggelse i öster. Detta liksom att planprogrammet för Floda Centrum pekar ut kvarteret som ett område för centrumutveckling med fler bostäder och butiksytor talar också för att förtätning är en förväntad utveckling. Den planerade byggnationen kommer visserligen att medföra insyn på stora delar av tomterna på fastigheterna XXZ och XYY samt viss skuggning på samma fastigheter. Därtill begränsas utblickarna från fastigheterna XXZ, XYY och XYX mot Sävveåns dalgång i väster väsentligt, även om de är begränsade redan i dag av Missionskyrkan och pastorsbostaden som ska rivas. Vid en sammanvägd bedömning bör det allmänna intresset i detta fall väga tyngre än de enskilda motparternas intressen. De olägenheter som byggnation enligt detaljplanen skulle medföra för dem kan inte betraktas som betydande i den mening som avses i plan- och bygglagen (2010:900). Det saknas således skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Beträffande hanteringen av dagvatten och grundvatten inom planområdet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det under planprocessen har utförts utredningar om bl.a. dagvatten och geoteknik. Domstolen anser att frågorna har utretts i tillräcklig omfattning och att förutsättningarna att hantera dagvattnet har angetts i tillräcklig utsträckning i detaljplanen. Den närmare utformningen av dag- och grundvattenhanteringen aktualiseras först när planen ska genomföras. De invändningar som har framförts i detta avseende utgör alltså inte heller skäl för att upphäva detaljplanen. Då något annat skäl för att upphäva detaljplanen inte framkommit ska överklagandet bifallas och 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 Henrik Löv och Roger Wikström, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam och tf. hovrättsassessorn Anders Wallin, referent.

Föredragande har varit Linnea Haglund.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-12-19
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2784-17

KLAGANDE

1. M E

2. O G

3. K J

4. T J

5. I L

6. H J

MOTPART

Lerums kommun
443 80 Lerum

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Lerums kommuns beslut den 15 juni 2017 i ärende nr § 125 (KS 13.637), se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheterna XXX och XXY, Bostäder vid Rurik Holms väg (Missionskyrkan) i Lerums kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver den av Kommunfullmäktige i Lerums kommun den 15 juni 2017 (§ 125, KS 13.637) beslutade detaljplanen för fastigheterna XXX och XXY, Bostäder vid Rurik Holms väg (Missionskyrkan) i Lerums kommun.

Dok.Id 368177

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Lerums kommun beslutade den 15 juni 2017 (§ 125) att anta detaljplan för fastigheterna XXX och XXY, Bostäder vid Rurik Holms väg (Missionskyrkan). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett till två flerbostadshus i max fem våningar och innehållande ca 60 lägenheter. Planen innefattar även ett underjordiskt parkeringsgarage, med parkeringsplan på nivå +51,00 m, omfattande i princip de ovanliggande byggnadernas bredd och med ett djup fram till tomtgräns mot fastigheten XXZ.

Enligt planbeskrivningen (sid 9) benämns nu gällande detaljplaner för planområdet SB 1 och SB 4 (och i någon ringa mån SB 15) och utgör byggnadsplaner från åren 1942 och 1945. SB 1, som utgör huvuddelen av planområdet, anger ”Fristående bostadshus eller 2 och 2 kopplade till varandra i tomtgräns. 2/3 av tomtplatsen skall ej bebyggas. Endast en våning medges”. SB 4 ger enligt planbeskrivningen ”i området ingen byggrätt utmed Brovägen och Rurik Holms väg” medan SB 15 ”medger vägområde”.

YRKANDEN MM

M E och **O G** (XXZ, nedan benämnd A) har överklagat kommunfullmäktiges beslut och yrkat att detaljplanen ska upphävas. De har som grund för sitt yrkande anfört bland annat följande. Den nya detaljplanen innebär en oacceptabel försämring av deras boendesituation. Den västra flygeln på det fler- familjshus som planen tillåter hamnar endast 4 m från deras tomtgräns och avståndet från nämnda fasad till fasaden på deras bostadsbyggnad blir ca 21 m. De skulle få kraftigt ökad insyn i sitt hus, på altanen och i hela sin trädgård. På deras bostadshus vetter fönster från vardagsrum, sovrum och kök mot den planerade byggnationen. De fyra loftgångarna längs hela den 17.5 m höga huslängan skulle innebära en ”stor konkav läktare” mot dem med insyn uppifrån från alla boende i 60 lägenheter; de skulle ”se allt i deras liv”. De skulle känna sig inträngda, avskärmade och uttittade. De skulle också få ökad skuggning av tomten kvällstid – solens nedgång sommartid i nordväst skulle tidigt vara helt skymd bakom

byggnadskroppen – och de skulle därigenom även få betydligt mörkare inomhus. Deras utsikt över dalgången och Säveån skulle bli helt förstörd. Om planen får verkställas, kommer deras situation att bli så att de ”köpt en villa men får sälja ett gårdshus”. Att placera ett så stort flerfamiljshus längst ner på en sluttning med äldre villabebyggelse ovanför skulle innebära en avskärmning av denna bebyggelse och därmed även vara olämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Vidare anser de att kommunens skäl för att upphäva strandskyddet mot Säveån (ett strandskydd som återinträtt genom planen) är alltför svepande och allmänt hållet; kommunen har endast hänvisat till allmänna hänsyn som ”nära till affärer och kollektivtrafiken”. Vidare är de oroliga för vilka skador och andra konsekvenser det kan få för deras fastighet när det underjordiska garaget ska grävas ut mot deras tomtgräns. Att gräva ut och bygga garage ända intill deras tomt riskerar att orsaka sättningar i deras hus och garage, skada häcken och den skyddsvärda eken på deras tomt. Det finns en risk för att byggnationen (hus och underjordiskt garage) stoppar vattenflödet uppifrån, underminerar deras husgrund, tillfartsväg och garage; det sistnämnda alldeles i fastighetsgräns. Det är oklart hur kommunen tänkt sig att deras garage ska klara utgrävningen för det underjordiska garaget. De är även oroliga för att deras tomt ska bli sank och vattenskadad, när den underjordiska infiltrationen längs sluttningen stoppas av det underjordiska garaget. De vill inte heller ha ett sophus alldeles intill sin tomt. Kommunen har inte visat varför byggnationen måste ske just bredvid deras tomt eller varför det måste byggas två så höga och breda byggnader så nära inpå deras tomt. Enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till allmänna och enskilda intressen. I detta fall är det inte fråga om ett allmänt intresse utan om en enskild exploatörs avkastningskrav. Det finns ingen anledning att betvivla att det behövs fler bostäder, men kommunen har inte visat att det inte finns andra områden där dessa kan byggas. Områden som dessutom ligger utanför strandskyddsområdet. De olägenheter som föreliggande detaljplan innebär för dem är omfattande och kan på intet sätt motiveras utifrån ett vagt allmänintresse av fler bostäder. Mark- och miljödomstolen i Umeå (P 1670-15) och Mark- och miljööverdomstolen (P 107-16 och P 2112-16) har i mål med likartade förhållanden funnit skäl att upphäva detaljplaner.

K J och **T J** (XYY, nedan benämnd B) har överklagat kommunfullmäktiges beslut och yrkat att detaljplanen ska upphävas. De har som grund för sitt yrkande anslutit sig till vad **M E** och **O G** anfört och tillagt bl a följande. De flyttade till området för den underbara villaidyllen och härliga närliggande naturen samt för att komma ifrån storstaden och bilda familj. Nu planeras ett 17,5 m högt hus med 60 lägenheter endast 4,5 m från deras tomtgräns. Det blir en ”Berlinermur” mitt i villaidyllen. Från 60 lägenheter kommer det att vara full insyn rakt ner på deras tomt, vilket är en klar överträdelse av familjens integritet. Dessutom försvinner 1,5-2 timmar av deras kvällssol. Ett tvåvåningshus om högst 9 m skulle inte inkräkta på befintlig bebyggelse utan skulle smälta in på ett mera behagligt sätt. Det finns även andra alternativ för att skapa fler bostäder i Floda. Miljöhuset/soprummet så nära tomtgränsen kan också ifrågasättas och de oroar sig även för hur det underjordiska garaget ska påverka avrinningen från deras tomt. Det finns även påtagliga tecken som tyder på en underjordisk vattenåder under deras fastighet; deras fyra meter djupborrade brunn satte sig nyligen varvid ett sk ”slukhål” om ca 9 kubikmeter uppstod. Kommunen har inte beaktat dessa vattenfrågor. Kommunen har inte heller tagit hänsyn till rådande trafiksituation i området, som riskerar att sluta i katastrof och detta särskilt med hänsyn till barnens situation vid Centralskolan.

I L och **H J** (XYX, nedan benämnd C) har överklagat kommunfullmäktiges beslut och yrkat att detaljplanen ska upphävas. Även de har hänfört sig till vad övriga klagande anfört, låt vara med anmärkning att insynsolägenheten inte är lika stor för dem eftersom de bor så mycket högre upp, och till grund för sitt yrkande anfört bland annat följande. Kommunen har en bristande helhetssyn vid planeringen av Floda centrum och tar inte hänsyn till befintlig bebyggelse. Ingen annanstans i Sverige planeras femvånings loftgångshus inne i ett litet villakvarter och som närmaste granne med enbart äldre enfamiljs- villor. Kommunen beaktar inte heller den besvärliga trafiksituationen som redan råder i Floda. Kommunen bortser helt från den trafikökning som 60-talet nya bostäder medför. Dessutom skapas en typisk olycksfälla vid korsningen mellan ny cykelbana och uppfarten från det underjordiska garaget. Anläggandet av cykelbanan

innebär dessutom att allén med ståtliga lindar sågas ner och ersätts med småträäd. Kommunen negligerar även resultatet av den bullerutredning som visar att man svårigen kan uppfylla samhällets kravnivåer avseende buller. Härtill kommer den olämpliga placeringen av ett sophus direkt i tomtgräns med grannfastigheten. För egen del uppskattar de utsikten mot Uddaredsskogen och kvällssolen i nordväst, liksom att ogenerat kunna vistas i trädgården utan direktinsyn från 60 bostäder med loftgångar åt deras håll. Den planerade byggnaden blir så hög att hela deras utsikt över skogssidan på andra sidan Säveån försvinner. Fotomontaget är missvisande då det inte visar intrycket från marknivå utan snarare en sotares skorstensvy. För att ta hänsyn till enskilda intressen borde eventuella flerfamiljshus få byggas max två våningar höga för att passa in i kvarterets befintliga bebyggelse. Kommunen har för övrigt inte visat att det inte skulle finnas andra lämpliga platser att bygga på centralt i Floda eller att behovet av nya bostäder överväger de negativa konsekvenserna för berörda enskilda fastighetsägare. Istället för att riva Missionskyrkan borde lokalerna användas för Kulturskolans verksamhet.

Lerums kommun, nedan kommunen, har bestritt bifall till överklagandena och därvid anfört bland annat följande. Kommunen är medveten om att byggnationen ”ställer till problem för klagandena”, såsom närheten till deras bostadshus, men kommunen har inte så mycket egen mark och de två aktuella planfastigheterna ligger centralt i Floda med en ägare som vill utveckla marken. Dispensskäl för strandskyddet föreligger, eftersom närheten till service och kollektivtrafik är ett angeläget allmänt intresse. Påverkan på grundvatten bedöms, utifrån gjorda geotekniska utredningar, inte påverka de närboende. Utförda dagvattenutredningar har utmynnat i att detta vatten kommer att samlas upp i stenmagasin på planområdet ovan det underjordiska garaget för att sedan i lagom flöde avbördas i det västra diket längs Brovägen till Säveån. Det underjordiska garaget bedöms med hänsyn härtill inte påverka vattenförhållandena för de ovanför liggande fastigheterna. Bostadsbehovet i regionen, liksom i större delen av landet, är stort. Floda har en god kollektivtrafikförsörjning med egen tågstation och ett fungerande centrum med vårdcentral, livsmedelsaffär mm, vilket gör det till en lämplig plats för förtätning med bostadsbebyggelse. För att genomföra förtätning måste som så ofta en

kompromiss hittas mellan nya och befintliga boendekvaliteter. Föreslagen bebyggelse har en högre exploateringsgrad än omkringliggande bebyggelse och består av flerbostadshus med en parkering nedgrävd under. Detta blir en kontrast till den omkringliggande villabebyggelsen. Solstudien och fotomontage visar att planens genomförande kan innebära en stor påverkan på främst sikt- och i viss mån solförhållanden för de enskilda fastigheterna. Fastigheterna ligger dock i centrala Floda. Planens syfte är att tillskapa centrumnära bostäder med god tillgång till kollektivtrafik och service. Av dessa anledningar har även skäl funnits för strand-skyddsdispens mot Sävån. Utvecklingen är sedan tidigare prövad i gällande översiktsplan och i programmet för Floda centrum. I ljuset av rådande bostadsbrist, både lokalt och regionalt, samt för att tillskapa mer underlag till centrum anser kommunen att den här utvecklingen av Floda centrum är positiv. Med hänsyn till dessa aspekter bedömer kommunen att fördelarna som planen medför väger tyngre än de olägenheter som planen innebär och att den föreslagna förtätningen av Floda centrum är en acceptabel konsekvens av samhällets utveckling.

Kommunen har den 12 december 2017 inkommit med en skrift (aktbil 24) vari kommunen sammanfattat sina grunder för bestridandet av överklagandena men skriften tillför inget i sak utöver det kommunen anfört enligt ovan.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 28 november 2017 hållit sammanträde och syn i målet.

Frågan i målet är om det finns skäl att upphäva den av kommunen antagna detaljplanen.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900); nedan PBL). Det är alltså kommunen som, inom relativt vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Domstol som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller

upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel, t ex på det sätt som klagandena har angett, eller på något annat sätt som framgår av omständigheterna 13 kap 17 § PBL. Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet; i annat fall ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. Om så är fallet, kan alltså planen inte upphävas av domstol.

Det finns emellertid rättsregler som kommunen har att beakta vid sin planläggning och som begränsar detta kommunens handlingsutrymme. Dessa begränsningar utgör samtidigt de rättsregler varpå domstolen kan grunda ett upphävande av en antagen detaljplan.

Vid sin prövning ska domstolen nämligen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen (2 kap 1 § PBL). Prövningen ska också innefatta att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § första stycket 1 p PBL). Vidare får planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte 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 (2 kap 9 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska vidare skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap 36 § PBL).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Vad först angår kravet att byggnationen utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, det sk anpassningskravet i 2 kap 6 § första stycket 1 p PBL, förhåller det sig visserligen så att byggnationen, som flera av de klagande anför, genom sin storlek i höjd, bredd och volym och genom sin avskärmade placering längst nedan en sluttning med äldre villabebyggelse innanför och ovan starkt avviker från den omgivande bebyggelsen. Det intrång som åsamkas de klagande enbart med hänsyn till anpassningskravet kan emellertid inte fullt ut anses vara så svårt att planen kan hävas enbart på den grunden.

Beträffande invändningen att kommunen inte haft fullgott skäl att medge sig självt dispens från strandskyddet är det just sådana skäl, angeläget allmänt intresse (jfr 7 kap 18 c § 1 st 5 p miljöbalken) som regelmässigt anföras vid detaljplaneläggning av hithörande slag. Eftersom det ostridigt finns ett starkt allmänt intresse av dylik byggnation i Floda centralort, kan det knappast anses föreligga skäl att upphäva kommunens beslut om strandskyddsdispens för byggnationen. Planen kan alltså inte heller hävas på den grunden.

Såvitt härefter gäller planläggningskravet – att markområden 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 (2 kap 9 § PBL) – förhåller sig saken annorlunda. Prövningen enligt detta lagrum avser frågan huruvida omgivningspåverkan för klagandena i anledning av byggnationen blir så stor i negativ bemärkelse att de inte ska behöva tåla en sådan försämring av sin boendemiljö, dvs frågan är om den planlagda byggnationen medför en betydande olägenhet för dem.

Fastigheten A har tomtgräns längs hela planområdet; i väster med garage, trädgård och boningshus mot planområdet medan tillfartsväg i den östra delen av fastigheten utgör tomtgränsen mot planfastigheterna. Den nuvarande bebyggelsen på plan-

området utgörs i väster av en kyrkobyggnad om två plan. Mittendelen av nämnda område utgörs av enplans samlingslokaler medan det på den östra delen av planområdet ligger en vaktmästarbostad om 1,5 plan. Marknivån på fastigheten A är endast mellan 1 – 2,5 m högre än marknivån på byggnationsdelen av planområdet. Garaget på fastigheten A ligger i tomtgräns till planområdet och från fasaden på boningshuset på fastigheten A till närmaste fasad på den planlagda byggnationen är det endast drygt 20 m. Det planlagda flerfamiljs- huset om max fem våningar blir mätt såsom byggnadskropp 17,5 m högt, byggt med inramande flyglar mot klagandenas fastigheter (främst fastigheterna A och B) och, inte minst, enligt illustrationen med loftgångar i fyra plan längs byggnationens hela längd. Detta ger, vad gäller fastigheten A, full insyn rakt ner på fastigheten – inte endast på hela fastighetens tomtmark inklusive altan mot sydväst (enda undantaget blir en liten skyddad yta precis bakom och nära boningshusets södra gavel) – utan även in i åtminstone vardagsrummet och ett sovrum. Denna utifrån handlingarna bedömda insyn på fastigheten A i anledning av den planlagda byggnationen har till dignitet och grad förstärkts genom den i målet företagna synen. De uttryck som M E och O G använt (ovan citerade) för att beskriva vilken försämring av boendemiljön som byggnationen skulle innebära för dem är på intet sätt överdrivna och de har inte haft anledning att förvänta sig en sådan byggnation på platsen; det planlagda området är nämligen beläget i ett äldre villaområde i Floda som får betraktas som ett relativt litet samhälle helt i avsaknad av flerbostadshus av denna storlek och omfattning. I den försämrade boendemiljön innefattas även vad M E och O G anfört i fråga om förbyggd utsikt och skuggning. Mark- och miljödomstolen finner alltså att detaljplanen, för M E och O G i deras egenskap av ägare till fastigheten A, tveklöst innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL.

Vad nu anförts rörande fastigheten A gäller även för fastigheten B med endast de undantagen att utredningen i målet och iakttagelserna vid synen inte ger vid handen att ägarna till fastigheten B även drabbas av sådan insyn inomhus som medför betydande olägenhet och att omgivningspåverkan för dem i någon mindre mån reduceras av att de inte har tomtgräns direkt mot planfastigheterna (tillfartsvägen

för fastigheten A ligger emellan). Däremot innebär detaljplanen att K J och T J, i deras egenskap av ägare till fastigheten B, i insynshänseende drabbas av samma försämring av sin yttre boendemiljö som ägarna till fastigheten A. Även för K J och T J innebär alltså detaljplanen utan tvekan en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL.

Såvitt gäller fastigheten C ligger den betydligt längre bort från planområdet och högre upp i förhållande till detta; det är ca 40 m mellan tomtgränserna och ca 65 m från fasad på boningshuset till närmaste fasad på den planlagda byggnationen. Nuvarande vy och utsikt mot skogsslätten på andra sidan Sävån torde försvinna genom byggnationen, men när det gäller insynsfrågan blir olägenheten på grund av avståndet och höjdskillnaden betydligt mindre än vad som sagts ovan beträffande fastigheterna A och B. Byggnationen innebär alltså förvisso en försämring av den yttre boendemiljön även för I L och H J, i deras egenskap av ägare till fastigheten C, men denna försämring kan inte anses nå upp till den kvalifikationsnivå som krävs för sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL.

Vid den avvägning som slutligen ska göras mellan allmänna och enskilda intressen enligt den sk proportionalitetsprincipen (2 kap 1 § PBL) finner mark- och miljödomstolen att de avsevärda olägenheter som detaljplanen genomförd medför för M E och O G respektive för K J och T J i deras egenskap av ägare till fastigheterna A respektive B i form av främst insyn, men även såvitt avser totalt förbyggd utsikt och skuggning, överväger det allmänna intresset av att bebygga området enligt den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ska på grund av det nu anförda upphävas.

Härutöver vill mark- och miljödomstolen, trots att det inte erfordras eftersom domstolen redan hävt planen enligt ovan, anföra följande.

Utförda utredningar rörande dagvatten och grundvatten (under flik 5 i pärmen) har alla som huvudsaklig utgångspunkt att bedöma stabilitet för den planlagda byggnationen med avseende på rasrisk mot Sävån och att inom ramen härför hantera grundvatten och dagvatten för att förebygga sådan risk och för att reglera tillflödet till recipienten Sävån. Utredningarna påvisar behov av sänkning av grundvattennivån (för att möjliggöra det underjordiska garaget) och behov av att anlägga dagvattenmagasin på planfastigheternas innergård, mot fastigheterna A och B, eftersom tillflödet av dagvatten till recipienten Sävån måste regleras. Detta gäller såväl dagvatten som avbördas uppifrån sluttningen över bl a fastigheterna A och B som dagvatten från den nya stora planfastigheten och de nya hårdgjorda ytor som den medför. Infiltrationen under jord har i utredningarna bedömts dålig, varför fokus lagts på hantering av dagvatten ovan jord. Det framstår dock som klart att även den avrinning som ändå finns under jord av dagvatten uppifrån mot Sävån kommer att stoppas upp av byggnationen på planfastigheterna, inte minst av den täta mur uppåt sluttningen som det underjordiska garaget kommer att utgöra.

Trots dessa vattenfrågor, innefattande de ytterligare risker som bygget av det underjordiska garaget fram mot tomtgräns till fastigheten A måste antas medföra för vattenförhållandena på fastigheterna A och B, och trots alla de härtill knutna berättigade farhågor som främst ägarna till fastigheten A framfört beträffande rasrisk för deras garage, underminering av husgrund till följd av stoppad vattenavrinning uppifrån mm har ingen utredning utförts för att klarlägga denna miljöpåverkan på främst fastigheten A men även på fastigheten B.

Det sagda hade måhända utgjort skäl att ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL men mark- och miljödomstolen nöjer sig i sammanhanget – planen har ju redan hävts enligt ovan – med att behandla farhågorna kring vattenfrågorna för fastigheterna A och B såsom en ytterligare förstärkning av olägenheterna för dessa fastigheter inom ramen för den ovan gjorda prövningen av omgivningspåverkan enligt 2 kap 9 § PBL.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 9 januari 2018.

Ulf Klerfalk
chefsrådman

Rolf Dalbert
tekniskt råd