



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2019-08-29  
Stockholm

Mål nr  
P 2962-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-21 i mål P 1652-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. PJ

2. GS

### Motpart

Svenljunga kommun

## SAKEN

Detaljplan för Dalsåkersgatan, fastigheten A m.fl. i Svenljunga kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1502466

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERSDOMSTOLEN

**PJ** och **GS** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Samhällsbyggnadsnämnden i Svenljunga kommuns beslut att anta detaljplan för Dalsåkersgatan, A m.fl. I andra hand har de yrkat att detaljplanen ska ändras på så sätt att byggnadernas våningsantal blir färre eller att byggnaderna placeras på ett annat sätt.

**Svenljunga kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom liksom yrkandet i andra hand om att detaljplanen ska ändras.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERSDOMSTOLEN

**PJ** och **GS** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och därutöver lagt till följande: De har inte något emot att tomten intill deras fastighet bebyggs, men de är emot de planerade byggnadernas höjd och placering. De planerade husen kommer att vara fyra våningar höga och placeras med balkonger som ger insyn i deras trädgård. Det vore bättre om husen var lägre, eller i vart fall placerade längre bort från deras trädgård än vad detaljplanen medger. Eftersom de ofta eldar och grillar i sin trädgård riskerar framtida hyresgäster att få in rök i sina lägenheter.

**Svenljunga kommun** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och därutöver lagt till följande: Kommunen har i planeringsprocessen genomfört en volymstudie och en skuggstudie och utifrån dessa dragit slutsatsen att föreslagen placering av ny bebyggelse inte kommer att medföra någon försämring utifrån antalet soltimmar och insyn på fastigheterna. I kommunens översiktsplan beskrivs att förtätning ska ske inom de centrala delarna av orten. Den fördjupade översiktsplanen beskriver att området finns i den västra delen som är avsedd för bostäder i tätare och glesare form. I den senaste aktualitetsprövningen har planerna dock bedömts vara inaktuella, varför en ny översiktsplan är under framtagande. Gällande frågan om balkonger och möjligheten att placera dessa närmare

än 4,5 meter från fastighetsgräns, har kommunen gjort bedömningen att byggnation över och under prickmark inte är tillåtet om planen inte specifikt anger ett sådant undantag. Den nuvarande planen tillåter inte utkragande byggnadsdelar över punktprickad mark.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har den 21 maj 2019 hållit syn i målet.

Prövningen av ett beslut om antagande av en detaljplan är begränsad till om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har gjort gällande eller som framgår av omständigheterna. Om överprövande myndighet finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet i regel upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Endast om kommunen har lämnat sitt medgivande, eller om ändringen har ringa betydelse, får beslutet upphävas i viss del eller ändras på annat sätt, 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Vid planläggning av markområden ska beaktas bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, 2 kap. 9 § PBL. Även om en antagen detaljplan medger att byggnadsverk uppförs på ett sätt som skulle kunna innebära att betydande olägenhet uppstår, kan skäl för upphävande saknas om det med hänsyn till planområdets storlek och byggrättens omfattning framgår att planen också ger möjlighet att lokalisera bebyggelsen på annat sätt, som inte medför betydande olägenhet för närboende (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 juni 2018 i mål nr P 3101-17). Frågan om lokalisering och utformning av den nya bebyggelsen är lämplig sker då i samband med prövningen av förutsättningarna för bygglov.

Planen medger flerbostadshus i fyra våningar på ett avstånd om 4,5 meter från PJs och GSs fastighetsgräns. Klagandenas fastighet har plats för utevistelse åt det håll som den nya bebyggelsen planeras.

Något medgivande från kommunen avseende ändring av detaljplanen finns inte i målet. Eftersom de begärda ändringarna inte heller kan sägas vara av ringa betydelse kan PJs och GSs begäran om att detaljplanen ska ändras inte bifallas.

Det aktuella planområdet är relativt litet och planen medger att bebyggelse placeras och utformas så att den skulle kunna innebära en betydande olägenhet för PJ och GS, eftersom bland annat insynen till deras bostad i så fall skulle bli påtaglig. Planen är dock flexibel och Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det finns möjlighet att utnyttja byggrätten så att betydande olägenhet inte uppstår. Den överklagade detaljplanen kan därför inte anses medföra någon sådan betydande olägenhet att det finns skäl för upphävande.

*Utdrag ur plankartan. De klagandes fastighet B gränsar till planområdet i söder.*

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att planen kan godtas utifrån planbestämmelserna och de generella bestämmelserna i PBL och att

förutsättningar för att ändra detaljplanen saknas. PJ och GSs överklaganden ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Liisa Seim Sehr, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Klara Lundh.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-02-21  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 1652-18

## PARTER

### Klagande

1. GS

2. PJ

### Motpart

Svenljunga kommun

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden i Svenljunga kommuns beslut 2018-04-03, § 30, i ärende nr SBF-2016-18, se bilaga 1

## SAKEN

Detaljplan för Dalsåkersgatan, A m.fl.

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

### **BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Svenljunga kommuns beslutade den 3 april 2018, § 30, att anta detaljplan för Dalsåkersgatan, A m.fl. Av beslutet framgår bl.a. följande. Svenljunga Verksamhetslokaler AB har tagit fram ett förslag till detaljplan för bostäder på Dalsåkersgatan i Svenljunga tätort. Detaljplanen medger en total byggnadsarea för huvudbyggnad upp till 900 m<sup>2</sup> fördelat på två egenskapsområden, vilket innebär möjlighet till två byggnader. Högsta nockhöjd på byggnationen är 15 m. Eftersom gatan behöver breddas och vändplan tillskapas kommer en del av A att behöva regleras till C.

MS och DS, dåvarande ägare till B, överklagade samhällsbyggnadsnämndens beslut till mark- och miljödomstolen. Under processen i mark- och miljödomstolen sålde de fastigheten. De nya fastighetsägarna GS och PJ har i mark- och miljödomstolen förklarat att de övertar talan och att de instämmer i samtliga yttranden.

### **YRKANDEN M.M.**

**GS** och **PJ** har yrkat att antagandebeslutet ska upphävas och har anfört i huvudsak följande.

De bestrider planerna att bygga två flerfamiljshus om 450 m<sup>2</sup> vardera med nockhöjd 15 m. Planområdet gränsar till deras fastighet. De är också emot planerna på att riva den historiska villan på Kinnagatan 16.

Ett flerfamiljshus med fyra våningar planeras på ett minimalt avstånd från deras fastighet som är bebyggt med ett enbostadshus. Byggnaderna skiljer sig helt från varandra stilmässigt. Fönster och balkonger på planerad byggnad riktas mot östra sidan av deras hus där de har sovrum, ett badrum, ett kök, en matsal, en terrass och en trädgård. Det planerade huset har dominerande fönster och balkonger som kommer att sträcka sig ovanför andra våningen av deras hus. De kommer att drabbas av insyn. Känslan av att vara övervakad av de nya grannarna i de nya

flerfamiljshusen kommer att förstöra deras familjs psykiska komfort. Deras andra byggnad på tomten (ett mindre hus: 10,5 m x 5 m med nockhöjd om 3,7 m och en yta uppgående till 65 m<sup>2</sup>) är en nyrenoverad bostadsbyggnad. Det planerade flerfamiljshuset kommer att bli 11,5 m högre och en sådan skillnad är oacceptabel. Planområdet, vilket ägs av Svenljunga kommun, omfattas av den ursprungliga detaljplanen från 1964 vilken utgör en garanti för bibehållna riktlinjer avseende maximala höjder. Den högsta tillåtna höjden enligt detaljplanen är 7,6 m och detaljplanen beskriver exakt vilka typer av byggnader som kan byggas på området. De planerade byggnaderna är två gånger högre än deras hus och flerfamiljshus som finns i närheten.

Byggprojektets visualiseringsmaterial innehåller manipulerade, felaktiga proportioner och är vilseledande. De har, av en professionell arkitektbyrå, beställt och låtit skapa en visualisering som återspeglar bilden av den planerade byggnationen i reala proportioner. Arkitekterna har konstaterat att en sådan investering, utan samtycke från grannar, är olaglig. Deras synpunkter omfattade också bristen på teknisk specifikation för sådana omfattande förändringar.

Svenljunga kommun har fullständigt ignorerat de tidigare ägarnas synpunkter (yttrande den 5 oktober 2016) under samrådsförfarandet där de invände gentemot byggnadernas höjder. Kommunen planerar också att riva ett 100 år gammalt charmigt, renoverat hus som står bredvid deras hus, som i själva verket skapar en harmonisk helhet med de återstående husen som ligger på Kinnagatan. En stor asfaltparkering ska byggas där. Det är att förstöra det historiska arvet för Sverige. Denna typ av arkitektur är mest känd och karakteristisk för husen från första hälften av 20-talet som för närvarande inte längre byggs. Detaljplanen från 1964 avser att det, i första raden närmast gatan, endast bör finnas enfamiljshus. Efter rivning av ovan nämnda hus kommer istället parkeringsplatsen och ett flerfamiljshus med 15 m i nockhöjd att ta plats i första raden av byggnader. För att bygga ett sådant stort bostadsområde med parkeringsplatser kommer alla stora träd att huggas ner, vilket naturligtvis även inverkar på djurlivet. Denna skövling kommer att innebära en kal plätt mitt i bostadsområdet, bestående av betong och asfalt. Närområdet är redan tätbebyggt med parkeringar, bostadsgator och hus.



Svenljunga kommun är ägaren till bostadsbolaget som planerar att bygga dessa flerfamiljshus, som strider mot detaljplanen. Kommunen gynnar uppenbarligen sitt bostadsbolag på bekostnad av invånarna. Kommunen är jävig. En oberoende investerare skulle inte ha haft minsta chans att genomföra en sådan investering. Det är ingen lämplig tomt för flerfamiljshus. Närheten till affär och busstation utgör inte heller något vettigt argument.

Nivåskillnaden från Kinnagatan till Dalsåkersgatan ökar markant. Det planerade huset kommer att vara betydligt högre beläget än deras hus på grund av den omgivande terrängen. Den ursprungliga detaljplanen förenar alla omkringliggande skorstenars höjd. Befintliga rök- och ventilationsskorstenar ligger inte i höjd med några fönster på de närliggande husen. Enligt den nya detaljplanen kommer skorstenen på deras hus (som sitter placerad ca 7,5 m över marken) att vara i samma höjd som 3:e och 4:e våningen i det planerade huset. När de tidigare ägarna renoverade huset installerades en högkvalitativ ny kamin som garanterar maximalt effektiv och naturvänlig vedeldning. Tyvärr eliminerar dess höga kvalitet inte helt förekomsten av rök. Dessutom kommer det korta avståndet till intilliggande hus inte ge någon garanti för att rökluften hinner avta innan det når fönstren på våning 3 respektive 4. Detta kan bli en besvärlig situation med ständig konflikt med blivande boende.

Kommunen har inte tagit hänsyn till värdeminskningen av deras (eller omkringliggande) hus. Kommunen har inte anlitat och låtit en professionell, oberoende mäklare analysera hur den planerade investeringen kommer att påverka marknadsvärdet av deras hem. Nuvarande plan beskriver två byggnader som skiljer sig avsevärt från det rivna huset.

Enligt utskickade handlingar uppgår den nya byggytan till 2000 m<sup>2</sup>, eventuellt mer. Byggnadernas yta uppgår till 900 m<sup>2</sup>. Kommunen har inte delgivit information om de planerade parkeringsplatserna, men enligt ritningarna verkar ytan för dessa bli ca 1200 m<sup>2</sup>. Ekonomibyggnader, såsom cykelgarage m.m. utgör minst 50 m<sup>2</sup>.

Kommunen har inte delgivit information om planerade trottoarer, men enligt ritningarna verkar ytan uppgå till ca 50 m<sup>2</sup>. Med tanke på att det är en gammal del av staden och att området redan till stor del är täckt av asfalt och flerfamiljshus, skulle det vara synd att fortsätta på detta sätt med resten av området. Den ursprungliga detaljplanen tar hänsyn till antalet bilar per invånare. Ett större antal boende på samma yta kräver fler parkeringsplatser, vilka ska få plats på den angivna planerade ytan.

**Svenljunga kommun** har motsatt sig yrkandet och har anfört bl.a. följande. I Svenljunga kommun dominerar småhusbebyggelsen. Kommunen har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen konstaterat ett behov av flerbostadshus i kommunen, behovet är störst i centralorten Svenljunga. Det kommunala bostadsbolaget har under flera år byggt ett flertal marklägenheter och har de senaste åren sett ett behov och en efterfrågan efter lägenheter i flerbostadshus. Dessa kan med fördel ligga centralt i tätorten. De nya bostäderna kommer att ha närhet till både kommersiell service och Svenljunga busstation som är en viktig knutpunkt i kollektivtrafiken. De klagande har framfört snarlika argument under planprocessen som nu i domstolen. Kommunen gör bedömningen att höjden på byggnaderna är lämplig för att på ett markeffektivt sätt skapa fler bostadslägenheter i ett centralt läge i Svenljunga tätort.

## **DOMSKÄL**

*Bestämmelser m.m.*

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

I 2 kap. 1 § PBL anges att vid prövningen av frågor ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår bl.a. att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt

sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I 2 kap. 3 § PBL stadgas bl.a. att planläggning ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja bl.a. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med bl.a. mark och bostadsbyggande samt utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark- och vattenområden 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.

I 4 kap. 11 § PBL stadgas bl.a. att i en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.

Av 4 kap. 13 § framgår bl.a. att i en detaljplan får kommunen bestämma placeringen och utformningen av parkeringsplatser.

I 4 kap. 33 § PBL anges bl.a. att planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska en detaljplan vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 4 kap. 38 § PBL anges att en detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs.

Av 4 kap. 39 § PBL framgår att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket.

Enligt 5 kap. 12 § PBL ska samrådet syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

I 13 kap. 17 § PBL anges bl.a. att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

*Bedömning*

Domstolen noterar att i målet framförts i huvudsak samma invändningar som under kommunens planprocess.

Mark- och miljödomstolens 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. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § PBL). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2014:12).

GS och PJ har bl.a. anfört att det varit frågan om en jävssituation eftersom exploatören är ett kommunalt bolag och att kommunen gynnat detta bolag på bekostnad av kommuninvånarna. Mot bakgrund av att kommuner har planmonopol (se 1 kap. 2 § PBL) och att även kommunala bolag förekommer som exploatörer bland andra, är det inte per automatik jäv för att ett kommunalt bolag önskar bebygga mark. Domstolen anser inte att det framkommit något som visar på att jäv varit för handen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att samråds- och granskningsfasen är en möjlighet för att bl.a. påverka innehållet i detaljplanen. Om kommunen sedan väljer att inte revidera detaljplanen efter de invändningar som inkommer under samråds- och granskningsprocessen är det dock i sig inget formellt fel som utgör skäl att upphäva detaljplanen. Domstolen noterar dock att Svenljunga kommun reviderade planförslaget till viss del och lät tillfarten från öster utgå efter att de tidigare ägarna till fastigheten framfört synpunkten om att den skulle bli störande för dem.

Såsom framgår av 4 kap. 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Dock är inte denna information bindande utan visar endast en möjlig utformning. Mark- och miljödomstolen anser inte att det framkommit att planhandlingarna varit vilseledande. En del av den detaljerade information som GS och PJ efterfrågar blir först aktuell vid en senare bygglovsprövning.

Det har vidare inväntats att planen möjliggör för höga byggnader med för många våningar. Frågor om exploateringsgrad är enligt domstolen frågor som normalt faller inom det kommunala handlingsutrymmet. Domstolen anser att kommunen hållit sig inom detta handlingsutrymme och det saknas således förutsättningar att upphäva detaljplanen p.g.a. de avvägningar som gjorts i dessa delar (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2013 i mål nr P 7817-12).

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL). De byggnader planen medger kommer att kunna bli fyra våningar höga och därmed skilja sig från omgivande byggnader som, mot bakgrund av att tidigare gällande stadsplan endast tillät två våningar, är lägre. Bebyggelsen kommer att bli en annan än den på närbelägna fastigheter med friliggande villabebyggelse och lägre flerbostadshus, men domstolen finner att påverkan på stadsbilden blir godtagbar och att detaljplanen är lämplig med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

GS och PJ har vidare anfört att de kommer att drabbas av insyn och önskar att tidigare plan fortsätter att gälla. Domstolen konstaterar att ingen kan räkna med att rådande förhållanden blir bestående för all framtid. En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs (4 kap. 38 § PBL) och löper ingen genomförandetid kan fastighetsägare inte förlita sig på att planen framgent kommer att gälla (4 kap. 39 § PBL). Särskilt i tätbebyggda områden gäller att boende har att tåla relativt omfattande förändringar i sin närmiljö. Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte att detaljplanen i vissa avseenden kommer att

innebära olägenheter för dem, då tidigare i huvudsak obebyggd mark nu möjliggörs för bebyggelse av bostäder, men domstolen anser inte att olägenheterna, som uppstår genom byggnation enligt detaljplanen är att bedöma som betydande olägenheter i PBL:s mening. Vad som anförts i övrigt är inte heller tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 14 mars 2019.

Vibeke Sylten

Hans Ringstedt

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Vibeke Sylten, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt (skiljaktig mening). Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.

**Skiljaktig mening**, se nästa sida

### SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Hans Ringstedt är av skiljaktig mening och vill upphäva kommunens antagandebeslut.

Detaljplanen möjliggör en byggnation av två flerbostadshus med totalt ca 32 lägenheter och en högsta nockhöjd om 15 meter, vilket innebär fyra våningar. Min bedömning är att detaljplanen medger en byggnation som medför en betydande olägenhet för klagandena med avseende på den insyn som uppkommer.

Byggrätten inom detaljplanen ligger som närmast på ett avstånd av ca 4,5 meter från gränsen till klagandenas fastighet, B. Avståndet mellan klagandenas bostadshus i två våningar och den närmaste byggnaden inom detaljplanen blir ca 16,5 meter. Klagandenas bostadshus har sovrum, kök, matrum, badrum och altan mot denna sida. Även den del av trädgården som kan användas för utevistelse och rekreation ligger på denna sidan av bostadshuset. Den andra sidan, mot söder, upptas av fastighetens infart och biluppställningsplats. Detta innebär att det från fönster och balkonger på den närmast belägna byggnaden kan bli fråga om direkt insyn på större delen av klagandenas fastighet, dvs. insyn mot fönster och på den för utevistelse enda användbara delen av tomten. Insynen kommer också bl.a. att ske uppifrån, dvs. från tredje och fjärde våningen, och är därmed sådan att det inte går att skydda sig mot den genom att t.ex. plantera skymmande buskar. (Jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2017 i mål nr. P 2112-16).

Det noteras vidare att detaljplanen inte har några bestämmelser för att minska olägenheterna vad gäller insyn. Det finns t.ex. ingen bestämmelse om att balkonger inte får placeras närmare gräns än 4,5 meter, vilket därmed gör det möjligt med balkonger närmare gränsen om de inte medför någon mättningsvärd byggnadsarea. Det finns inte heller någon begränsning om på vilken fasad balkonger kan placeras. Det kan också konstateras att illustrationerna på de planerade byggnaderna i planbeskrivningen visar ett flerbostadshus med ena hushörnet mot klagandenas fastighet



medan plankartan möjliggör att flerbostadshuset placeras med hela sin långsida mot klagandenas fastighet.

Även om planområdet är relativt centralt beläget i Svenljunga och det inte finns anledning att ifrågasätta kommunens behov av förtätning bedömer jag inte att klagandena har haft anledning att förvänta sig en byggnation av flerbostadshus i fyra våningar på granntomten. Gällande detaljplan anger bostadsbebyggelse i två våningar och planområdet är inte medtaget som något utbyggnads- eller förtättningsområde i kommunens fördjupade översiktsplan för Svenljunga centralort från år 2007. I den fördjupade översiktsplanen anges markanvändningen som befintliga bostäder. Enligt min mening saknar planförslaget stöd i översiktsplanen.

Mot ovanstående bakgrund bedömer jag att detaljplanen medger en byggnation som medför en betydande olägenhet för de klagande vad gäller insyn. Denna olägenhet bedömer jag väger tyngre än intresset av att bebygga området på det sätt som detaljplanen möjliggör. Kommunens antagandebeslut bör därför upphävas.

Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med ordföranden.