



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2020-05-06  
Stockholm

Mål nr  
P 12932-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-11-11 i mål nr P 3464-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. H A

2. H B

3. L B

4. J B

5. M B

6. J D

7. A D

8. B F

9. T F

Dok.Id 1589904

---

**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**

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

10. S H

11. O H

12. C K

13. E I

14. C J

15. J K

16. B K

17. P L

18. K N

19. J N

20. T N

21. A O

22. K P

23. J S

24. U S

25. L T

26. J Z

27. B Ö

28. C J

29. T O

Ombud för 1–29: G B

**Motparter**

1. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad  
251 89 Helsingborg

2. Sundsfäst AB, 556543-3942

**SAKEN**

Bygglov på fastigheten X i Helsingborgs kommun m.m.

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd såvitt avser T Os överklagande.
  2. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd såvitt avser övriga överklaganden, dvs. avseende frågan om klagorätt för klagande 1–28.
  3. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stads beslut den 13 december 2018, dnr 01544/2018, att ge bygglov för båthall på fastigheten X och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.
-

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**T O** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovsbeslutet.

**De övriga klagandena** har, som det får uppfattas, yrkat att de, med ändring av underinstansernas avvisningsbeslut, ska ges rätt att överklaga Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stads beslut.

**Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad** och **Sundsfast AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**T O** har anfört bl.a. att bygglovet strider mot gällande detaljplan eftersom marknivån måste höjas med 80 till 100 cm där marken lutar ner mot bäcken.

**De övriga klagandena** har anfört detsamma som **T O**.

**Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad** har anfört bl.a. följande: Den stödmur som finns med på en av ritningarna står i anslutning till byggnaden och får anses vara en del av denna. Det är därför inte fråga om någon höjning av marknivån utan byggnadens sockel är olika hög på olika sidor av byggnaden.

**Sundsfast AB** har anfört bl.a. följande: Marknivån lutar ner mot bäcken vilket medför att stödelement placeras i byggnadens östra fasadlinje som alltså är en del av fasadkonstruktionen. Marken utanför byggnaden berörs inte och marknivån blir därför oförändrad.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Frågan om prövningstillstånd*

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen endast i den utsträckning Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

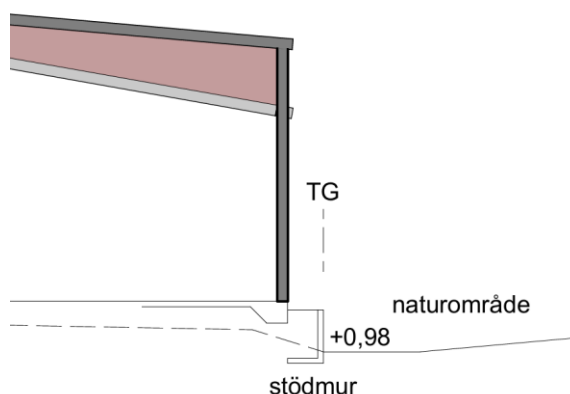
- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det finns skäl att ge prövningstillstånd endast såvitt avser T Os överklagande. Det innebär att underinstansernas beslut att avvisa de övriga klagandenas överklaganden står fast.

### *Frågan om bygglovets ska upphävas*

Stadsbyggnadsnämnden och Sundsfast AB har fått möjlighet att yttra sig över överklagandet och särskilt över det som anförts om markhöjningar. Mark- och miljööverdomstolen anser att målet kan avgöras utan ytterligare skriftväxling.

I gällande detaljplan finns en bestämmelse som anger att marken får höjas max 10 cm. En sektionsritning som ingår i bygglovshandlingarna visar en stödmur på båthallens östra sida som höjer sig över omgivande mark, se detalj från sektionsritningen nedan. Stödmuren är placerad utanför byggnadens fasad och är vid sin högsta punkt förbunden med denna genom en vertikal linje.



Stadsbyggnadsnämnden och Sundsfast AB har anfört att stödmuren är en del av byggnaden. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan detta inte utläsas av bygglovshandlingarna; sektionssritningen ger snarare intryck av att en markhöjning ska genomföras.

På övriga ritningar och illustrationer finns stödmuren inte med. Det går därför inte att avgöra hur långt den sträcker sig eller hur den ska utformas vid exempelvis byggnadens hörn. Mark- och miljööverdomstolen noterar även att det inte framgår av bygglovshandlingarna hur byggnaden i stort förhåller sig till omgivande mark, vilket bl.a. har betydelse för bedömningen av om markhöjningar kan komma att krävas vid byggnadens entréer.

Ovan berörda brister i bygglovshandlingarna gör att det inte med säkerhet går att avgöra om de lovsökta åtgärderna strider mot detaljplanens bestämmelse om högsta tillåtna markhöjning. Om åtgärderna strider mot detaljplanen finns det inte förutsättningar att ge bygglov annat än om avvikelserna kan godtas vid en bedömning enligt 9 kap. 31 b § PBL. En sådan prövning ska dock, enligt 9 kap. 25 § och 5 kap. 11 § PBL, föregås av kommunikation med berörda sakägare och bör inte ske i Mark- och miljööverdomstolen som första instans. På grund av nämnda brister i underlaget ska stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Avgörandet får inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Margaretha Gistorp (deltog inte i besluten om prövningstillstånd), tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Leonard Örner.





VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
4:1

**DOM**  
2019-11-11  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3464-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. H A

3. H B

4. L B

5. J B

6. M B

7. J D

8. A D

9. B F

10. T F

11. S H

Dok.Id 494351

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: <a href="mailto:mmd.vaxjo@dom.se">mmd.vaxjo@dom.se</a> <a href="http://www.vaxjotingsratt.domstol.se">www.vaxjotingsratt.domstol.se</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

12. O H

13. E I

14. C J

15. C J

16. C K

17. J K

18. B K

19. P L

20. K N

21. J N

22. T N

23. A O

24. K P

25. J S

26. U S

27. L T

28. J Z

29. B Ö

Ombud för 1–29 G B

30. T O

**Motpart**

1. Helsingborgs stad, Stadsbyggnadsnämnden  
251 89 Helsingborg

2. Sundfast AB

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2019-06-24 i ärende nr 403-12147-2019, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov på fastigheten X, Helsingborgs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

### BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun (nämnden) beslutade den 13 december 2018 att bevilja bygglov för nybyggnation av en båthall för vinterförvaring på fastigheten X. B F, J N, O H, J Z, C J, K P, E I, C K, A O, J S, J D, M B, P L, S H, J B, H A, H B, L B, J K, T N, U S, B Ö, L T, T F, B K, A D och C J (klagandena) överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsens i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 24 juni 2019 avvisade deras överklagande. Även T O överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som avslag hans överklagande i beslut den 24 juni 2019.

Klagandena och T O har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

**Klagandena** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och att bygglov inte ska beviljas. Till stöd för sitt överklagande har de anfört i huvudsak följande angående klagorätt.

De har åtnjutit talerätt i sak i tidigare skede med anknytning till planändring till förfång för små båtägare som har disponerat platsen sedan över 30 år tillbaka. De har rätt att överklaga med stöd av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900), FL.

På begäran av länsstyrelsen har fullmakter skickats in och det är obekant vad länsstyrelsen menar med fullständig redogörelse. Ingen av dem som avses 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 PBL har fått tillfälle att yttra sig alls över ansökan.

Över 100 personer är särskilt berörda båtägare på platsen, samt båtägare däromkring varav de flesta är medlemmar i Rhss och alla i Hamnföreningen. I övrigt påverkar det alla negativt som bor söder om stora ån. Alla är antingen husägare i nära anslutning samt båtägare inom platsen för X är illa berörda. Klagorätt får alltså föreligga även efter omständigheter i det enskilda fallet.

Den aktuella byggnaden på fastigheten blir ett mycket pampigt ”monument” mot båtfolket och andra som exempelvis badgäster och den unika naturen. Båtskjulet saboterar all natur och speciellt den fina skogen. Den aktuella skogen är den enda som finns på Råå. Skogen bakom X tillintetgörs och det finns fisk, yngel, gro-dor och m.m. i sidorna av skogens bäck.

Det föreligger misstänkta lagbrott om olaga trädfällning in på naturområdet samt schaktning och uppförande av ett 2,3 meter högts stängsel utan bygglov, som rimligen släcker bygglovet.

**T O** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstan-ternas beslut och att bygglov inte ska beviljas. Till stöd för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande.

När detaljplanen ändrades för marken där båthallen ska byggas så anlätades företaget Calluna AB för att inventera området under april månad. Detta för att se om det fanns skyddsvärda organismer, i detta naturreservat, som skulle ta skada av att byggnaden skulle förändra miljön med skugga mm. Fokus var på groddjur och fladdermöss. I rapporten redogjorde Calluna AB att inga groddjur fanns i området. Det fanns fladdermöss som jagade längs denna solgläntas träd och buskage i västerläge på grund av den fantastiska mängden insekter, men fladdermössen ”kan flytta på sig” menade man. Dessutom rapporterade Calluna AB att buskage kommer att dö och träd kommer att få växa sig högre på grund av skuggan.

Den 28 april 2019 inventerades området på nytt av L S med kollega. L S är biolog på Ekologigruppen AB och arbetar med uppdrag av kommuner

att inventera naturområden. Han anlitas av de klaganden då de såg brister i Calluna AB:s rapport bland annat för att boenden årligen gör betydande fynd av groddjur i detta område, de är väl etablerade där.

Han och hans kollega fann betydligt mer än vad som hittats tidigare av Calluna AB. I fuktlövslogen hittade han på ca 40 minuter ett tiotal grodor (*Rana temporaria*). Övriga naturvårdsarter som rapporterades var bestånd av bäckbräsma (signalart), väldigt stora bestånd av strutbräken (signalart & fridlyst), enstaka plantor av idegran (fridlyst), storrams (signalart), liljekonvalj (fridlyst), stinksyska (fuktindikator), svarta vinbär (signalart).

Han fann också ett par riktigt fina pilträd med dödvedsytor, uppsprucken bark och håligheter som kan hysa en del vedlevande insekter som vildbin/solitärbin och vedsvampar. Han har rapporterat in fynden i artdatabanken. Längs den planerade båthallen, i naturreservatet, löper en bäck som rinner ut i Råån via trädgårdar in på området. Den 18:e maj gjordes ett fynd av ”ödlor” längs denna bäck. Återigen anlitas Lars Salomon för identifiering. Han identifierade den, bortom alla tvivel, till en större vattensalamander (se bild) vilken har ett starkt skydd. Salamandern använder detta område som viloplats, reproduktion och jaktmark. Bäckens är även kopplad till en annan bäck längre bort vilken Helsingborgs kommun lät inventera av en elfiskekonsulent på grund av båthallsbygget. Denna bäck visade sig hysa havsöring men framförallt akut hotad, rödlistad ål. Det fanns både glasål och köns mogen ål på ålder av 12 år.

Nu har Helsingborgs stad, innan byggstartsmöte har hållits, satt upp pinnar på området för att markera hushörn för båthallen. Det visar sig att båthallen inte ska byggas ner till slutet av den idag asfalterade båtuppställningsplatsen, 3 meter från bäcken, utan ska byggas ned till endast 70 cm från bäcken i själva branten ner mot bäcken. Detta innebär att det föreligger stor risk att skada miljön i bäcken som är viktig för nämnda arter som ål, öring, grodor, paddor och större vattensalamander. Den ”nya”, för oss okända byggplanen innebär också att de tidigare nämnda träden, buskagen och ris av hallon och björnbär kommer att huggas ner och inte bara ta skada av

skuggning. Denna miljö på ena sidan bäcken kommer att ersättas av en enorm byggnad istället. Bäckens båda sidor, med gammal etablerad växtlighet, utgör en viktig glänta och fungerar som skydd, födoplats och transport mot intilliggande hav och strand samt naturområden för vissa nämnda organismer. Det är oroväckande hur detta kan tillåtas, speciellt när groddjur måste kunna ta sig upp för bäckkanten. En sådan bäck i ett naturreservat borde ha ett strandskydd, privatpersoner hade aldrig fått bygga ens en friggebod så nära och dessutom efter att ha avverkat närliggande träd. Länsstyrelsen har en gång upphävt strandskyddet i detta naturreservat med känsliga vattendrag runt om. Dessa vattendrag är alltså inte strandskyddade enligt gamla förordnanden men dessa bör upphävas och strandskyddet återinföras.

Att detta naturreservats nämnda vattendrag finns i utkanten av naturreservatet och därför är speciellt sårbara vid anspråk av marken omedelbart intill. Området var inte naturreservat när man upphävde strandskyddet för dessa vattendrag. Man känner först nu till att rödlistad ål vandrar upp och växer till sig i hela detta sammanlänkade system av vattendrag och dessutom bedriver Helsingborgs stad ett projekt här med återplantering av Grönfläckig padda.

Denna solglänta vid detta naturreservat bjuder på vattentillgång och mycket viktig föda för vildbin/solitärbin, med sälj och ris av hallon och björnbär, på våren när just vildbin/solitärbin utvecklas men även boplatser i gamla eller döda träd för dem. Örby ängars naturreservat är unikt i Sverige med sina 45 olika arter av vildbin/solitärbin. Det finns ca 300 arter i Sverige varav hälften är utrotningshotade. Dessa vildbin/solitärbin flyger bara ca 50 meter från sin boplatser där de föder upp nya bin. Att hugga ner dessa träd och buskage och mörklägga hela naturreservatet bakom är ett mycket märkligt beslut i dagens medvetenhet om hotbilden för arter generellt men nämnda organismer i synnerhet.

Området där båthallen ska byggas är nära havet och omfattas redan av strandskydd. Men detta strandskydd har tagits bort sedan innan då området behövts för uppställning av hamnföreningens medlemmars fritidsbåtar.

K E, på Länsstyrelsen i Skåne län, arbetar på miljöavdelningen med miljöbalken och strandskydd och har berättat att då en ny detaljplan tas fram för ett område så måste man återigen motivera varför det gamla borttagna strandskyddet inte ska återinträda.

Sydmarin AB, som ska bygga båthallen, kommer att bygga båthallen, enligt dem själva, för vinterförvaring av stora lyxbåtar från Danmark för att danska båtägare ska slippa dansk skatt för uppställning på hemmaplan. I en ny detaljplan måste det anges varför strandskydd upphävts men det har de inte gjort, det finns ingen hänvisning i detaljplanen till något av de 6 särskilda skälen som måste anges. En ny båthall, för inomhus vinterförvaring av båtar, kan byggas på intilliggande industriområden, till exempel Ättekulla eller Gantofta, istället likt man gör i andra kommuner och så som Sydmarin AB själv gjort i Höganäs kommun.

I detaljplanen hänvisar man till att så kallade gröna släpp ska anordnas i vardera änden av bygget så att folk kan ta sig ner till detta naturreservat och rekreationsområde. Det är väldigt smala remsor och det kommer att bli livsfarligt att passera bygget, på väg ner till naturreservatet, då jättestora tunga maskiner med lyftkran på vår och höst, men även på sommaren, ska köra in och ut med de största båtarna som kräver takhöjd på 10 meter.

I miljöbalken står det ordagrant att om strandskydd ska upphävas så måste man bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Hur rimmar det med att avverka växtlighet och förstöra livsmiljöer för starkt skydda organismer.

Vidare står det att strandskyddet aldrig bör upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. I det här fallet går strandskyddet ända ner till bäcken, och vid en stor sträcka sidan om bygget, och ändå tas hela strandskyddet bort och företaget ges lov att bygga 70 cm från bäcken så det är omöjligt att passera och framförallt så förstörs miljön här för skyddade organismer. Man kunde istället ha avslutat bygget minst 5 meter från bäcken.



Örby ängar är en mosaik av slätterängar och betesmarker, sumpskogar och dammar. Detta är Helsingborgs mest artrika område med över 400 växter, 300 svampar och många fågel- och insektsarter.

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla ett tätortsnära natur- och rekreationsområde med höga natur- och kulturmiljövärden, uppnå lokala och nationella miljömål, främst ett rikt växt och djurliv, ett rikt odlingslandskap, hav i balans och levande kust och skärgård samt myllrande våtmarker. Vad som väntar i denna lilla tätortsnära natur och rekreationsområde är inte bevarande eller utvecklande utan tvärtom. Känslan av ett tätortsnära rekreationsområde kommer att kvävas här och höga kulturmiljövärden förstörs med stora byggnader i detta gamla småskaliga fiskeläge.

Dessutom ska denna trafik med tunga fordon ske på en väg, Västindiegatan, som är väldigt trafikerad av fotgängare och cyklister som familjer, motionärer, badande m.fl. som har denna väg som enda passage till havet och naturområdet från byn men även mängder av båtfolk, turister och de som tävlar med segelbåtar.

Det har framförallt aldrig funnits giltiga skäl att låta strandskyddet upphävas för detta bygge vilket både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har missat men bör beakta eftersom det annars är oåterkalleligt.

Båthallen ska byggas på ett sedan gammalt drabbat naturligt översvämningssområde mellan en bäck, som redan översvämmas vart tredje år och blir 40 meter bred istället för 1.5 meter, och en hamnplan som översvämmas samtidigt med minst 30 cm havsvatten. Båthallen byggs 1 meter från bäcken och 10 meter från hamnplan. Därför ska byggnaden översvämningsskyddas enligt detaljplanen men Helsingborgs stad har inte lagt fram en plan för hur våra 20-tal villor nedströms, längs bäcken, ska översvämningsskyddas nu när den stora arean intill där båthallen ska byggas försvinner.

Det är en stor area på 2700 m<sup>2</sup> som annars översvämmas och villor nedströms

kommer således att få ta mycket mer vatten i denna dal längs bäcken. Om en stad gett bygglov till en byggnad som kommer att översvämmas så är staden skyldig att betala för skadorna men som sagt, ingen tar ansvar för villorna intill som drabbas på grund av detta bygglov.

För några veckor sedan släppte IPCC sin nya rapport ” The Ocean and Cryosphere in a Changing Climate”. Det är en skrämmande rapport för oss alla vilken belyser att framtida vattenhöjningar kommer att kunna vara högre än väntat och det går också snabbare än väntat. Svenska experter kommenterade rapporten i Aktuellt och det gavs tydliga exempel hur detta kommer att påverka oss i Skåne. Halva Malmö kommer inom en snar framtid att kunna till hälften ligga under vatten och Malmö ligger på samma nivå över havet som området där båthallen ska ligga.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att målet är tillräckligt utrett för att avgöras på befintligt material.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att göra annan bedömning avseende klagandenas (nr 1-29) rätt att överklaga nämndens beslut än den länsstyrelsen gjort. Klagandenas överklagande ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare, i likhet med länsstyrelsen, att bygglovet för den i målet aktuella byggnaden är förenligt med gällande detaljplan. Vare sig byggnadshöjden eller byggnadens placering strider mot detaljplanen. Den aktuella platsen har sedan tidigare använts för uppställning av båtar. Det har inte framkommit något som visar att skyddade arters fortplantningsområde eller viloplats finns på den aktuella fastigheten eller att dessa skulle komma att förstöras genom beviljad åtgärd. Frågor avseende skyddsvärda djur- och växtarter samt naturvärden behandlades i samband med antagande av detaljplanen och mark- och miljödomstolen finner inte anledning att i denna del göra annan bedömning än länsstyrelsen har gjort i

det överklagade beslutet. Vad T O har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning. T Os överklagande ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)  
Överklagande senast den 2 december 2019.

Peter Ardö

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Ewa Svensson.