



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2020-11-12
Stockholm

Mål nr
P 13786-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-12 i mål nr P 1556-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Krönleins Bryggeri Aktiebolag

Ombud: Jur.kand. M G

2. Cityfastigheter i Halmstad AB

3. Paradfastigheter i Halmstad AB

Motparter

1. Halmstads kommun

Ombud: Kommunjuristen M W

2. Fem hjärtan Holding AB

3. Halmstads Fastighetsaktiebolag

Dok.Id 1634458

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
---	---	---	----------------	---

SAKEN

Detaljplan för X m.fl. i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Krönleins Bryggeri AB, Cityfastigheter i Halmstad AB och Paradfastigheter i Halmstad AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Halmstads kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Fem Hjärtan Holding AB och **Halmstads Fastighetsaktiebolag** har getts tillfälle att yttra sig över överklagandena, men har inte inkommit med något yttrande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Krönleins Bryggeri AB har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Uppförandet av nya bostäder i bryggeriverksamhetens omedelbara närhet är olämpligt eftersom det riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och i framtiden utveckla den pågående verksamheten. Även om störningarna från och riskerna med bryggeriverksamheten har minskat över tid i takt med att verksamheten har utvecklats och moderniserats, så är bryggeriets farhåga att nya boende – i likhet med vad som var fallet när servicehuset mitt emot bryggeriet uppfördes – kommer att framföra klagomål på olägenheter från bryggeriverksamheten till såväl bolaget som till kommunen/tillsynsmyndigheten, vilket kommer att leda till ökade krav på eller begränsningar för verksamheten. Boende i servicehuset har vid flera tillfällen framfört klagomål på olägenheter från bryggeriet. Klagomålen har inte sällan föranlett kommunen/tillsynsmyndigheten att ställa frågor till bryggeriet, som i sin tur behövt noggrant utreda och redovisa svaren på frågorna – även när klagomålen varit obefogade. Bryggeriet har som direkt konsekvens av klagomålen behövt lägga ner betydande personella och ekonomiska resurser för att hantera klagomålen.

Cityfastigheter i Halmstad AB och **Paradfastigheter i Halmstad AB** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Mark- och miljödomstolen har vid sin bedömning inte tillräckligt beaktat parkeringssituationen i Halmstad. Det uppstår ett totalt underskott på 74

parkeringsplatser och parkeringsgaraget på fastigheten X skulle behöva vara i tre plan. Bolagen har servitut på nedfart till garaget i fastigheten [från Källegatan och de accepterar inte en begränsning i höjd till 3,5 m. Bolagen har inte informerats om och godkänner inte någon 3D-gemensamhetsanläggning.

Halmstads kommun har anfört i huvudsak följande: Det källargarage som ska uppföras inom fastigheten X täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett visst samutnyttjande dem emellan. Parkering för centrumverksamheter kan lösas i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1. Plankartans bestämmelse om att garagednfarten, som är gemensam med fastigheten [, ska ha en fri höjd på 3,5 m medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Både fastigheten Karl XI 6 och [har servitut på X från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 avses att utgå, eftersom den fastigheten med servicehus inte har behov av utfarten. I ärendet har flera utredningar genomförts avseende bryggeriverksamhetens påverkan på fastigheten X. Utredningarnas rekommendationer har tagits in i plankartan som planbestämmelser, bl.a. genom att lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten samt att balkonger och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har inhämtat yttrande från Räddningstjänsten i Halmstads kommun som har framfört i huvudsak följande: Räddningstjänsten har tagit del av Swecos riskanalyser från den 14 juni 2017 samt den 7 februari 2018. Dessa handlingar kompletterar de frågetecken som räddningstjänsten anförde under planprocessen. Räddningstjänsten delar Swecos sammanfattning och slutsatser i riskanalyserna och har inget ytterligare att tillägga utöver detta.

Mark- och miljööverdomstolen har även inhämtat yttrande från Länsstyrelsen i Hallands län som har framfört i huvudsak följande: Länsstyrelsen lämnade den 20 mars 2017 ett granskningsyttrande över detaljplanen vilket innehöll synpunkter med hänvisning till riskfrågor. Vid antagandet av detaljplanen hade Sweco utöver den tidigare riskanalysen daterad den 14 juni 2017 även gjort en kompletterande riskanalys daterad den 7 februari 2018. I den senare riskanalysen angavs angående ammoniakutsläpp att, eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk, uteplatser och balkonger ska vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen samt att ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak. Med anledning av vad som framkommit i riskanalysen valde länsstyrelsen att inte pröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Erforderliga planbestämmelser om uteplatser och balkonger samt om ventilationsintag förelåg vid antagandet av detaljplanen. Länsstyrelsen har nu på nytt studerat handlingarna och har inga andra synpunkter på planförslaget utifrån risksynpunkt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I frågorna om skuggning, trafiksituationen och behovet av parkeringsplatser gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Det finns inte skäl att upphäva planen på någon av dessa grunder. I fråga om parkeringsplatserna konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns något hinder mot att en parkeringslösning innefattar nyttjandet av parkeringsplatser utanför detaljplaneområdet, exempelvis i parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1. Mark- och miljööverdomstolen anser att det framgår av planbeskrivningen att det parkeringsbehov som bebyggelsen genererar kan tillgodoses.

Mark- och miljööverdomstolen gör inte heller någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen i fråga om de olägenheter som kan uppstå för Cityfastigheter i Halmstad AB och Paradafastigheter i Halmstad AB när garagedfarten, till vilken de har servitut, byggs om. Mark- och miljööverdomstolen anser att tillräcklig hänsyn har tagits till de aktuella bolagens rättigheter genom att planbestämmelser har införts om tillgång till gemensam nedfart med fri höjd om 3,5 m. Det har inte framkommit att servitutet skulle innebära rätt till en nedfart med högre fri höjd än så.

Under planprocessen har såväl räddningstjänsten som länsstyrelsen framfört synpunkter ur riskhänseende med anledning av bryggeriverksamheten. Av utredningen i Mark- och miljööverdomstolen står det klart att varken räddningstjänsten eller länsstyrelsen har några invändningar mot detaljplanen med anledning av de risker eller olägenheter som kan uppstå från bryggeriverksamheten.

Mark- och miljööverdomstolen anser att risken för olägenheter med anledning av bryggeriverksamheten har hanterats tillräckligt genom de planbestämmelser som införts som skyddsåtgärder – att lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten samt att balkonger och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten och ventilationsintag ska placeras på sida bort från bryggeriverksamheten alternativt på tak, samt förses med luftrening.

Vad som har framkommit i målet ger inte skäl att anta att bolagets tillståndsgivna verksamhet i framtiden skulle komma att inskränkas till följd av den planerade bostadsbebyggelsen. Klagomål från nya boende mot bryggeriet kan visserligen inte uteslutas, men planbestämmelserna kan förmodas minska risken för klagomål på störningar från bryggeriverksamheten genom buller och lukt. De olägenheter som kan drabba bryggeriet till följd av klagomål bedöms inte vara betydande på det sätt som avses i PBL och utgör därför inte tillräckliga skäl för att upphäva detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen anser att kommunen vid avvägningen mellan de allmänna och motstående enskilda intressena har hållit sig inom ramen för sitt handlingsutrymme.

Sammanfattningsvis finns det inte skäl att upphäva den antagna detaljplanen. Överklagandena ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Christina Ericson, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Sanna Ordenius, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-12-12
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1556-19

PARTER

Klagande

1. Cityfastigheter i Halmstad AB
Storgatan 31
302 43 Halmstad

2. Krönleins Bryggeri Aktiebolag, 556000-7089
Box 253
301 07 Halmstad

Ombud för klagande 2: Jur. kand. M G Alrutz'
Advokatbyrå AB
Box 7493
103 92 Stockholm

Motpart

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommuns beslut den 12 mars 2019, KS § 69, Dnr
KS 2013/00537, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Karl XI m.fl. i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Hallands kommun beslutade den 12 mars 2019 (KS § 69, Dnr KS 2013/00537) att anta detaljplan för kvarteret X m.fl. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten X vid Lilla torg i centrala Halmstad. Vidare framgår bl.a. följande. Uppförandet av ett nytt parkeringshus intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom fastigheten X och på Lilla torg, vilket medför att X kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten X ska på grund av sitt strategiska läge och kulturhistoriskt värdefulla omgivning ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljningsnivå.

YRKANDEN M.M.

Cityfastigheter i Halmstad AB (nedan Cityfastigheter) har, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver antagandebeslutet och har anfört bl.a. följande. Det är av stor vikt att staden förtätas. I stadsmiljöprogrammet har det framkommit att det är fler bostäder som behövs i centrum, inga flera kontor. Alla vill ha ett levande centrum med ljus, liv och rörelse vilket inte blir fallet med kontor där det släcks kl. 17.00. Det går att bygga bostäder på plan 2 och 3. Eventuellt buller från t.ex. bryggeriet finns det lösningar för att åtgärda, bl.a. med sovrum inåt gården samt att man bygger med ljudklassade fönster.

Fastigheten X ska tillgodose det parkeringsbehov den fastighetens användning kräver på egen fastighet och följa kommunens parkeringsnorm enligt nedanstående uträkning. Parkeringsnorm för centrum om 4 000 kvm är 16–20 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 64–80 parkeringsplatser, parkerings-norm för kontor om 850 kvm är 12 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 10 parkeringsplatser och parkeringsnorm för bostäder om 2 950 kvm är 6 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 18 parkeringsplatser. Ett parkeringsbehov om ca 100 parkeringsplatser finns därmed för fastigheten. Det är viktigt att parkeringsnormen följs då det redan idag är brist på parkeringar, även om man

räknar med det nya parkeringshuset Svartmunken med 363 parkeringsplatser. Förslagsvis löser man parkeringsbehovet i flera plan under marken. Det har inte gjorts någon uträkning avseende hur många parkeringar som går in i ett parkeringsplan. Planen behöver justeras med tre underjordiska garagevåningar enligt uträkning för 100 parkeringsplatser på egen fastighet. Rent byggnadstekniskt är detta möjligt att utföra. Det går att få in 36–44 parkeringar per plan. Det nya parkeringshuset Svartmunken behövs för att ersätta de parkeringar som försvinner på tomten där parkeringshuset byggdes, parkeringar på Lilla Torg och parkeringarna på nuvarande tomt X. Parkeringshuset Svartmunken ska även ersätta de platser som har tagits bort på Köpmansgatan, Klammerdammsgatan, Karl XI:s väg, sporthallstomten, tomten vid Galgbergstrappan m.m. Detta innebär att det nya parkeringshuset Svartmunken innebär färre parkeringsplatser än de som tas bort. Det går därför inte att belasta parkeringshuset med fler parkeringar då det redan är ett underskott på fyra parkeringsplatser. Halmstad kommuns bedömning är att man kan anvisa till nya parkeringshuset Svartmunken är felaktig. Byggnadsvolymen har bedömts felaktigt. Det måste tas i beaktande att parkeringsplan behövs byggas under mark. Byggnadsvolymen för detta måste behandlas i detaljplanen och inte i ett senare bygglov. Hur ska man kunna göra fler parkeringsplatser i efterhand om detaljplanen inte har redogjort för det?

Enligt överenskommelse med Halmstad kommun i samband med ombyggnation av Köpmansgatan ska det idag finnas tre parkeringsplatser för 15 minuters parkering (exklusive handikapplatser). Dessa behövs för besökande till vårdcentralen, korta ärenden till butiker och boende samt till Cityfastigheters egen verksamhet. Bolaget bedriver en stor verksamhet som kräver dessa platser för leverans av varor, uthämtning av nycklar, etc. Dessa 15 minuters parkeringsplatser ska finnas kvar framöver. Det får gärna bli fler, men absolut inte färre. Dessa har inte definierats i detaljplanen. Det står fem platser i planen, men hur de är belagda med tidsintervall framkommer inte. Cityfastigheter har en överenskommelse med Halmstad kommun om att de ska vara begränsade till 15 minuter.

Soprummet/miljöstationen till planerade byggnaden på fastigheten X är inte redovisad. Det är viktigt att den hamnar på rätt plats. Sopbilarna kan inte hindra nedfarten till Cityfastigheters garage eller hindra trafiken vid korttidsparkeringarna på Bryggaregatan. En utredning av trafiksituationen saknas.

Sol- och skuggstudien är inte redovisad som den ska då byggnadsvolymen är hög. En kompletterande sol- och skuggstudie på vardag- och höstdagjämningen samt under vintersolståndet behövs göras samt analyseras.

Nedfarten till garaget på Cityfastigheters fastighet [är i dag dubbel-riktad. Där finns det idag ca 100 parkeringar samt lagerytor. Vid ytterligare trafik till nya parkeringsplatser i byggnad på fastigheten X behövs den befintliga nedfarten breddas 1 m. Servicehuset har idag ingen större trafik till sitt garage via denna nedfart då servicehuset mestadels använder sin andra nedfart. Om de inte kommer att använda den kan man ta bort servicehusets garageport. Den dubbel-riktade trafiken på nedfarten samt hur det ska fungera praktiskt har inte tagits upp i detaljplanen. Nedfarten till garaget på fastigheten [behöver vara öppen från Källegatan. Det ska inte bli någon ny port vid Källegatan. Portarna ska finnas där garagen börjar som det är idag. Cityfastigheter motsätter sig att nedfarten byggs över för i så fall förhindras Cityfastigheters tillträde vid inlastning utanför garageporten. Deras hyresgäster tar där emot varor från lastbilar. Cityfastigheter tar även emot vitvaror för egen verksamhet den här vägen. I detaljplanen nämns en takhöjd för nedfarten om 350 cm. Cityfastigheter motsätter sig detta. Det måste vara fritt uppåt då det ofta är kranbilar som lastar av vid nedfarten.

Om lutningen på nedfarten ska justeras behövs en lutnings- och tillgänglighetsanalys utföras. Lutningen kan inte ändras, dvs. göras brantare, för då försämrats tillgängligheten till Cityfastigheters garage. Cityfastigheter har idag servitut på nedfarten till garaget på fastigheten [. En 3D-gemensamhets-anläggning är inget som de fått information om. Cityfastigheter godkänner ingen 3D-gemensamhetsanläggning. Cityfastigheter motsätter sig att bolaget drabbas av kostnader för nedfarten vid byggnation av X. Det befintliga servitutet ska

gälla även framöver. Det är transporter med lastbilar från t.ex. Schenker, DHL och Bring till Cityfastigheters garageport. Det måste vara fritt ovanför nedfarten. Cityfastigheter och dess hyresgäster behöver ha tillgång till nedfarten och dess garage utan dröjsmål under hela byggtiden. Det finns behov av tre offentliga toaletter: en dam-, en herr och en toalett för barnfamiljer. Detta ska regleras i detaljplanen.

Krönleins Bryggeri AB (nedan Krönleins) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen och har anfört bl.a. följande. Bolaget bedriver sedan år 1836 bryggeriverksamhet i centrala Halmstad. Den nuvarande verksamheten är lokaliserad till kvarteret Västre Kavaljeren 14. Enligt gällande miljötillstånd meddelat av Länsstyrelsen i Hallands län den 28 juni 2007 (dnr. 551-18804-06) och Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom den 9 juni 2008 i mål nr M 1934-07, har bolaget ett i tiden obegränsat tillstånd att tillverka 360 000 hektoliter öl, läsk, alkoholäsk, cider och kolsyrat vatten per år. För verksamheten har meddelats villkor avseende bl.a. buller och transporter. I domen har miljödomstolen också funnit att bolagets användning av ammoniak som köldmedium i kylanläggningen är tillåtlig trots exponeringsrisker för människor vid en eventuell olycka. Till följd av ammoniakanvändningen har länsstyrelsen den 24 oktober 2006 beslutat att verksamheten ska omfattas av 2 kap. 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO). I Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", anges som riktvärde för skyddsavstånd till bryggerier ett avstånd om 400 m vid nyplanering av arbets- och bostadsområden.

Den antagna detaljplanen innebär att markanvändningen för fastigheten X ändras till centrumändamål (handel), kontor och bostäder. Fastigheten, som gränsar mot bryggeriverksamheten, används idag som parkering. Om planen blir verklighet kommer fastigheten alltså att bebyggas med bl.a. nya bostäder vända mot Bryggerigatan och bryggeriverksamheten. Bolaget har under planprocessen (skrivelser daterade den 6 april 2016 och den 17 mars 2017) motsatt sig uppförandet av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet och pekat på brister i underlagen för detaljplanen samt på avsaknaden av en ordentlig analys och redogörelse för hur

planen ska kunna genomföras utan menlig påverkan på bolagets tillståndsgivna verksamhet. Bolaget konstaterar att underlagen sedan dess har kompletterats med utredningar angående potentiella störningar (buller, lukt och transporter) respektive risker (brandrisker och risker förknippade med användningen av ammoniak i bolagets kylanläggning) och att frågorna i stora drag behandlats i planbeskrivningen. Vidare har bestämmelser om skyddsåtgärder till förekommande av störningar från buller och lukt samt riskerna förenade med användningen av ammoniak införts i planen.

Kommunen synes, i och med kompletteringarna och i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder, vara av uppfattningen att bryggeriverksamheten inte utgör något hinder mot planens genomförande. Bolaget kan inte tolka kommunens inställning på annat sätt än att kommunen numera ser helt annorlunda på bolagets verksamhet än vid tidigare tillståndsprövningar, vilket i och för sig är positivt. Bolaget delar dock inte kommunens slutsats, utan anser alltså att uppförande av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet är olämpligt eftersom det riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och i framtiden utveckla den pågående verksamheten. Denna bedömning och uppfattning har sin grund i bl.a. hur Halmstads kommun har agerat i tidigare planärenden där bolaget har avstått mark för uppförande av parkeringshus, men där kommunen, helt i strid med vad som förespeglades under förhandlingarna med bolaget, sedermera lät uppföra ett serviceboende för äldre samt under den diskussion som följde om ersättning för merkostnader och andra olägenheter som de ändrade planerna medförde (och alltså medför) för bolaget. Givet denna bakgrund får det anses naturligt att bolaget har en avvaktande inställning till de bestämmelser om skyddsåtgärder som den nu antagna planen föreskriver och som kommunen åberopar som stöd för sin bedömning att bolagets verksamhet inte utgör något hinder mot planens genomförande.

Bolaget är helt beroende av att fullängdstransporter med gods kan passera till och från bryggeriverksamheten på ett tillfredsställande sätt, såväl under byggtiden som i ett längre perspektiv. Fram till och med omläggningen av Köpmansgatan till gågata, vilket måste ses som ett led i genomförandet av den nu antagna detaljplanen, har ett

stort antal av bolagets transporter passerat sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. I och med omläggningen till gågata har många av transporterna lyckats hitta annan väg genom centrala Halmstad, vilket dock medfört vissa störningar såsom att transporterna måste backa i högre utsträckning jämfört med tidigare. För några av transporterna är det emellertid inte praktiskt möjligt att ta annan väg, utan dessa måste även i fortsättningen passera sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. Att så är fallet har av bolagets representanter vid flera tillfällen påpekats för kommunen, senast vid möte i mars 2019. Trots detta konstaterar kommunen i planbeskrivningen att bolagets bidrag ifråga om störande transporter kan anses försumbar, vilket bolaget ställer sig tveksam till.

Vidare är det efter vidtagna utredningar kommunens slutsats att riskerna med hanteringen av ammoniak vid bryggeriet är låga, dock förutsatt att de skyddsåtgärder som föreskrivs i planen för den nya bebyggelsen vidtas. Det handlar om placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedda med luftrening. Likaså ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Bolaget har inga invändningar mot riskbedömningen som sådan. Tvärtom stämmer denna väl överens med vad bolaget anförde under överprövningen av länsstyrelsens beslut att klassa verksamheten enligt 2 kap. 4 § LSO. Vad avser i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder synes dessa vara lämpliga för att ytterligare minska riskerna för att bolagets verksamhet ska uppfattas som störande.

När det gäller störningar p.g.a. lukt åberopas av kommunen samma bestämmelser i den antagna planen som gäller till förekommande av riskerna med ammoniak, dvs. placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedd med luktrening. Enligt kommunen ska dessa åtgärder minska sannolikheten för betydande luktpåverkan. Det är emellertid vedertaget att lukt utgör en störning som kan vara mycket svår att komma tillrätta med, bl.a. eftersom det inte sällan saknas ändamålsenliga tekniska lösningar. Bolaget ifrågasätter att föreskrivna

skyddsåtgärder verkligen är tillräckliga för att förhindra att klagomål p.g.a. lukt riktas mot bryggeriverksamheten.

Angående störningar från buller anger kommunen att bryggeriverksamheten som utgångspunkt ska iaktta de bullervillkor som gäller för verksamheten, men att det föreligger risk för att bullernivåerna invid de nya bostäderna på våning 5 kan komma att överskridas. Vidare har, för de våningsplan där bostäder byggs, en bestämmelse i planen tagits in som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. Bolaget anser att föreskriven skyddsåtgärd är lämplig, men ställer sig tveksam till om åtgärden är tillräcklig för att förhindra att klagomål p.g.a. buller riktas mot verksamheten.

Bolaget efterlyser ett tydligt ställningstagande från kommunen att de nya bostäderna inte kommer att leda till ökade krav och/eller begränsningar på bolaget med avseende på transporter, hanteringen av ammoniak, med avseende på lukt eller störningar från buller. Frågan är vilken vikt Boverkets rekommendationer om skyddsavstånd mellan bostäder och industrier som gäller i den omvända situationen, dvs. vid nyetablering av en industri, tillmäts. Såvitt gäller den nu antagna planen verkar kommunen helt ha bortsett ifrån dessa rekommendationer, vilket förvånar bolaget. Enligt bolagets uppfattning är den nuvarande användningen som parkering lämplig och om det skulle finnas skäl att bebygga fastigheten bör det i vart fall inte ske med bostäder.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

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

Av 2 kap. 1 § PBL framgår det att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas bl.a. att planläggning enligt denna lag 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.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att vid bl.a. planläggning enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL stadgas bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för bl.a. olyckor.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

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

Av 13 kap. 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast 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 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.

Ramen för domstolens prövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Domstolen som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars 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.

Bedömning

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad klagandena anfört i mark- och miljödomstolen. I stort sett samtliga framförda invändningar från klagandena framfördes även under planprocessen.

I samrådsredogörelsen (s. 15) kommenterar samhällsbyggnadskontoret en del av invändningarna på följande vis.

”Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten X, som täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett viss samutnyttjande dem emellan. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor samt hur många platser detta genererar, följs upp i bygglovsskedet. Parkering för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1.

Planförslaget har kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten X eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.[...]"

Domstolen noterar att solstudien redovisar befintlig och kommande skuggning den 21 mars och den 21 juni och då avseende klockslagen 12.00, 15.00, 18.00 och 19.30. Domstolen noterar vidare att byggnaden på fastigheten X har redovisats som en femvåningsbyggnad med de två översta våningarna indragna, vilket planbestämmelserna föreskriver. Domstolen anser att solstudien är tillräckligt omfattande och illustrativ. Domstolen finner således inte skäl att upphäva antagandebeslutet p.g.a. bristande underlag med hänsyn till solstudie.

Cityfastigheter har invänt att det saknas en utredning av trafiksituationen. Domstolen noterar att det av SWECO upprättats *Trafikutredning kv Svartmunken, Karl XI m.fl.*, daterad den 20 oktober 2014.

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 även Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2013 i mål nr P 7817-12.

Kommunen har i granskningsutlåtandet (s. 16) svarat att placering av soprum/miljöstation utreds och redovisas i bygglovet. Domstolen bedömer att den frågan kan redogöras och prövas i bygglovsskedet.

Vad gäller parkeringsplatser har domstolen bl.a. granskat Cityfastigheters ena bilaga till överklagandet som utgörs av ett e-postmeddelande från trafikingenjör på Halmstads kommun. I meddelandet uppges bl.a. följande.

"Här är uppräknigen på parkeringsplatser som går förlorade, eller redan har gått förlorade i närområdet till P-hus Svartmunken som skall byggas. [...]

Summa: 367 st går förlorade totalt inklusive P-plats Epilogen (60 st) och Supercykelstråket (24 st). Antal P-platser i P-hus Svartmunken blir: 363 st parkeringsplatser inklusive 2 st handikapplatser.

*Vid 'mjuk bedömning' räknar jag bort de 84 som hör till P-plats Epilogen och supercykelstråk så blir det 287 platser som går förlorade och får ett tillskott på 76 platser
Vid en 'hård bedömning' räknar jag med allt och får ett minus på 4 platser."*

Domstolen anser att parkeringssituationen är beaktad av kommunen och att det inte framkommit skäl att upphäva antagandebeslutet med hänsyn till antal parkeringsplatser vid ett genomförande av detaljplanen.

Av planbeskrivningen (s. 21) framgår att på plan 1 ska en offentlig toalett inklusive hwc integreras i byggnationen inom fastigheten X, förslagsvis mot Bryggaregatan. Det framgår vidare att kommunen och exploatören ska träffa en överenskommelse angående offentlig toalett. Domstolen finner inte heller skäl att upphäva antagandebeslutet med anledning av antalet offentliga toaletter.

I planbeskrivningen (s. 18) anges bl.a. följande gällande mark och vegetation.

"Befintlig ramp till underjordiskt garage kommer att byggas över i och med den nya byggnaden och den upphöjda gården. Rampen ska ha en fri höjd på 3,5 m. En viss del av fastigheten X föreslås överföras till Karl XI 6. Detta medför att Karl XI:s servicehus kan utvidga och förädla sin förgårdsmark."

En planbestämmelse (egenskapsbestämmelse för kvartersmark) är att:

"Fastigheten X ska vara tillgänglig för gemensam nedfart med fastigheten Y, till respektive fastighets underjordiska garage. Nedfarten ska ha en fri höjd på 3,5 m. (PBL 4 kap 18 §)"

I granskningsutlåtandet kommenterar kommunen (s. 16 respektive s. 21) bl.a. följande gällande nedfarten till garaget respektive transporter till och från bryggeriverksamheten.

"Det underjordiska garaget matas från Källegatan via befintlig garagedfart som ges en fri höjd på 3,5 meter, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Fastigheterna Karl XI 6 och Y har både servitut på X från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 (servicehuset) avses att utgå, då fastigheten inte har behov av utfarten. Berörd exploatör ansvarar för att nedfart till källargaraget inom fastigheten Hertig

Knut 10 är tillgänglig under byggnationen av X. Inom kvarvarande del av X kan ett underjordiskt garage komma att bilda en 3D-fastighet.”

”I detaljplanen föreslagen byggnation för X påverkar inte befintliga förhållanden avseende transporter till och från bryggeriverksamheten. Berörd exploatör ansvarar för att transporter till och från bryggeriverksamheten fungerar under byggnationen av X.”

Domstolen anser inte att det har framkommit att i målet aktuella rättigheter inte skulle ha beaktats.

Av utredning i målet, PM Olycksrisker och olägenheter vid X (s. 5), upprättad av SWECO den 15 november 2016, rev 2, framgår bl.a. att enligt uppgift i tillståndsbeslutet utgör bryggeriets bidrag av transporter endast ca 0,15 % av de totala fordonsrörelserna på Karl XI: s väg och Brogatan-Klammerdammsgatan. Domstolen finner inte skäl att upphäva antagandebeslutet med hänvisning till att transporterna kopplade till Krönleins verksamhet.

I samma utredning, PM Olycksrisker och olägenheter vid X (s. 4) anges bl.a. följande gällande lukt och luktutsläpps påverkan på planområdet.

”Det förekommer periodvis luktolägenheter från verksamheten, vilken kan medföra en viss påverkan på planområdet. Sweco har av tillgängligt underlag inte kunnat fastställa frekvensen eller utbredningen av luktpåverkan, varpå det är svårt att ange specifik påverkansgrad.

Givet att det redan i dagläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet och att företaget i underlaget anger att de tidigare inte mottagit några klagomål, bör dock påverkan på planområdet inte vara så stor att det inte går att bebygga med bostäder.”

Vidare anges under slutsats och rekommendationer i SWECO:s PM enligt ovan (s. 5).

”Med utgångspunkt från att nybyggnationen inom X främst är bostäder går det inte att utesluta att effekten blir ökade klagomål till tillsynsmyndigheten på grund av luktolägenhet. [...]

Baserat på att det redan i dagläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet utan att klagomålen varit betydande och att åtgärder har genomförts för att minska lukt är det sannolikt så att påverkan acceptabel. För att undanröja tvivel för eventuella framtida klagomål skulle det dock behövas en aktuell och mer detaljerad sammanställning av lukt bilden från verksamheten

(när, hur och varför luktar det). Det skulle åskådliggöra hur verksamheten påverkar området och eventuellt drabbar de boende.

Eftersom det inte utifrån tillgängligt material går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att balkonger och uteplatser inte ligger på fasad mot bryggeriet. Att fönster inte är öppningsbara minskar också sannolikheten för luktpåverkan, även om det rimligen är så att personer kan stänga fönster själva om de upplever olägenhet. En förebyggande åtgärd kan också vara att förse inkommande luftintag med någon form av luktreningsapplikation.

Ovanstående åtgärder på fasader och ventilation för ny bebyggelse bedöms även ge god riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak. Även utan dessa åtgärder bedöms risknivån avseende ammoniak för omgivningen enligt tillgängligt underlag generellt vara acceptabel, även om det i underlaget saknas en bedömning som tar hänsyn till antalet personer i närheten av verksamheten. Som en generell rekommendation vid planering av bostäder intill farlig verksamhet är det lämpligt att det finns möjlighet att utrymma på en sida av byggnaden som inte är riktad mot riskkällan.”

Räddningstjänsten har i yttrande under granskningen, daterat den 20 mars 2017, anfört bl.a. följande avseende Krönleins verksamhet.

”Räddningstjänsten delar inte SWECOs bedömning att det hanteras mindre mängd brandfarlig vara samt att anläggningen med råge uppfyller samtliga krav som samhället kan ställa på en anläggning av denna typ. Räddningstjänsten delar SWECOs bedömning att hanteringen inte direkt påverkar planområdet, men vill samtidigt poängtera att hanteringen kan öka risker för dominoeffekter inom anläggningen och därmed öka sannolikheten för en incident med ammoniakhanteringen. [...]

Vi konstaterar att det under historiens gång funnits argument som talar såväl för som mot etablering i närheten av verksamheten och kopplat till hanteringen av ammoniak. Den senaste bedömningen från SWECO bygger på redan tillgängliga utredningar tillsammans med vissa antaganden och tillför ingen ytterligare information. Räddningstjänsten anser därför att tillgängligt PM inte uppfyller Länsstyrelsens intentioner med riskanalys och hur verksamheten kan påverka planområdet. Riskanalysen bör genomföras mer utförligt och med ett kvantitativt inslag för att påvisa att såväl individ- som samhällsrisk hålls på acceptabla nivåer. En grundligt utförd kvantitativ riskanalys hade även minskat utrymmet för subjektiva tolkningar kring verksamhetens faktiska risknivå.

Slutsats:

Räddningstjänstens samlade bedömning är den att oklarheter råder kring Krönleins eventuella påverkan på planområdet i händelse av olycka/tillbud. Oklarheterna bör därför utredas mer ingående för att med större noggrannhet fastställa den faktiska riskbilden och därigenom detaljplanens lämplighet.”

Kommunen har i granskningsutlåtandet kommenterat bl.a. följande (s. 4) avseende länsstyrelsens synpunkter.

”En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten X från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut.) Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. [...]

Risiknivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten X bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsrisiknivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsrisken öka på ett oacceptabelt vis. [...]

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom X och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.”

Domstolen noterar att bland planbestämmelserna finns bl.a. följande bestämmelser med beaktande av Krönleins verksamhet.

”Lägenheterna på våning 4 och 5 mot Lilla torg ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än Köpmansgatan/Lilla torg. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. (PBL 4 la 12 § och 14 § punkt 4-5)”

”Balkongerna och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Burspråk/vinterträdgård får dock uppföras mot Bryggaregatan/bryggeriverksamheten, se planbeskrivning sidan 33. Ventilationsintag ska placeras på sida bort från bryggeriverksamheten alternativt på tak, samt förses med luftrening (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)”

Såsom en del av tillsynen över kommunala beslut ska länsstyrelsen överpröva ett beslut att anta detaljplan om beslutet kan antas bl.a. innebära att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för bl.a. olyckor (se 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL).

Av handlingarna i målet framgår det att Länsstyrelsen i Hallands län den 5 april 2019 har beslutat, enligt 11 kap. 10 § PBL, att någon överprövning av kommunens beslut inte ska ske.

Domstolen anser att räddningstjänstens yttrande väcker vissa frågetecken. Mot bakgrund av bl.a. intagna planbestämmelser och länsstyrelsens beslut att inte överpröva antagandebeslutet finner dock inte domstolen skäl att upphäva antagandebeslutet med avseende på invändningar hänförliga till Krönleins hanteringen av ammoniak eller med avseende på lukt eller störningar från buller.

Inte heller det som klagandena anfört i övrigt utgör skäl för att upphäva antagandebeslutet. Domstolen anser att det allmänna intresset att bebygga planområdet med bl.a. bostäder och kontor väger tyngre än klagandenas intresse av att behålla planområdet oförändrat. Överklagandena ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 2 januari 2020.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.