



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2021-05-20
Stockholm

Mål nr
P 2387-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-02-10 i mål nr P 4560-19, se bilaga A

PARTER

Klagande
GS

Motpart
Stenungsunds kommun

Ombud: TWoch MW

Peab Sverige AB, 556099-9202

SAKEN

Beslut om detaljplan för bostäder och förskola på Kvarnhöjden, A (tidigare del av B) m.fl. i Stenungsunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommuns beslut den 10 oktober 2019, dnr KS2018/603, att anta detaljplan för bostäder och förskola på Kvarnhöjden, A m.fl. i Stenungsunds kommun.

Dok.Id 1688085

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

GS har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Kvarnhöjden och A m.fl. I andra hand har hon yrkat att avståndet mellan nybyggnationen och hennes fastighetsgräns ska utökas till 75–100 meter.

Stenungsunds kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Kommunen har dock medgett att planbestämmelsen rörande placering av byggnation i fem användningsområden med utformningsbestämmelsen "f" (flerbostadshus) ändras från "p₁" till "p₂". Vidare har kommunen medgett en ändring avseende utnyttjandegrad genom att planbestämmelsen "e₂₅" läggs till för två användningsområden i detaljplanens centrala och södra delar enligt reviderad plankarta. För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte delar kommunens bedömning att planen inte medför betydande olägenhet för omgivningen har kommunen medgett att området med naturmark väster om fastigheterna C–D och F utökas från 10 till 20 meter i enlighet med reviderad plankarta.

Peab Sverige AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

GS har hänvisat till vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande:

Betydande olägenhet

De nu planerade flerfamiljshusens totalhöjd skulle kunna uppgå till 20–22 meter eller mer om det blir fråga t.ex. om förhöjda källarplan eller vindsvåningar. Det innebär en betydande olägenhet för henne att uppföra dessa höga flerfamiljshus så nära hennes fastighet. Inom det föreslagna naturområdet, som är 10 meter brett, finns idag nästan ingen växtlighet alls, endast några träd och enstaka små enbuskar. Ökas naturområdet

till 20 meter finns i och för sig ytterligare träd, men dessa står relativt glest. De bildar inte någon trädridå mot den nya bebyggelsen. Insynen på tomten kommer att bli total och innebära en betydande olägenhet. Det kommer att ta 20–30 år innan de befintliga träden har vuxit upp så att de kan medföra skydd från insyn.

Kommunens solstudie stämmer inte överens med verkligheten. Ett 70-tal träd har ritats in. Merparten av dessa står dock längre norrut och skuggar endast efter kl. 20 på sommaren. Ett tiotal av träden kommer inte heller att kunna behållas vid byggnationen. Solstudien är vidare fel eftersom man har utgått från byggnader med en byggnadshöjd om 14 meter och 45 graders takvinkel. Man har alltså inte beaktat att husensnockhöjd eller totalhöjd kan bli betydligt högre. Träden släpper idag igenom solljus vid olika tider på dagen, vid olika tillfällen på året. Den planerade bebyggelsen ger betydligt mer skugga än vad träden ger. Skuggningen kommer att bli en betydligt större olägenhet än vad kommunen låter påskina.

Anpassning till befintlig bebyggelse

I Kvarnhöjden förekommer enbart småhusbebyggelse, dvs. villabebyggelse och sommarstugor. Bebyggelsen är från 50- och 60-talet och förmedlar en historia samt har ett kulturvärde. I Kvarnhöjdens fritidshusområde finns i dagsläget 28 bostäder som har en boyta mellan 38 och 50 m². De flesta har endast sommarvatten. Området är och har alltid varit ett utpräglat sommarboende. Att placera stora, höga hus i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen kan inte vara förenligt med kravet på god helhetsverkan och hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Flerfamiljshusen hade utan hinder kunnat placeras i den norra delen av planområdet där väsentligen större grönområden avsatts. Hänsyn hade därmed tagits till den befintliga byggnationen.

Intresseavvägning

Kommunen har inte i tillräcklig grad beaktat enskilda intressen och inte heller gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen vid sin placering av flera 30 meter långa flerfamiljshus med en byggnadshöjd på 14 meter och en förväntad nockhöjd på 20–22 meter tätt intill den låga fritidshusbebyggelsen.

Kommunen har anfört i huvudsak följande:

Medgivanden

Kommunen har med anledning av den pågående processen identifierat att planbestämmelserna rörande placering av byggnation inom användningsområden för flerbostadshus (markerade med planbestämmelsen f₂) av förbiseende åsatts beteckningen p₁, medan de rätteligen ska vara p₂. Kommunen medger därför att denna planbestämelse ändras. Vidare har uppmärksamats att planbestämmelsen e₂₅, som reglerar största totala byggnadsarea i procent av fastighetsarean, av förbiseende har utelämnats i två användningsområden, varför kommunen även medger ändring i denna del. De av kommunen medgivna ändringarna är av mindre art och närmast att se som felskrivningar. De är inte av sådan karaktär att en ny utställning eller granskning krävs. Ändringarna är vidare till klagandens fördel och har inte någon negativ påverkan på någon annan sakägare.

Även det i andra hand framställda medgivandet om ett utökat naturområde väster om fastigheterna C–D och F är av mindre omfattning och inte av sådan karaktär att en ny utställning eller granskning krävs. Ändringen är enbart till fördel för klaganden och har inte någon negativ påverkan på någon annan sakägare.

Betydande olägenhet

Kommunen har haft en kontinuerlig befolkningsökning och den befolkningsprognos man tagit fram visar att befolkningen kan antas öka även fortsättningsvis till följd av det bostadsbyggande som planeras. Aktuell plats har ett strategiskt läge som i översiktsplanen särskilt pekats ut för förtätning med bostäder och den nu planerade byggelsen följer i huvudsak översiktsplanen. Förtätning får anses utgöra ett naturligt led i en modern tätortsutveckling, även utanför storstäderna. Det är något som de befintliga boende i stor utsträckning har att tåla konsekvenserna av. Mot bakgrund av att Kvarnhöjden under lång tid dessutom varit utpekad som ett område för framtida bostadsbebyggelse i översiktsplaner har enskilda fastighetsägare i och kring

Kvarnhöjden även av denna anledning haft att förvänta sig förändringar i sin boendemiljö.

De nya byggrätterna som planerats in närmast klagandens fastighet har omsorgsfullt studerats och placerats för att minimera påverkan på skuggning, ljusinsläpp och insyn för befintliga hus. Kommunen uppdaterade solstudien inför antagandet av den överklagade detaljplanen. Den kompletterades med vegetation mot det område i vilket klaganden har sin fastighet. Vid framtagandet av solstudien använde sig kommunen av en vedertagen modell. Även om en sådan modell alltid är något schematisk och generell så ger solstudien, i för prövningen relevanta delar, en rättvisande bild av förhållandena på platsen. Solstudien utgår från att de nya byggnaderna kan placeras som närmast fyra meter från naturområdet, dvs. 14 meter från de närmaste fastigheternas gränser. Bebyggelsen i solstudien är baserad på två flerbostadshus i fyra våningar med en byggnadshöjd om 14 meter och ett 45-gradigt sadeltak samt med en byggnadslängd om maximalt 30 meter. Nockhöjden är cirka 21 meter. I solstudien har ett 70-tal, cirka 15 meter höga, träd blivit inmätta avseende placering. I övrigt har lägre träd placerats ut schematiskt för att visa att det finns lägre växtlighet mellan de högre träden. Av solstudien framgår att de befintliga träden redan i nuläget bidrar till att delar av fastigheterna skuggas under de redovisade tidpunkterna. Den möjliga tillkommande bebyggelsen bidrar dock till mer kompakta skuggor än de som träden ger. De befintliga, uppvuxna träden kommer att skydda från insyn från vissa delar av de högre våningsplanen på fyravåningshusen. På sikt bör även de lägre träden, i takt med att de växer upp, skydda mot insyn. Även om detaljplanen medför förändringar i närmiljön för klaganden och andra närliggande fastigheter är påverkan av insyn, skuggning och ljusinsläpp sådan att den får tålas och utgör ingen betydande olägenhet.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Detaljplanen är anpassad till befintlig bebyggelse. Den centrala delen av detaljplanen planläggs för relativt låga flerfamiljshus på endast fyra våningar, med högsta byggnadshöjd om 14 meter. Dessa är placerade nära infarten till området (områdets ”centrum”) och i anslutning till Ranehedsvägen för att utnyttja närheten till de större vägarna. Varje huvudbyggnad får vara högst 30 meter lång och längre byggnader ska

vinklas eller förskjutas i förhållande till varandra. Inför antagandet förtydligades också plankartan i denna del med bestämmelsen e₂₅, som innebär att byggnadsarean högst får utgöra 25 procent av den totala fastighetsarean. Bebyggelseförslaget har på så sätt särskilt anpassats i skala och volym till angränsande bebyggelse.

Av genomförandebeskrivningen framgår att avsikten är att genom avstyckning dela fastigheterna G och A i flera fastigheter. Det innebär bl.a. att det tio meter breda naturområdet i direkt anslutning till klagandens fastighet kommer att ingå i en annan fastighet än den där byggrätterna finns. Huvudbyggnaderna måste därmed placeras minst fyra meter från det område som är utmärkt som naturområde.

Huvudbyggnaderna får med andra ord inte placeras närmare än 14 meter från klagandens fastighetsgräns.

Genom utformningen och placeringen av kvartersmark, med möjlig byggrätt, och genom sparandet av uppvuxna delar av blandskog och övrig vegetation är anpassningen till befintlig bebyggelse godtagbar och ryms inom kommunens handlingsutrymme. Detaljplanen strider därför inte mot anpassningskravet.

Intresseavvägning

Den överklagade detaljplanen utgör en del av kommunens långsiktiga strategi gällande markanvändningen och är en central del för att kunna tillmötesgå behovet av nya bostäder i de sydvästra delarna av kommunen. Det finns inte några andra likvärdiga, alternativa områden i dessa delar som inte innebär ett ianspråktagande av jordbruksmark, och som har tillgång till befintlig kollektivtrafik och service. Ett nytt bostadsområde med endast en- och tvåvåningshus kan inte ses som god hushållning. En exploatering med flerfamiljshus på upp till fyra våningar inom en begränsad del av planområdet, medan merparten av planområdet tillåter blandad bebyggelse, har bedömts som ett rimligt komplement i förhållande till den omgivande bebyggelsestrukturen, sammanhanget och skalan. De naturområden som sparas från exploatering samt de gröna kilarna mellan bebyggelsegrupperna bidrar till att områdets värden för friluftsliv, natur och kultur tas tillvara i största möjliga utsträckning. Vidare sparas befintlig blandad vegetation, som dessutom kommer att fortsätta växa till sig, vilket får

ses som ett tillräckligt effektivt insynsskydd. Detaljplanen är således väl avvägd. Det tungt vägande allmänna intresset av att tillskapa cirka 300 nya bostäder överväger klagandens enskilda intresse av att marken inte tas i anspråk på det sätt som detaljplanen tillåter.

Därtill har kommunen handlagt ärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som de materiella reglerna i plan- och bygglagstiftningen ger kommunen vid framtagandet av en detaljplan. Det saknas med andra ord rättslig grund för att upphäva detaljplanen.

Peab Sverige AB har anfört bl.a. följande: Området har både i nuvarande och tidigare översiktsplan utpekats som lämpligt för bostadsändamål och det finns ett stort behov av nya bostäder. Detaljplanen kommer inte innebära en betydande olägenhet för angränsande fastigheter. Hänsyn har tagits till befintlig fritidshusbebyggelse genom att ett naturområde med blandad vegetation i varierande höjder har sparats mellan planerad och befintlig bebyggelse. Syftet har varit att skapa ett effektivt insynsskydd.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Allmänna utgångspunkter

Enligt 1 kap. 2 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som är tillämplig i målet, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska dock hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen (1 kap. 5 § ÄPBL).

Av 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL följer att en domstol som överprövar ett beslut om antagande av en detaljplan enligt huvudregeln endast kan fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Ändring av planbeslutet kan, förutom när fråga är om ändring av ringa betydelse, endast göras efter kommunens medgivande.

Vid utformningen av en detaljplan ska, enligt 5 kap. 2 § ÄPBL, skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen (3 kap. 1 § ÄPBL). Vidare ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen (3 kap. 2 § ÄPBL). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (prop. 1985/86:1 s. 484).

Betydande olägenhet

Även om det är en kommunal angelägenhet att planlägga markområden och kommunen har ett intresse av att bygga bostäder, ska vid planläggningen, som nämnts ovan, hänsyn också tas till påverkan på enskilda intressen. Den invändning som GS fört fram i denna del är framförallt att flerfamiljshusen genom sin höjd och storlek kommer att medföra en betydande olägenhet genom den ökade insynen samt skuggningen på hennes fastighet C.

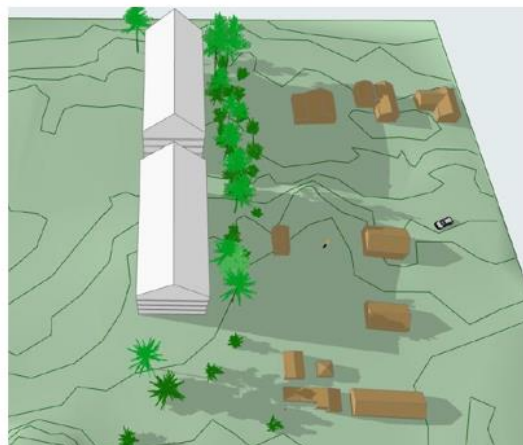
Det aktuella planområdet är relativt stort och omfattar cirka 35 hektar. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av cirka 300 nya bostäder i blandad bebyggelse samt en förskola i området. Det saknas skäl att ifrågasätta kommunens uppgifter om att det finns behov av nya bostäder eller att området som sådant är en lämplig plats för nya bostäder. Planområdet är tidigare helt obebyggt, men har i nuvarande och tidigare översiktsplan pekats ut som lämpligt för bostadsbebyggelse. I öster gränsar planområdet bl.a. till det fritidshusområde där GS fastighet ligger. I den del av planen som ligger närmast fritidshusområdet möjliggörs uppförande av flerfamiljshus med upp till fyra våningar. Det finns ytterligare ett område i den södra delen av detaljplanen där flerfamiljshus med fyra våningar får uppföras. I övriga delar får bebyggelsen i huvudsak uppföras i två våningar.

GS fastighet och de intilliggande fastigheterna, dvs. C–D, är alla förhållandevis små och bebyggda med fritidshus. Detaljplanen för dessa fastigheter medför att huvuddelen av respektive tomt är vänd mot väster, dvs. mot det nu aktuella planområdet och de planerade flerfamiljshusen.

Detaljplanen medger att byggnader med en längd av 30 meter, en byggnadshöjd om 14 meter och därmed en nockhöjd om upp till cirka 22 meter placeras på ett avstånd om 14 meter från gränsen mot GS fastighet. Planbestämmelserna utesluter inte att balkonger får uppföras på de fasader som vetter mot GS fastighet och fritidshusområdet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att avståndet mellan det närmast planerade fyravåningshuset och GS fritidsfastighet är relativt kort. Därtill kommer att flerbostadshuset kan placeras så att en 30 meter lång fasad vetter mot GS ca 25 meter långa fastighetsgräns. Av den kompletterande solstudien som ingetts till Mark- och miljööverdomstolen framgår att bebyggelsen kommer att medföra en utökad och mer kompakt skuggning på GS fastighet än vad befintliga träd ger i dag, framförallt kvällstid. Den medför också ett bortfall av utblickar mot skogsområdet. Framförallt kommer dock byggnationen innebära en påtaglig insyn.

Avståndet mellan GS bostadshus och flerbostadshuset kommer att vara drygt 30 meter. Detta får anses vara ett godtagbart avstånd mellan bostäder och kan inte anses medföra sådan insyn inomhus att det utgör en betydande olägenhet. GS kommer dock att få insyn på merparten av sin tomt, som idag inte har någon insyn från väster. Insynen kommer även att omfatta hennes altan och uteplats. Planen innebär i och för sig att ett 10 meter brett naturområde med befintlig växtlighet sparas mellan GS fastighet och flerfamiljshusen. Utredningen ger dock inte stöd för att det är fråga om någon tät eller särskilt hög växtlighet och bedömningen är att den inte kommer att påverka insynen på något avgörande sätt. Ett flertal lägenheter kommer därmed att ha direkt insyn på GS tomt, från fönster och från eventuella balkonger.



Illustrationer från den reviderade solstudien med flerbostadshusen placerade 14 m från tomtgräns.



Bilder till vänster visande nuläge och vy från Kyrkeby 1:37, bilder till höger vid möjlig exploatering.

GS har förvisso, med hänsyn till såväl äldre som nu gällande översiktsplan, haft att räkna med att området väster om hennes fastighet skulle komma att exploateras och tas i anspråk för t.ex. flerbostadshus. Mark- och miljööverdomstolens bedömning är dock att hon, i förhållande till den nuvarande, småskaliga bebyggelsen, inte haft anledning att förvänta sig att byggnader av den storlek som detaljplanen medger placeras såpass nära hennes fastighetsgräns; särskilt inte med hänsyn till det planlagda områdets storlek och de alternativa placeringar av den högre bebyggelsen som är möjliga. Med hänsyn till detta finner domstolen att detaljplanen innebär betydande olägenhet för GS.

Kommunen har, för det fall att domstolen skulle komma fram till att detaljplanen medför betydande olägenhet, medgett att området med naturmark väster om fastigheterna C–D och F utökas från 10 till 20 meter i enlighet med reviderad plankarta. Detta innebär att avståndet mellan den planerade

bebyggelsen och GS fastighet blir längre, viket enligt kommunen skulle innebära att någon betydande olägenhet inte uppstår.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ett utökat avstånd i viss mån kan minska de olägenheter som uppstår för GS i form av skuggning och insyn. Av den befintliga utredningen kan dock inte domstolen med säkerhet dra slutsatsen att skillnaden blir så stor att betydande olägenhet inte uppkommer. Domstolen finner, vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, att de olägenheter som detaljplanen i aktuell del kan förväntas medföra för GS i form av insyn och skuggning överväger det allmänna intresset av att bebygga kvarteret i enlighet med detaljplanen. Det finns alltså skäl att upphäva detaljplanen redan på denna grund.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Kvarnhöjdens fritidshusområde utgörs av mindre enfamiljshus som främst används som fritidshus. De nu planerade flerfamiljshusen ligger påtagligt nära fritidshusområdet och skiljer sig markant från den befintliga bebyggelsen. Med hänsyn till fritidshusområdets enhetliga utformning framstår det som tveksamt om flerfamiljshusens placering och volym lever upp till anpassningskraven i 3 kap. 1 § ÄPBL. Utredningen i Mark- och miljööverdomstolen ger dock inte underlag för någon säker slutsats i denna fråga. Eftersom planen ska upphävas redan på grund av de betydande olägenheter den kan förväntas ge upphov till finns det inte anledning för Mark- och miljööverdomstolen att komplettera utredningen eller ta slutlig ställning i frågan, som därför lämnas därhän med dessa kommentarer.

Detaljplanen ska alltså hävas. Det finns då inte förutsättningar för att pröva kommunens övriga medgivanden av ändringar i detaljplanen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Ewa André Holst, samt hovrättsråden Ralf Järtelius och Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Lina Vogel.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-02-10
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 4560-19

PARTER

Klagande

1. KA

2. SB

3. HSB brf Kyrkbyn i Stenungsund

4. Kvarnhöjdens Ekonomiska Förening

5. JS

6. AS

7. GS

Motpart

Stenungsunds kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Stenungsunds kommuns beslut 2019-10-10 i ärende nr KS2018/603, se bilaga 1

Dok.Id 461955

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

SAKEN

Beslut om detaljplan för Kvarnhöjden och A m.fl. i Stenungsunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun beslutade den 10 oktober 2019 (§ 124, Dnr, KS 2018/603) att anta detaljplan för Kvarnhöjden, A m.fl. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för blandad bebyggelse om ca 300 bostäder samt förskola på Kvarnhöjden. Vidare framgår bl.a. följande. Huvudprincipen för utformningen av området är att bebyggelsen placeras i grupper med gröna kilar emellan, längs en huvudgata som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen anpassas till natur och terräng och tar vara på befintliga kvaliteter som grönstruktur och samband. Bebyggelsen föreslås i huvudsak uppföras i två våningar. Suterrängvåning får medges och anpassas till terrängen. Flerbostadshus i centrala delen tillåts uppföras i upp till fyra våningar. Flerbostadshus i södra delen tillåts uppföras i fyra våningar; här utöver får suterrängvåning samt indragen takvåning medges. I planområdets centrala del finns möjlighet att uppföra förskola.

YRKANDEN M.M.

KA har yrkat att detaljplanen ska upphävas eller ändras på så sätt att den syd-östra delen av nybyggnationen helt bör utgå. Hon har anfört bl.a. följande. Kommunen tar inte tillräcklig hänsyn till den omgivande naturen eller nuvarande område, den skyddande miljö som finns idag. Byggnationen av den sydöstra delen kommer att försämra bomiljön i det befintliga området i Kvarnhöjden avsevärt, och förändra landskapsbilden fullständigt, från att idag vara ett naturskönt område, till att bli ett bostadsområde. Enligt detaljplanen ska den sydvästra delen ligga på krö-net på det berg som ligger västerut, vilket kommer att ha stor påverkan för henne och alla andra som bor på nuvarande Kvarnhöjden. Skogen används dagligen som rekreationsområde, inte bara av dem som nu bor på Kvarnhöjden, hela Jörlanda med omnejd använder skogen för friluftsliv och motion.

Inom det sydöstra området ingår ett område som klassas som naturvärde enligt Naturvärdesinvesteringen som utfördes den 29 juni 2007. Mellan den sydöstra och den sydvästra delen finns ett mindre kärr med öppen vattenspegel som enligt naturvär-

desinventeringen har höga naturvärden. Det behöver finnas öar av natur i landskapet, som inte är till för människor, utan är till för naturen själv, för att bevara ekologisk balans. Därför behöver även svårtillgängliga delar av skogsområdet bevaras. ”Grönkilar” gjorda enbart för människor är inte tillräckligt för att bevara biodiversiteten och påverka folkhälsa.

GS har yrkat att detaljplanen ska upphävas eller ändras på så sätt att man istället för 4-våningshus i centrala delen av planförslaget framför fastigheterna C-E istället bygger fler småhus, att avståndet till ny bebyggelse ökar samt att alla hus ska läggas utefter den nya vägen i det planerade centrala området och lämna större grönområde mellan ny bebyggelse och befintliga småhus i norra delen av centrala Kvarnhöjden. Hon har anfört bl.a. följande.

Kommunen har inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse som finns i norra Kvarnhöjden och framförallt inte till de fyra fastigheterna C till D. De enskildas intressen har blivit alltför åsidosatta. Kommunfullmäktige har inte tagit hänsyn till alla de skrivelser och yttranden som inkommit från enskilda och absolut inte de skrivelser som kommit in efter samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen dateras till 2013 och ligger till grund för kommunfullmäktiges beslut. Det har dock under utställningstiden juli-augusti 2018 inkommit synpunkter från många fastighetsägare och intressenter som inte nämnvärt påverkat kommunens ställningstagande.

I miljökonsekvensbeskrivningen framhåller Stenungssunds kommun att målsättningen med detaljplanen varit att anpassa bebyggelsen till naturen och terrängen samt att utveckla områdets befintliga kvaliteter och grönstruktur. Man skriver vidare att det finns möjlighet att bygga bostäder bl.a. i Kyrkeby sydväst om Jörlanda centrum samt på andra platser i kommunen. Detta skulle kunna vara riktlinjer och mål för kommunen för att inte exploatera Kvarnhöjden alltför hårt och kunna hålla ner byggnadshöjden i Kvarnhöjden till 1–2 våningar. Då skulle man kanske också nå målen som står i sammanfattningen.

I den detaljplan som kommunfullmäktige nu beslutat antaga kommer deras fastighet H att som närmsta granne åt väster få ett fyra våningar högt hyreshus med långsidan ner mot deras fastighet. De nya fastigheterna och den föreslagna byggnadshöjden om 14 meter kommer naturligtvis att upplevas som mycket högre i förhållande till deras hus. Detta kommer självklart att innebära betydande olägenheter med total insyn från hela hyreshuset ner på tomten och in i fastigheten samtidigt som de kommer att förlora solljus från väster. Enligt kommunens kommentar i granskningsutlåtandet är husets placering ännu inte fastställt. I plankartan över området daterad 18 juli 2019 kan man utläsa att område B IV har bestämmelser om att placeringen av nya hus skall placeras minst fyra meter från fastighetsgräns (P1). Detta innebär i praktiken att de skulle kunna få ett 14 meter högt hus bara fyra meter från gäststugan. Sammanfattningsvis medför den planerade byggnationen en betydande olägenhet samt påverkar omgivningen negativt med hänsyn tagen till landskapsbilden. Kvarnhöjden är bebyggd i småskalighet och man måste försöka anpassa ny bebyggelse till redan existerande bebyggelse och den befintliga miljön.

SB har yrkat att detaljplanen ska upphävas eller ändras på så sätt att den sydöstra delen av nybyggnationen helt bör utgå. Hon har anfört bl.a. följande. Kommunen tar inte tillräcklig hänsyn till omgivande natur eller nuvarande område och önskemål om att bevara den skyddande miljö som finns idag. Inom det sydöstra området ingår ett område som klassas som naturvärde enligt Naturvärdesinventeringen som utfördes den 29 juni 2007. Utdrag ut Naturvärdesinventeringen: ”För att inte helt utarma den lokala naturen är det viktigt att stor hänsyn tas till dessa värden vid en kommande exploatering”. Detta styrker att detaljplanen bör ändras eller upphävas. Det kan tilläggas att det utkommit två uppdaterade rödlistor (Artdatabanken 2010 och 2015) i mellantiden, och en ny är på gång.

Det finns mycket historia i markerna i form av bland annat stengårdsgårdar och stora fornlämningsområden. Vid bebyggelse skulle detta försvinna helt och aldrig gå att återställa. Ett arkeologiskt område som saknas på plankartan, alternativt går under fel namn, är Jörlanda 158. Det området ingår i den sydliga och sydöstra delen. Planerad byggnation finns fortfarande inom ”utredningsområdet”.

AS och JS har yrkat att detaljplanen ändras eller upp-hävs. De har anfört bl.a. följande.

Kommunen tar inte tillräcklig hänsyn till omgivande natur eller nuvarande område och vill inte tillgodose önskan om att bevara den skyddande miljö som finns idag. Inom det sydöstra området ingår ett område som klassas som naturvärde enligt Naturvärdesinventeringen som utfördes den 29 juni 2007. Utdrag ut Naturvärdesinventeringen: ”För att inte helt utarma den lokala naturen är det viktigt att stor hänsyn tas till dessa värden vid en kommande exploatering”. Detta anser hon styrker hennes argument om att detaljplanen bör ändras eller upphävas. Det kan tilläggas att det utkommit två uppdaterade rödlistor (Artdatabanken 2010 och 2015) i mellantiden, och en ny är på gång.

Höjden på höghusen kommer att medföra avsevärd insyn i flera bostäder på Kvarnhöjden. Det är integritetskränkande och försämrar boendemiljön. Det kommer också att förändra landskapsbilden kraftigt. Idag har Kvarnhöjdens ekonomiska förening små villor och sommarstugor som ligger naturskönt placerade i lantlig miljö. Den lantliga omgivningen skulle med höghus i närheten inte alla bli densamma.

Hela det tilltänkta området i den nya detaljplanen som ligger i angränsning till Kvarnhöjdens ekonomiska förening är för nära deras område. Hela denna del ska tas bort från byggprojektet. Idag används skogen som friluftsområde. Många hushåll, inte bara de som bor i området utan hela Jörlanda med omnejd, har exempelvis hundar som rastats dagligen i detta område och många använder skogen för rekreation och motion. Närliggande skolor och förskolor använder dessa marker för utflykter och utbildning. Klätterskogen är en känd benämning bland förskole- och skolelever där det bedrivs mycket lek även på fritiden. Skogen bidrar med harmoni och lugn. Om bostäder och vägar byggs här skulle upplevelsen inte alls bli densamma. Om detta område lämnades orört skulle den lantliga idyllen ändå till viss del kunna kvarstå i befintligt bostadsområde.

De nya infarterna till A skulle innebära flera problem. Bullernivån skulle öka betydligt. Buller är redan idag ett problem i området då E6:ans buller träffar dem samt att vägen mellan stora Höga och Jörlanda är tämligen trafikerad. Om ytterligare 900 fordon/årsdygn förväntas passera genom området kommer bullernivån att öka väsentligt och ha en negativ effekt på boendemiljön i området. Cykelbanan mellan Stora höga och Jörlanda kommer också att behöva korsas av fler bilvägar. Barnen som cyklar till skolan kommer utsättas för ökad risk. Luften i området kommer att försämrats med så många fler bilar som passerar dagligen. Runt området på Kvarnhöjden finns fornlämningar. Dem veterligen har det ännu inte utförts någon kartläggning av fornlämningarna i det tilltänkta området.

I området finns flera rödlistade arter som trivs i befintlig miljö. Om det planerade bostadsområdet byggs kommer det ändra miljön och det finns stor risk att de rödlistade arterna försvinner från platsen. Det finns mycket historia i form av bland annat stengårdsgårdar och stora fornlämningsområden. Vid bebyggelse skulle detta försvinna helt och aldrig gå att återställa. Ett arkeologiskt område som saknas på plankartan, alternativt går under fel namn, är Jörlanda 158. Det området ingår i den sydliga och sydöstra delen. Planerad byggnation finns fortfarande inom ”utredningsområdet”.

Det gynnar både dem som bor på Kvarnhöjden idag och nytillkomna att bevara skogsområdet. Det kommer allt levande ting ha stor glädje av även i framtiden.

HSB brf Kyrkebyn i Stenungssund har yrkat att detaljplanen upphävs. Den har bl.a. anfört följande.

Kommunen har inte lämnat något godtagbart svar på de synpunkter som lämnats. Bygget kommer att påverka boendemiljön i området som i dagsläget är ett lugnt och mycket fridfullt boende. I området bor ett flertal barnfamiljer som valt att bosätta sig i området just på grund av den lugna och trygga miljön. Bygget kommer att medföra betydande olägenheter såsom störande vibrationer, ökat buller och med framförallt en kraftigt ökad belastning på den redan hårt belastade Ranehedsvägen, som kommer bli en genomfartsled. Detta medför att trafiksäkerheten för framförallt

områdets barn kommer minska drastiskt. Det kräver en noggrann utredning och beskrivning på hur trafiksäkerheten med bland annat hastighetssänkande åtgärder och övergångsställen är planerade. Det saknas även en barnkonsekvensanalys för hur den ökade trafiken på Ranehedsvägen kommer påverka barnen och de äldre i området. Det saknas en buller- och trafikutredning för dem som bor vid södra sidan av den nya vägen på Kvarnhöjden samt en miljöutredning om hur avgaserna och ljuden från berget påverkar boendemiljön negativt.

Kvarnbergets Fritidsområde ekonomisk förening har yrkat att detaljplanen upphävs eller ändras. Den har bl.a. anfört följande.

Höjden på höghusen kommer att betyda avsevärd insyn i flera bostäder på Kvarnhöjden. Det är integritetskränkande och förändrar boendemiljön. Det kommer också att förändra landskapsbilden kraftigt. Idag har föreningen små villor och sommarstugor som ligger naturskönt placerade i lantlig miljö. Den lantliga omgivningen skulle med höghus i närheten inte alls bli densamma. Kommunen bör ta större hänsyn till de boende på Kvarnhöjden genom att behålla/bevara en tydlig gräns mellan dem och nybyggnation. Detta bör göras genom att låta skog vara kvar, för att behålla den nuvarande miljön, längs med hela området. Detta också för att skydda mot insyn och behålla skogsmiljön som alla kommer ha glädje av.

Idag används skogen som friluftsområde. Många hushåll har exempelvis hundar som rastas dagligen i området och många använder skogen för rekreation och motion. Skogen bidrar med harmoni och lugn. Om bostäder och vägar byggs här skulle upplevelsen inte alls bli densamma. Om detta område lämnades orört skulle den lantliga idyllen ändå till viss del kunna kvarstå i det befintliga bostadsområdet.

De nya infarterna till A skulle innebära flera problem. Bullernivån skulle öka betydligt. Buller är redan idag ett problem i området då E6:ans buller träffar dem samt att vägen mellan stora Höga och Jörlanda är tämligen trafikerad. Om ytterligare 900 fordon/årsdygn förväntas passera genom området kommer bullernivån naturligtvis att öka väsentligt och ha en negativ effekt på boendemiljön i området. Ett bullerskydd är i så fall ett måste vid den nya vägen. Cykelbanan mellan Stora

Höga och Jörlanda kommer också att behöva korsas av fler bilvägar. Barnen som cyklar till skolan kommer utsättas för en ökad risk. Luften i området kommer försämrats med så många fler bilar som passerar dagligen. Runt området på Kvarnhöjden finns fornlämningar. Dem veterligen har det ännu inte utförts någon kartläggning av fornlämningarna i det tilltänkta området. I området finns flera rödlistade arter som trivs i befintlig biotop. Om det planerade bostadsområdet byggs kommer det ändra miljön och det finns stor risk att de rödlistade arterna försvinner från platsen.

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. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Det följer av 13 kap. 17 § PBL att den materiella prövningen är begränsad; i praktiken stannar prövningen i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen (se MÖD 2013:47 och 2014:12).

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt lagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 § samma kapitel ska 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.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid bl.a. planläggning mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 5 § samma kapitel ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för

ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att förbygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för bl.a. olyckor.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning bl.a. 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 bl.a. inte planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk 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.

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.

Domstolens prövningsram

Flera klagande har föreslagit ändringar i detaljplanen. Mark- och miljödomstolen kan konstatera att kommunen inte har medgett några ändringar av planen och att det inte rör sig om sådana ändringar av ringa betydelse som får göras utan kommunen medgivande. Av detta följer att domstolen är förhindrad att ändra detaljplanen och att ändringsyrkandena således inte kan prövas i detta mål. Utifrån vad de klagande har framfört i övrigt anser dock domstolen att deras ändringsyrkanden även får anses innefatta yrkande om att detaljplanen ska upphävas i sin helhet, vilket således prövas i målet.

Vid prövningen ska mark- och miljödomstolen enligt 13 kap. 17 § PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som annars framgår av omständigheterna.

Inom ramen för sin tillsyn enligt 11 kap. PBL samt under samråds- och granskningsförfarandena enligt 5 kap. 14 och 22 §§ PBL är det i första hand länsstyrelsen som bevakar vissa statliga intressen, bland annat om viss bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet. Det saknas därför i många fall skäl för överprövande myndigheter att frångå länsstyrelsens bedömning i dessa avseenden (se MÖD 2014:12). Länsstyrelsen har den 29 oktober 2019 beslutat att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunens förfarande under planprocessen

De klagande har framfört att kommunen har negligerat synpunkter från fastighetsägare och boende, från samrådsförfarandet och vidare genom hela planprocessen. Här gäller att kommunen är skyldig att samråda med bl. a. berörda fastighetsägare och boende. Däremot har kommunen ingen skyldighet att ändra utformningen av planen till följd av vad som framförts. Något förfarandefel som inverkar på planens giltighet förekommer inte i den nu aktuella planprocessen.

Fornlämningar

Det framgår av planhandlingarna att arkeologiska utredningar genomförts 2007, 2011 och 2013. En arkeologisk förundersökning av fornlämningar Jörlanda 158, 379 samt 381 har utförts under 2014. Efter samrådet ändrades planförslaget så att väg och byggnader placeras med större marginal från fornlämningarna. Av plankartan framgår vidare att slutundersökning/arkeologisk undersökning krävs innan mark- och byggnadsarbeten får påbörjas i enlighet med Kulturmiljölagen.

Mark- och miljödomstolen bedömer mot angiven bakgrund att frågan om fornlämningar får anses ha hanterats på ett godtagbart sätt.

Insyn och skuggning

Det har framförts att byggnation i enlighet med planen kan medföra olägenheter i form av ökad insyn samt skuggning, inte minst då tillåten högsta nockhöjd är 14 m för flerbostadshus med fyra våningar. Den omständigheten att ett område betecknat

NATUR med en bredd om cirka 10 meter lagts in runt om kvartersmarken utgör emellertid en skyddande och avgränsande barriär mot befintlig bebyggelse. Utöver denna buffert finns också reglerat i planen att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgränsen än 4 meter. Av den solstudie som utförts framgår vidare att skuggor från fyravåningshus kan medföra en något ökad skuggpåverkan för ett mindre antal av de närmast belägna husen i öster sen eftermiddag/kväll delar av året.

Olägenheterna kan, enligt domstolens bedömning, vare sig sedda för sig eller sammantaget att anse som betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Natur- och kulturvärden

I planärendet har kommunen upprättat en miljökonsekvensbeskrivning.

Planområdets norra del omfattas av riksintresset för kulturmiljö för Anråsåns dalgång och Anrås by. Av planen framgår det att det kommer finnas en skyddande trädridå på 200 meter mellan dalgången och ny bebyggelse samt att bebyggelsen i planområdets norra del inte får vara högre än två våningar.

Planområdet ingår vidare delvis i riksintressena för naturvård Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälofjorden och till mindre del Svartedalen med Anråseån samt i riksintresset för Friluftsliv Södra Bohusläns kust.

I planärendet har även utförts en naturvärdesbedömning (Naturcentrum AB, daterad den 29 juni 2007) som behandlar naturvärdena i Kvarnhöjden. Av utredningen framgår att området generellt bedöms ha låga naturvärden, men att tre mindre naturvärdesområden har lokaliserats (ett med höga naturvärden och två med naturvärden). De tre naturvärdesområdena beskrivs som öar i ett trivialt landskap och att det är viktigt att hänsyn tas till dess vid en eventuell exploatering av Kvarnhöjden. Kommunen har i planbeskrivningen, s. 15 anfört bl.a. följande.

*” Detaljplanen är anpassad till att ta tillvara naturvärdena såsom delar av stenmurar, sammanhängande natur, stigar inom och genom planområdet. På plankartan är dessa områden allmän plats, **NATUR**, med betydelsen Naturområde med gångstigar och dagvattenmagasin/dammar. Stenmurar ska bevaras.”*

Planen får anses utformad i enlighet med vad kommunen angett i det återgivna stycket.

Av handlingarna framgår att planen kan genomföras utan otillåten skada på fridlysta arter (främst groddjur i form av liten vattensalamander, åkergroda och vanlig groda). Anledning saknas anta att ett genomförande av planen kommer att påverka förekommande miljö kvalitetsnormer negativt.

Sammantaget bedömer domstolen att kommunen i skälig omfattning tagit hänsyn till föreliggande kultur- och naturvärden samt att i övrigt förekommande skyddsintressen inte utgör hinder mot detaljplanen så som den kommit att utformas.

Trafik och buller

Av planhandlingarna framgår att in- och utfart till planområdet i huvudsak kommer att ske via väg 574, vilken är belägen öster om planområdet; dock att sådan trafik även kan ske via Ranehedsvägen i söder. Ett vänsterfält på väg 574 planeras för att få en trafiksäker lösning. Kommunen har även låtit ta fram en trafikutredning för Ranehedsvägen. Av utredningen framgår att Ranehedsvägen har kapacitet för betydligt mer trafik än vad som trafikerar vägen idag förutsatt att parkeringsmöjligheten längs vägen tas bort.

Av den trafikbullerutredning som kommunen låtit ta fram framgår att befintlig bebyggelse inte kommer att få märkbart ökat buller från ny trafik till och från planområdet. Det framgår vidare att de relativt höga bullernivåerna från befintlig väg och järnväg dominerar bullret även efter exploatering av Kvarnhöjden.

Vad som anförts avseende trafiksituationen och buller på grund av ökad trafik utgör inte enligt domstolens mening grund för att upphäva detaljplanen.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Detaljplanen medger betydligt högre byggnader än de som idag finns i området och kommer utan tvekan att medföra förändringar i de boendes närmiljö. Planens påverkan i detta avseende begränsas emellertid genom att zoner för naturområden lagts in på stora delar av planområdet, inte minst i områden mellan ny bebyggelse och omgivande fastigheter. Av planhandlingarna framgår vidare att avsikten är att befintlig trädridå mellan planområdet och ny bebyggelse ska sparas.

Närboende har enligt praxis att tåla relativt stora förändringar i sin närmiljö. Domstolen bedömer att anpassningen till befintlig bebyggelse är godtagbar och ryms inom kommunens handlingsutrymme enligt 2 kap 6 och 9 §§ PBL.

Sammanfattningsvis

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att kommunen har handlagt aktuellt planärende på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Domstolen anser att det som klagande har anfört, vid en avvägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Det har inte heller i övrigt framkommit något som utgör skäl att upphäva kommunens antagandebeslut. Överklagandena ska således avslås.

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

Överklagande senast den 2 mars 2020

Göran Stenman

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Högmark.