



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060401

DOM
2025-02-24
Stockholm

Mål nr
P 2206-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-02-01 i mål nr P 4877-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. F.A.

2. T.P.

3. L.K.

4. M.N.

5. F.O.

6. H.O.

7. P.R.

8. S.R.

9. G.W.

10. M.W.

Dok.Id 2164612

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

Motpart

1. C.W.

2. C.V.

3. Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
432 80 Varberg

SAKEN

Förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Varbergs kommun beslut den 24 februari 2022 (Bn § 62, dnr SBK-2021-1282) och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

F.A., T.P., M.W., G.W., P.R., S.R., F.O., H.O., M.N. och L.K. har yrkat att nämndens beslut ska upphävas.

C.V. och C.W. har motsatt sig ändring av mark- och miljö-domstolens dom.

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har vidhållit sitt tidigare beslut om positivt förhandsbesked samt anført att det sedan beslutet fattades har rapporterats in till Artportalen att det finns fladdermöss i området.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

F.A., T.P., P.R., S.R., F.O., H.O., M.N. och L.K. har anført bl.a. följande. Det är ostridigt att det förekommer fladdermöss inom och omkring området. Det saknas en fullgod inventering av förekomsten av fladdermöss, analys kring vilka konsekvenser den tilltänka byggnationen skulle få för dessa, samt behövliga dispenser. Området har höga naturvärden i form av bl.a. ekar, aspar och döda träd, samt rekreativa värden. Det är mest lämpat att bevaras som naturområde vilket överensstämmer med till exempel kommunens översiktsplan. Att länka samman Kromins gränd med Lindbergsvägen är inte möjligt då området som skulle tas i anspråk för detta är avsatt som natur/park-mark. Det är inte relevant att jämföra den aktuella fastigheten med de andra ärenden som C och C.W. har anført till stöd för att de ska beviljas förhandsbesked.

F.A. och T.P. har därtill anført bl.a. följande. De tilltänkta husen kommer att ligga ca 5-7 meter högre än nuvarande bebyggelse. Utöver fladder-möss finns i det aktuella området även hackspett, spillkråka, paddor m.m., vilket har rapporterats i Artportalen. Vid annan exploatering i närområdet har byggherrarna

behövt anpassa byggnation och belysning efter förekomsten av fladdermöss. En sammanlänkning av Kromins gränd och Lindbergsvägen är enligt vad de erfarit inget som vägföreningen står bakom.

M.W. och **G.W.** har anfört

sammanfattningsvis följande. Skogen sköts inte alls och fallna träd röjs inte. Detta är en fördel, då det skapar en biotop för insekter och ett varierat fågelliv. Det syns också ofta rådjur, ekorrar samt fladdermöss på fastigheten. Det stämmer inte att allmänheten avråds från att beträda fastigheten.

Utöver vad de har anfört i mark- och miljödomstolen har **C.V.** och **C.W.** anfört bl.a. följande. De föreslagna tomterna ligger nära samhällstjänster och rekreationsområden, till exempel busshållplatser, skola och lekplatser. Vid uppförandet av hus krävs det inte någon artskyddsdispens på grund av att någon observerat en fladdermus i luften. Hus är inte skadliga för fladdermöss, utan verkar som födokällor, vilket också är vad som framkommit vid exploatering i närområdet. Vid denna exploatering har inte heller några boplatser för fladdermöss hittats. De har fått klartecken från kommunen att själva anlägga Kromins gränd. I samråd med kommunen har det fastställts att tomterna och byggnationen inte avviker från omkringliggande tomter och därför är väl anpassade till omgivningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2018 i mål nr P 10835-17). Prövningen 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, se 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning och bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i bl.a. 3 kap. miljöbalken ska tillämpas vid prövningen. Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på

grund av deras naturvärden ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön. I detta ska till exempel frågan om artskydd beaktas (jfr. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 15 februari 2022 i mål nr P 8475-20).

Enligt 4 a § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att bl.a. skada eller förstöra fortplantningsområden eller viloplatser för fladdermöss. Under ärendets handläggning hos nämnden har det uppmärksammats att fladdermöss observerats på fastigheten, och nämnden har här uppgett att detta numera har bekräftats genom rapporter i Artportalen. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det således finns indikationer på att fladdermöss förekommer på platsen för det aktuella förhandsbeskedet.

C och C.V. har enligt egen utsago genomfört en inventering av platsen, men inget underlag till stöd för detta har presenterats. Det saknas möjlighet att utifrån befintlig utredning bedöma om de planerade byggnationerna kommer i konflikt med artskyddsförordningens bestämmelser. Mot denna bakgrund och med beaktande av att företräde ska ges åt sådan markanvändning som från allmän synpunkt medför en god hushållning anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte är lämpligt att bevilja det aktuella förhandsbeskedet utan närmare utredning om förekomsten av fladdermöss. Att nämnden i sitt beslut om positivt förhandsbesked har skrivit in att arbetet ska stoppas och länsstyrelsen kontaktas för samråd om fladdermöss påträffas i framtiden förändrar inte detta.

Vad gäller övriga förutsättningar för att bevilja sökt förhandsbesked bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de är uppfyllda. Nämndens beslut att bevilja förhandsbesked ska därför undanröjas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt utredning av förekomsten av fladdermöss på den aktuella platsen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Carina Nordström samt hovrättsrådet Helen Blomberg.

Föredragande har varit Alexander Persson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-02-01
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 4877-22

PARTER

Klagande

1. C.W.

2. C.V.

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Varbergs kommun, 432 80 Varberg

2. I.A.

3. L.A.

4. F.A.

5. T.P.

6. L.B.

7. L.K.

8. M.N.

9. C.L.

10. G.L.

11. F.O.

12. H.O.

13. P.R.

14. S.R.

15. A.S.

16. T.S.

17. G.W.

Dok.Id 623554

Postadress

Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress

Hamngatan 6

Telefon

0521-27 02 00

Telefax

E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Expeditionstid

måndag – fredag
08:00–16:00

18. M.W.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 11 november 2022 i ärende nr 2928-2022,
se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen

Byggnadsnämnden i Varbergs kommuns beslut den 24 februari 2022 (Bn § 62, dnr
SBK-2021-1282) att ge positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten
X i Varbergs kommun.

BAKGRUND

På ansökan av C.V. beslutade Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nämnden) den 24 februari 2022 att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Hallands län (länsstyrelsen) som i beslut den 11 november 2022 upphävde nämndens beslut. C.V. och C.W. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

C.V. och C.W. har yrkat att de ska beviljas det sökta förhands-beskedet. De har sammanfattningsvis anfört bland annat följande till stöd för sin talan.

Bakgrunden till ansökan

De bor i direkt anslutning till X och uppförde under 2022 i privat regi ett parhus i närheten. Parhuset hyrs ut till två barnfamiljer. De vill fortsätta att skapa förutsättningar för dem som inte kan få lån till hus och bostadsrätter samt bidra till bostadsutvecklingen där det råder en stor brist på hyresfastigheter. De vill bygga klimatsmarta, miljömässiga och samhällsviktiga boenden till en rimlig kostnad för hyresgästerna till skillnad mot Derome AB som har mer eller mindre monopol på byggnation i Trönninge.

Infrastruktur för vatten och avlopp m.m.

Det är klarställt att närliggande och redan befintlig infrastruktur kan användas samt att ny infrastruktur kan ordnas för de två föreslagna tomterna. De har fått klartecken från VIVAB att de drar in vatten, avlopp och dagvatten. Vid framdragning avser VIVAB göra ett dike med extra dagvattenbrunnar mellan vägen Kromins gränd och de föreslagna tomterna i syfte att fånga upp eventuellt ytvatten samt dagvattenflöde. A, B, C och D bör enligt VIVAB inte ha problem med dränage av dagvatten. Det föreligger inte någon konkret risk att denna

enstaka bebyggelse skulle påverka dagvattenflödet till omgivande tomter eller dagvattenavrinningen som länsstyrelsen framställer det i sitt beslut.

De har fått klartecken från Varbetsortens elkraft att de tilltänkta tomterna får elinkoppling samt från Varbergs Energi att fiber dras fram. Varbetsortens elkraft vill markförlägga dagens luftförlagda kabel längs Kromins gränd samtidigt som matning dras fram till de två tomterna i syfte att minska risken för strömvabrott. Det finns därmed även en samhällsnytta med att anlägga de två tomterna.

Placering av de föreslagna tomterna och parhusen

Tomterna planeras vara ca 30 x 30 meter med en planlagd gata på fem meter mellan tomterna och grannfastigheterna. Tomternas placering ansluter till samlad bebyggelse och den redan planlagda vägen Kromins gränd. Placeringen av husen på tomterna kommer inte att avvika byggnationsmässigt mot redan befintliga hus i förhållande till marklutning. Utformningen följer närliggande detaljplan gällande total byggyta om 220 kvadratmeter, max 38 graders taklutning och ett plan med inredningsbar vind/suterränghus. Byggnaderna kommer passa till och rama in befintlig bebyggelse.

Markförutsättningarna och påverkan på vatten

Marken utgörs av stening och slyig terräng med ett underliggande lager av jord med sand och underst berg, vilket ger en hög bärighet för planerad byggnation. Markförhållanden är därmed likadana som för övriga fastigheter som bebyggs efter avstyckning från stamfastigheten X. Det är ingen större höjdskillnad där husen avses placeras jämfört med befintliga hus i närheten, inom och utom detaljplan. Det kan förekomma ett mindre behov av plansprängning där husen ska stå. Materialet kommer återanvändas bland annat vid utfyllnad av tomterna och vid anläggning av vägen.

Avsikten är att placera fastigheterna inom de första 23 meterna från Kromins gränd i syfte att undvika eller minimera sprängning. Markentreprenören bedömer att man högst troligt kan anlägga grunderna genom omdisponering av befintligt material.

Även om det blir aktuellt med plansprängning i bakkant av tomterna bedöms den inte påverka intilliggande fastigheter eller leda till förändringar i grundvattennivån. Vid eventuell sprängning erbjuds även berörda fastighetsägare kostnadsfri besiktning och försäkring av sprängaren. Det har, trots plansprängning samt borttagande av träd, inte varit några problem med vattenavrinning eller grundvattennivåer även vid de kraftigaste av regnfall på fastigheterna E och F pga. en god anlagd dränering till dagvattenavloppet. Utifrån ovan är de risker som länsstyrelsen gör gällande direkt felaktiga samt kraftigt överdrivna.

Då de vid omdisponering av material även kommer fylla upp med jord och anlägga trädgård med buskar, träd (där befintliga träd inte kan sparas) och gräsmatta bör rimligen ingen stor påverkan på dagvattenavrinningen framträda och framför allt inte när tomterna får dagvattenavledning och vägen Kromins gränd separat avrinning med brunnar. Det föreligger ingen konkret risk för påverkan på dagvattenflödet till omgivande tomter eller grundvattennivåer på det sätt som länsstyrelsen framställer det i sitt beslut utan dagvattenupptagningen kan snarare förbättras.

Skogs- och naturvärden m.m.

Allmänheten avråds i dagsläget från att beträda X innan fastigheten genomgått avsäkring och skogsvård pga. fastighetens nuvarande status med ca 75 procent sjuka och fallfärdiga träd (tallar) till följd av insektsangrepp. Omfattande åtgärder måste vidtas och de avser därför som tillträdande fastighetsägare ta fram en skogsvårdsplan. Vid inventering av skogen tillsammans med nuvarande fastighetsägare fann de inga tecken på naturliga stigar eller tecken på lek i form av kojor på fastigheten som helhet. Fastigheten består idag primärt av sly, ungskog samt många skadade tallar (ca 75 procent) vilket gör det svårt och farligt att ta sig fram och fastigheten används således inte som allmänt rekreationsområde. Träden där tomterna föreslås placeras är generellt i mycket dåligt skick och består i övrigt mestadels av ungskog. X i stort kommer att vara intakt.

Inom 2–5 minuters promenad från de två föreslagna tomterna finns flera skogs- och ängsmarker som är tillgängliga för allmänheten. Det råder inte heller någon brist i Trönninge på områden lämpade för lek, som lekplatser och fotbollsplaner.

Grönstrategin är inte tvingande för privata markägare. Stadsbyggnadskontoret har tydligt informerat att de två föreslagna platserna lämpar sig för byggnation inom randområdet. Inga ansatser har vidtagits av kommunen att köpa eller byta till sig marken. Det är via stadsbyggnadskontorets platsbesök verifierat att de två tomterna inte lämpar sig eller används för rekreation samt att de inte ligger i område för planerade viltförflyttningar. Det finns prejudikat på att det i närtid beviljats avstyckning samt bygglov i de viltförflyttningsstråk som man vill säkra genom grönstrategin. De bör likabehandlas med Derome AB som vid exploatering av området Trönninge-Bjär kunnat uppföra bebyggelse på identiskt grönområde fast i betydligt större skala.

Tomterna och en yta om 10 meter runt tomterna har besiktigats utifrån boplatser för fladdermöss. Inga ihåliga träd har funnits och inte heller skrevor där fladdermöss kan ha sina boningar. Då inga ihåliga träd funnits så har inga boplatser för fåglar såsom ugglor etc. identifierats inom de två tomterna. De två föreslagna tomterna har inte några boplatser för igelkottar, ingen unik miljö för fåglar, inga skyddsvärda träd samt inga unika ekosystemtjänster. De har under 20 år aldrig sett en igelkott, inte heller hörs ugglor på kvällarna. De avser att anlägga gårdsgård samt byta ut tät sly och annan vegetation mot ängsblomster för att främja insektslivet.

Stadsbyggnadskontoret har säkerställt att artportalen inte haft några registrerade boplatser på någon del av X gällande rödlistade arter, genom besiktning på plats påvisat att tomterna inte lämpar sig som rekreationsområde och att tomterna inte heller i dag används som rekreationsområde och infört ett extra krav på att länsstyrelsen ska kontaktas vid ett oförutsett påstötande av en fladdermössboning som en extra försiktighetsåtgärd. Inga boningar av fladdermöss lokaliserades på grannfastigheten Göingegården F under schaktningsarbeten i april–maj 2022.

De anser att ovan förtydliganden, inventeringar samt åtgärder gällande djur, skogs- och naturvärden tillsammans med stadsbyggnadskontorets platsbesök och formella krav i det positiva förhandsbeskedet borde utgöra tillräcklig grund för att bevilja förhandsbesked.

Trafikförhållandena

De två tomterna är inplanerade längs den av kommunen inritade och planlagda vägen Kromins gränd vilken är ca 5–6 m bred enligt ritningarna. Det motsvarar en normalstor gata och ingen liten stig vilket länsstyrelsen felaktigt givit uttryck för i sitt beslut. Det är absurt att påstå att de två föreslagna tomterna med utfart från Kromins gränd och som bara använder ca 20 meter av Bolsevägen för utfart till Lindbergsvägen skulle vålla några som helst problem trafikmässigt. Fastigheten K har använt utfart mot Bolsevägen under flera år. Den lilla trafik som de två föreslagna tomterna medför utgör inte grund för att upphäva beslutet om positivt förhandsbesked.

Det finns möjlighet att skapa en säkrare trafikmiljö genom att anlägga vägen Kromins gränd och på så sätt avlasta huvudvägen Lindbergsvägen. Fastigheterna G, B, C och D kan enkelt vända sina utfarter från Lindbergsvägen till vägen Kromins gränd. Utfarterna mot Lindbergsvägen från dessa fastigheter skymms av höga häckar och träd. Denna väg har även en kraftigt ökad trafikintensitet utifrån storskaliga exploateringar. De bekostar och bygger gärna vägen Kromins gränd själva och har fått klartecken från Hamn- och gatukontoret att anlägga vägen i privat regi. De har genom dialog med ordföranden i Trönninge vägförening säkerställt att vägföreningen tar på sig att sköta väghållning efter deras iordningsställande av vägen. En säkrare väg till Trönninge skola och vidare in mot Varbergs stad är en positiv effekt som länsstyrelsen inte nämnt.

Jämförelse med andra förhandsbesked

De har noterat att fastigheterna H och I, som ligger ca 300 meter från deras tomter och på identisk mark inom Trönninge, har erhållit positivt förhandsbesked som vunnit laga kraft. Kommunekologen har inte haft några

invändningar eller förbehåll trots att habitat, djurliv, vegetation och markförhållanden är samma som för deras tomter. Länsstyrelsen har inte heller konsulterats. Det framstår som absurt och inte helt rättssäkert att de inte behandlats lika som andra markägare.

C.V. och C.W. har till stöd för sin talan bland annat åberopat bifogade bilagor.

Nämnden har vidhållit sitt tidigare beslut. Nämnden tillför följande angående den prejudicerande effekten av aktuella åtgärd. Om Kromins gränd skulle byggas ut enligt gällande detaljplan är bedömningen att även tre tomter skulle kunna ses som en enstaka, naturlig komplettering som kan prövas med förhandsbesked. Kromins gränd skulle eventuellt kunna bli en villagata med hus på båda sidor. Större delen av fastigheten X skulle fortsatt kunna bevaras som ett närliggande grönområde.

M.W. och G.W., **I.A.** och

L.A., **M.N.** och L.K., **F.A.** och

T.P., **H.O.** och F.O. samt L.B. har

bestritt bifall till överklagandet. En del av dem har bland annat invänt mot att det i överklagandet står att det handlar om avstyckning av tre tomter och två tvåbostadshus i stället för två enbostadshus som omfattas av ansökan om förhandsbesked, att Kromins gränd skulle tillkommit på grund av en dödsolycka och relevansen av att ta upp olyckan i detta ärende samt att förutsättningarna på fastigheten X inte är jämförliga med de på fastigheterna H och I.

M.W. och G.W. har i övrigt anfört i

huvudsak följande. I överklagandet åberopas ett undertecknat köpeavtal av

X. De undrar om det finns lagfart respektive ansökan om lagfart på fastigheten.

Vidare skrivs att det finns ett stort underskott på hyresboenden inom Trönninge. De undrar om det i samband med detta påstående beaktats DEROME

AB:s plan att bebygga intilliggande Trönninge by med 900 bostäder av varierande

karaktär. Sökandenas planerade två fastigheter utgör således ett ytterst marginellt tillskott. Om man betraktar situationen översiktsmässigt skulle man bland annat kunna dra slutsatsen att de båda planerade fastigheterna endast är början till en kommande fullständig exploatering av J. Denna utveckling ska då ses mot bakgrund av ett tidigare ärende inom området (Vänersborgs tingsrätt P 606-22) där det fastslås det värdefulla i bevarandet av J som en grön oas.

I.A. och **L.A.** har i övrigt hänvisat till sina tidigare argument samt därutöver anfört i huvudsak följande. Deras utfarter berörs inte av förhandsbeskedet. De tycker att det är mycket viktigt med en ”grön lunga” när all mark runt dem kommer att bebyggas.

M.N. och **L.K.** har i övrigt anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen har tagit sitt beslut med hänvisning till att plan- och bygglagen inte följts på ett flertal punkter och sammanfattar det med att: ”åtgärden saknar stöd i översiktsplanen, att den lämpligaste markanvändningen utifrån läge, beskaffenhet och föreliggande behov är att naturområdet inom X bevaras intakt, att åtgärden inte tar tillräcklig hänsyn till naturvärdena och naturförutsättningarna på platsen, samt att bebyggelse inte bör tillåtas utan föregående inventering av skyddade arter”. Länsstyrelsen skriver även att det saknas tillräcklig utredning av eventuella risker vid sprängningsarbeten. De ser inte att länsstyrelsens beslut skulle kunna upphävas utan att de här utredningarna görs på ett korrekt sätt.

Vidare skriver länsstyrelsen att ”ett positivt förhandsbesked för den aktuella åtgärden skulle öppna upp för kommande anspråk på att bebygga den lucktomt som uppstår mot K och även ytterligare tomter inom fastigheten”. Den nämnda lucktomten är utmärkt i sökandens överklagande vilket tyder på att vidare exploatering kommer att ske om förhandsbeskedet går igenom.

Hamn- och gatunämnden skriver att ”Det behövs ett helhetsgrepp kring denna delen av Trönninge och det är därför inte lämpligt att planera vidare med hjälp av förhandsbesked och eventuella efterföljande bygglov. En utveckling av området bör i

stället prövas i en detaljplan” och att ”Skogen som föreslås tas i anspråk pekas i grönstrategin ut som en del i norra tvärstråket. Det är angeläget att ytterligare knyta samman de olika skogsområdena i Trönninge. Grönområdena på orten behöver skyddas och utvecklas i mesta möjliga mån. Grönskan behövs för att ta hand om vatten och föroreningar, reducera buller och bevara den biologiska mångfalden. Grönområdena är också viktiga för människors rekreation och för barns närlek. Området bedöms bidra med ett flertal viktiga ekosystemtjänster.” Med anledning av att området finns omnämnt i grönstrategiplanen anser de det ytterst olämpligt att bevilja förhandsbesked för att gynna enskilda intressen.

F.A. och T.P. har i övrigt anfört i huvudsak följande.

Intresseavvägningen

Det enskilda intresset av en privatpersons avsikter att tjäna pengar ska vägas mot allmänna intressen, som att marken är avsedd för rekreation/natur. Enligt plan- och bygglagen ska det enskilda intresset alltid vägas mot det allmänna. Nämnden har gett förhandsbesked på fel grunder då den inte haft rätt kunskap eller vetskap om den gällande översiktsplanen. Ny bebyggelse inom randzonen ska prövas mycket restriktivt. Större delen av översiktsplanens innehåll (Fördjupning av översiktsplanen för Trönninge med omnejd) vilar på 2 kap. i PBL, och kan därmed åskådliggöra vilka allmänintressen som råder och som ska ställas mot enskilda intressen vid en prövning. Alla aktörer som nämns i överklagandet har en stor ekonomisk vinning vid exploatering av tomterna. Ekonomin ska inte vara styrande utan att det allmänna intresset ska vägas in och beaktas gentemot det enskilda ekonomiska intresset.

Utfarter och dagens trafiksituation

Vad gäller en sammanlänkning av Kromins gränd och Lindbergsvägen med en gång- och cykelväg, så ingår remsan/området mellan tomterna G och F i detaljplanen och är aviserat för park eller plantering. Då marklov saknas (se 9 kap. 11 § PBL) är schaktning eller fyllning inom området ej tillåtet. Marklov ska endast ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan eller

områdesbestämmelser (se 9 kap. 35 § PBL). Att en ny gång- och cykelväg skulle bli en säkrare väg än den som finns i dag stämmer inte alls. Elever som ska ta sig till skolan måste över Lindbergsvägen i båda fallen. Lindbergsvägen är i dag en 40-väg, och det finns ett nytt övergångsställe direkt i anslutning till Bolsevägen. Området som gränsar mellan tomterna L, G, M och klagandens tomt N är avsatt som natur/parkmark i samrådshandlingar till detaljplan, alltså ingen gång- och cykelväg. Vad gäller Trönninge vägförenings intresse för en ny gång- och cykelväg framgår av svar från ordförande att området/tomten ligger utanför vägföreningens ansvarsområde.

Husen och tomterna är anpassade för utfart på Lindbergsvägen, och att man som klaganden påstår ”enkelt” skulle kunna vända utfarterna stämmer inte alls. Alla de aktuella tomterna har uppväxta trädgårdar med planteringar, visst berg, och sten m.m. på den sidan av tomterna. I dag är Lindbergsvägen en säker 40-väg med rondeller, väggupp, tydliga övergångsställen och en gång- och cykelväg. Både väg och gång- och cykelväg är i dag väl belysta. Mellan tomtgränserna och Lindbergsvägen finns en remsa på ca 3 meter som tillhör O, den ger förutsättningar för god sikt åt båda hållen, och det finns inga höga häckar eller träd som skymmer sikten. Fastigheterna F och E kommer även att få en ny, förbättrad utfart när Derome Hus AB kommer i gång med byggnationen av Södra Trönninge.

Skog och miljö

Då det inte gäller enstaka bebyggelse, som klaganden nämner, anser de att det föreligger stor risk för att deras tomter översvämmas och fylls med vatten. Det är redan i dag ett känt problem för de som bor där. Att de i efterhand ska anpassa sig för eventuella nya översvämningar och installera nya pumpbrunnar och dränera ytterligare är inte relevant eller kostnadsmässigt möjligt. Om avsaknaden av träd och övrig växtlighet ökar på de tilltänkta tomterna, förhindras vattnet att infiltreras naturligt vilket innebär att väsentliga volymer måste hanteras.

Marken på av klaganden föreslagna tomter är högst olämplig mark för byggnation då den har en sluttning på ca 10 meter och består i huvudsak av berg med större klippblock. Därför går det inte att undvika omfattande sprängningsarbete. Att påstå att markförhållandena skulle vara likadana/identiska som vid uppförandet av bostäderna på F stämmer inte då det på platsen sedan tidigare redan fanns ett torp/hus. Sprängning i den utsträckningen som nu krävs var i det fallet därför inte aktuellt. Man frångår 2 kap. 4 § PBL där det anges att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

De hänvisar till kommunekologens yttrande vad gäller den aktuella skogsmarken. Kommunekologens motivering är bland annat följande. ”Den aktuella skogsmarken spelar en viktig roll som spridningskorridor för diverse arter och behövs för att värna den biologiska mångfalden. Grönskan i området är även värdefull ur klimatsynpunkt.” Området består mestadels av lövträd och är i högsta grad levande. Det finns endast enstaka tallar. Att skogen skulle vara sjuk och bestå av fallfärdiga träd stämmer inte överens med verkligheten. Hamn- och gatuförvaltningen, kommunekologen samt länsstyrelsen påpekar alla vikten av att skydda grönområdet, samt att värna om den biologiska mångfalden. Den aktuella marken, utifrån beskaffenhet, läge och behov är mest lämpad för att bevaras som naturområde, i enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen. Derome Hus planerade bygge av nya bostäder i södra Trönninge, medför att ett bevarande av det aktuella naturområdet är än mer angeläget.

Djurliv

I området råder ett rikt djurliv. De har registrerat fladdermöss i Artportalen vid flera tillfällen och har också filmat vid dessa tillfällen. Vid ett tillfälle har de registrerat att de har vanlig padda i anslutning till sin tomt och gränsande tomtmarken till X, även detta finns sparad på film. Så sent som i helgen 17–18 juni 2023 har de haft besök av igelkott på sin tomt och det i den delen av tomten som gränsar mot X. Det är nu också registrerat i Artportalen, samt finns sparad på film.

Samtliga fladdermöss som finns i Sverige är fridlysta enligt artskyddsförordningen, vilket innebär att det inte är tillåtet att avsiktligt fånga eller döda fladdermöss. Man får heller inte avsiktligt störa fladdermöss särskilt under fladdermössens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder eller skada eller förstöra deras fortplantningsområden och viloplatser. Det finns i dag 19 olika arter av fladdermöss i Sverige. Alla är fridlysta. Det är förbjudet att påverka deras livsmiljöer så att den ekologiska funktionen försämras. Påvisandet av fladdermöss innebär att det i dag finns en biologisk mångfald och ett väl fungerande ekosystem. Friska och fungerande ekosystem är helt avgörande för allas framtid och det gäller alla växter, insekter och djurarter. En ny väg och gång- och cykelväg med belysning och uppförandet av nya hus skulle bli en barriär för fladdermössen. Belysning påverkar fladdermöss negativt och man får enligt lagen inte göra en väsentlig ändring av arters livsmiljöer. Då det bevisligen finns fladdermöss i området, bör lagarna följas, och ingen dispens bör ges.

Vad gäller vanlig padda, är även den fridlyst i hela landet, och en omfattande exploatering skull vara ett hot mot arten. För att överleva behöver paddor en terräng bestående av stenar, rötter, omkullfallna träd, buskar och lövhögar. Det föreligger stor risk att paddans livsmiljö påverkas eller förstörs vid ett planerat bygge. Då det bevisligen finns vanlig padda i området, bör lagarna följas, och ingen dispens bör ges. Växter och djur i naturen skyddas av lagar för att de ska finnas kvar i framtiden. En exploatering genom nya tomter på X skulle vara att medvetet medverka till artskyddsbrott. I övrigt har de även den senaste tiden i området observerat rådjur, ekorrar, älg och större hackspett. Kattugglan hörs också ofta frekvent.

Grönstrategi och rekreation i det aktuella området

Då Varbergs tätort expanderar är det viktigt att säkra tillgången på exempel grönytor. Det är viktigt att för framtiden säkra områden med höga natur- och rekreationsvärden. Syftet med Varbergs kommuns grönstrategi är att säkerställa att de befintliga värdena behålls. Grönstrategin är en fördjupning av Översiktsplan

2010 och den är vägledande och ska användas i beslut som rör bland annat mark-användning. Närnaturområdet skapar för dem som grannar en attraktiv utemiljö och utnyttjas för rekreation och friluftsliv. Området används i dag för promenader, hundrastning och som betydande exkursions- och lekområde. Områdets närhet till skolor ger en stor potential som ett framtida exkursionsområde i undervisningssyfte.

F.A. och T.P. har till stöd för sin talan åberopat bifogade handlingar.

H.O. och **F.O.** har i övrigt anfört att de står bakom länsstyrelsens beslut där det tydligt står varför byggnation inte bör ske och har därutöver anfört i huvudsak följande.

Klagandena vill bland annat ändra utfarterna från Lindbergsvägen till Kromins gränd. De hänvisar till en säker cykel och gångväg via Kromins gränd vilket är märkligt. En säkrare skolväg än den som i nuläget finns kan barnen inte få. Då det är fri sikt, 40-väg, ny gång- och cykelväg och förhöjda farthinder i samband med övergång. Detta har gjorts de senaste åren innan mötet år 2020 som klagandena nämner. Kromins gränd är inte en 5–6 meter bred väg, utan en stig i skogen som används som gångväg.

De vill avsluta med att trycka på naturvärdet på X. De har bott här i 20 år, deras barn har vuxit upp med naturen intill knuten, klättrat i berget, byggt koja, undersökt småkrypen, tittat på rådjuren och fladdermössen som funnits intill dem, plaskat i vattnet uppe på berget och tittat på grodor som utvecklats. Att säga att där inte finns ett rikt djurliv är att ljuga, att säga att platsen inte används till reaktion är missvisande och framför allt är den till för djurlivet, en orörd oas. Då det är tänkt att byggas ca 900 nya boenden i närområdet är det av ännu större vikt att denna plats är intakt både för djur och människor och att inte djur och natur får lida för en enskild persons ekonomiska intresse. Tydligt är att det enskilda och ekonomiska intresset hos klaganden är stort men det allmänna intresset ska väga tyngre i detta ärende som en demokratisk process.

H.O. och F.O. har till stöd för sin talan bland annat åberopat fotografier.

L.B. har bestridit bifall till överklagandet och har anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen har grundligt motiverat varför man upphäver nämndens beslut om förhandsbesked och han delar länsstyrelsens motivering. De dokumenten som klaganden skickat in har inte ändrat bilden av konsekvenserna av att tillåta byggnationen.

Så fort man ger sig på denna miljö ändras det mesta. Det rör inte bara inom fastig-heten X utan även fastigheterna runt om. Man säger sig vilja gå varsamt fram. Med den omfattning som planeras blir det en förstörd natur för det är ju berget man ger sig på även om man kallar det randområde. Man säger sig hantera ytvatten och grundvatten på ett godkänt sätt. Vilka belägg finns om detta. I stället ska man dränera bort stora mängder. På stora hårda ytor fungerar det mindre bra vid stora nederbördsmängder. Det kommer inte grundvattnet till godo. Räkna in ytan ovanför tilltänkta fastigheter för härifrån kommer ytvatten som ska hanteras. Risker att ytvatten tar sig till fastigheterna nedanför ökar då ingen naturlig dränering finns. Fastigheterna nedanför har samtliga energibrunnar (bergvärme) för sin uppvärmning. Flödet av grundvattnet kommer att ruckas.

När det gäller mark, miljö och natur står det enskilda ekonomiska intresset mot det allmänna och närliggande fastigheter. I översiktsplanen framgår tydligt vikten av att låta grön- och naturområden få finnas kvar. Detta nu när åkermarken runt om kommer att bebyggas. Att då börja exploatera ett känsligt område med orörd natur för både djur och växter det påverkar inte bara fastigheten X utan miljön utanför med anläggande av väg. Då Derome förvärvade åkermarken av Göingegårdens tidigare ägare följde X inte med. Tillsammans med området runt Himleån bedömdes det som naturområde att bevaras och inte exploateras i enlighet med översiktsplaner m.m.

Med tomtstorlekar på 900 kvm och parhus med tillhörande komplementbyggnader blir det inte mycket kvar till natur. Räknat med minst fyra fordon per tomt blir det mycket hårdgjorda ytor. Klaganden säger att byggnationen ska smälta in med omgivande fastigheter. Man kan se hur han har hanterat F där tomtytan också är drygt 900 kvm och där ingen naturlig miljö finns kvar. Det är byggnader och hårdgjorda ytor med lutning till grannfastighet. Ett sätt att lösa ytavrinning. Fordon som inte får plats på fastigheten.

Till miljön kan tilläggas att G och B har ett bestånd av träd på sina tomter, sju stora björkar, en ask och en gran som smälter in i omgivande natur. Dessa är en del av det naturliga kretsloppet som kommer att äventyras. Bergskullen har varit orörd och möjliggjort för djur och växter att finna sin balans med fridlysta arter som finns där.

För att möjliggöra utfarten på sina tilltänkta tomter behöver klaganden göra i ordning Kromins gränd. För att få ekonomi på detta försöker han nedvärdera den trafiksituation de i dag har mot Lindbergsvägen och få dem att vända upp och ner på sina utfarter. Han påstår att de är trafikfarliga. I anslutning till byggnation på mitten av 1950-talet avsattes en remsa som numer kallas Kromins gränd. Lindbergsvägen har genomgått många förändringar sedan 50-talet. Hastigheten är nu 40 km/tim med fartgupp och övergångsställe vid Bolsevägen. I samband med bostadsbyggandet på åkrarna kommer Lindbergsvägen säkerligen klassas om som gata och få 30-gräns som det liknar på Lugnet, det färdiga området som Derome ligger bakom. Deras utfarter har 3 meter fram till själva Lindbergsvägen.

I samband med Trönningeskolans uppförande gjordes en ny utfart intill G av kommunen. Alternativet var att behålla den gamla sträckningen fram till rondellen utanför skolan. Att möjliggöra ett säkrare vägval till skolan genom att nyttja den stump som klaganden anlagt tror klaganden nog bara själv på. Det lämpligaste för boende utmed Bolsevägen att ta sig på anvisad övergång till den nya gång- och cykelvägen som löper parallellt med Lindbergsvägen. I det nya detaljplaneförslaget ska det vara grönområde inte någon form av väg.

De argument som klaganden försöker saluföra sitt överklagande med vittnar om bristande respekt för de natur- och miljövärden som det allmänna vill värna om. Det går inte samtidigt förstöra en känslig miljö och ändå tro sig behålla värdena. Det är mycket starka skäl för att det allmännas intresse väger tyngre än det enskilda ekonomiska intresset.

L.B. har till stöd för sin talan bifogat fotografier.

S.R. och P.R. har bestridit bifall till överklagandet med hänvisning till utredningsnivån.

G.S. och C.S. har getts möjlighet att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

A.S. och T.S. har getts möjlighet att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår i huvudsak av länsstyrelsens beslut.

Det mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om det finns förutsättningar att ge positivt förhandsbesked för den åtgärd som omfattas av ansökan om förhandsbesked hos nämnden, dvs. nybyggnad av två enbostadshus på den aktuella fastigheten. Andra alternativ prövas därmed inte av domstolen.

Prövningen vid ansökan om förhandsbesked avser frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på platsen. Det som ska prövas är närmast markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den bedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Länsstyrelsen har upphävt beslutet om positivt förhandsbesked med motiveringen att åtgärden saknar stöd i översiktsplanen, att den lämpligaste markanvändningen utifrån läge, beskaffenhet och föreliggande behov är att naturområdet inom X bevaras intakt, att åtgärden inte tar tillräcklig hänsyn till naturvärdena och naturförutsättningarna på platsen, samt att bebyggelse inte bör tillåtas utan föregående inventering av förekomsten av skyddade arter.

Nämnden har i sitt beslut gjort bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i översiktsplanen och att den utgör ett komplement till den befintliga bebyggelsen. Vidare görs bedömningen att den föreslagna åtgärden kan prövas med förhandsbesked genom undantag från plankravet i 4 kap. 2 § PBL då fastigheten bland annat ligger inom verksamhetsområde för allmänt dricks- och spillvatten samt nära allmän dagvattenhantering. Nämnden har även gjort bedömningen att åtgärden inte ska innebära någon betydande olägenhet för någon granne samt att kraven som följer av 2 kap. PBL kan uppnås.

Mark- och miljödomstolen anser, i motsats till länsstyrelsen, att omständigheterna i målet inte ger skäl att ifrågasätta den bedömning som nämnden har gjort i ovan avseenden (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 maj 2023 i mål nr P 7074-22). Domstolen anser inte heller att påverkan från eventuella sprängningsarbeten behöver utredas vidare eller åtgärden inte kan sägas vara lämplig utifrån naturförutsättningarna på platsen. Utgångspunkten är därmed att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Vad gäller motparternas uppgifter om förekomst av bland annat fladdermöss och skyddade fågelarter i området saknas skäl att betvivla dessa. Det finns dock inga konkreta uppgifter i målet om att hotade fågelarter häckar på den plats som omfattas av förhandsbeskedet eller att fladdermöss eller andra skyddade arter använder det som fortplantningsområde eller viloplats. Det har inte heller framkommit att naturen på platsen är särskilt gynnsam för några sådana arter. Domstolen anser mot denna bakgrund att underlaget om skyddade arter i målet är tillräckligt och att platsen är godtagbar även i detta avseende.

Sammantaget innebär detta att förutsättningarna för att bevilja förhandsbesked på den i målet aktuella platsen är uppfyllda. Vad motparterna har anfört i sina yttranden i övrigt medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska således bifallas på så sätt att nämndens beslut att bevilja positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun ska fastställas.

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

Överklagande senast den 22 februari 2024.

Emma Karlsson

Helena Carling

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.