



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0603
060302

Mål nr P 11916-22

Rättelse/komplettering

Dom, 2023-11-24

Rättelse, 2023-11-28

Beslut av: Ylva Osvald, Johan Svensson, Mats Kager och Cecilia Drum

Beslut:

Till följd av ett förbiseende innehåller domen en uppenbar oriktighet i form av att datum för dom inte har angetts. Datum för dom ska rätteligen vara 2023-11-24.

Parterna har inte fått möjlighet att yttra sig innan rättelse sker eftersom det bedöms vara uppenbart obehövligt.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2023-
Stockholm

Mål nr
P 11916-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-09-27 i mål nr P 268-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. AE

2. SK

Motparter

1. Trollhättans Stad
461 83 Trollhättan

2. Kanberg Fastigheter AB, 559006-9224
Korteredsvägen 5
461 73 Trollhättan

SAKEN

Detaljplan för fastigheten X m.fl. i Trollhättans kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Trollhättans kommuns beslut den 14 december 2021, SBN § 239, PLAN.2015.506, att anta detaljplan för fastigheten X m.fl. i Trollhättans kommun.

Dok.Id 1986740

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

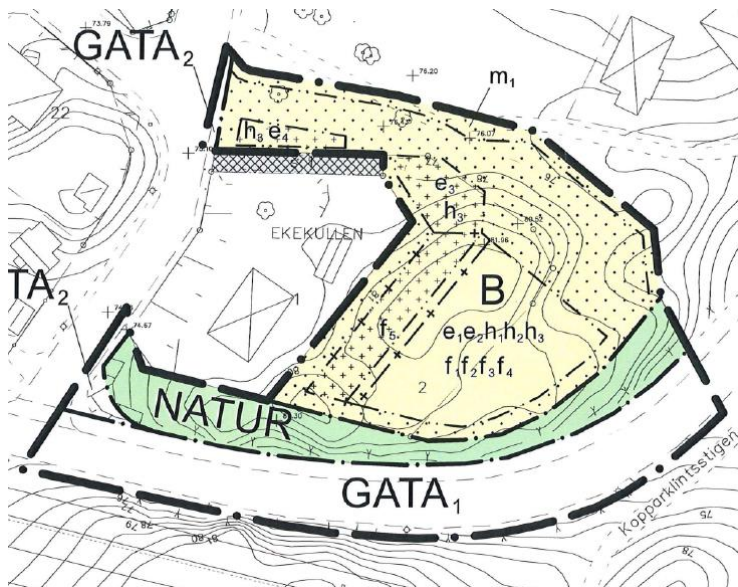
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Trollhättans kommun beslutade den 14 december 2021 att anta en detaljplan för fastigheten X m.fl. i Trollhättans kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus i upp till fyra våningar. Beslutet att anta detaljplanen överklagades bland annat av AE och SK till mark- och miljödomstolen som avslag deras överklagande. AE och SK har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.



Utdrag ur plankartan. Klagandena äger fastigheten Y.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AE och **SK** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Trollhättans kommun och **Kanberg Fastigheter AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AE och **SK** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Den antagna detaljplanen och den insyn som planen medför innebär en betydande olägenhet för dem. Vid antagandet av detaljplanen har det inte gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen kränker deras rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv samt hem enligt Europakonventionen. Till följd av den föreslagna storleken, bygghöjden och närheten är det omöjligt att avskärma sig mot insynen från ett flerbostadshus. Om de hade känt till planerna för X när de köpte Y hade de köpt även denna tomt. Det är inte rimligt att som enskild fastighetsägare förvänta sig en så stor förändring som den nya detaljplanen innebär. Kommunens planer på förtätning har kommit till deras kännedom först efter att de förvärvat Y. De har därmed inte haft att räkna med en förtätning på det sätt som det ges möjlighet till enligt detaljplanen. Översiktsplanen förespråkar en varsam förtätning, vilket detta inte utgör. Detaljplanen är således inte heller förenlig med översiktsplanen.

Trollhättans kommun har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det stämmer inte att ytterligare förtätning med flerbostadshus i anslutning till enbostadshus inte skulle vara möjlig enligt översiktsplanen. Det faktum att den aktuella fastigheten som obebyggd bostadstomt är ett unikt inslag i området innebär inte att ytterligare förtätning inte är möjlig enligt översiktsplanen, eller att det skulle förutsätta rivning av enbostadshus. Den antagna detaljplanen ska inte bedömas utifrån om liknande förtätning i närområdet är sannolik eller förenlig med översiktsplanen. Lämpligheten i planförslaget bör inte heller bedömas utifrån vad som skulle kunna bli aktuellt i närområdet. Även om detaljplanen blir ett unikt inslag i stadsdelen ska detta inte hindra planläggning. Planområdet ligger i utkanten av ett större bostadsområde intill en av de större vägarna i bostadsområdet. Det finns också inslag av flerbostadshus i direkt närhet till planområdet och avståndsmässigt ligger det nära centrala Trollhättan. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Närboende har haft att räkna med den omgivningspåverkan som följer av förtätning. För att kompensera för den påverkan som insynen till Y innebär har byggrätten placerats på ett längre avstånd från fastighetsgränsen än som annars är brukligt och

möjligheten att upprätta balkonger nära Y har begränsats. Påverkan i form av insyn, med de åtgärder som har vidtagits, är inte av sådan omfattning att den medför en betydande olägenhet.

Kanberg Fastigheter AB har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det saknas skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Byggrättens placering i förhållande till Y samt detaljplanens bestämmelser avseende balkonger får anses begränsa möjligheterna till insyn och känsla av instängdhet. Även för det fall bebyggelse skulle ske i enlighet med sedan tidigare gällande detaljplan skulle insynen kunna komma att bli påtaglig för Y. De olägenheter som uppstår för klagandena med anledning av den nu antagna detaljplanen kan därmed inte anses vara betydande. Det relativt centrala läget, att planområdet ligger i utkanten av bostadsområdet samt förekomsten av flera flerbostadshus i närområdet talar för att klagandena haft att förvänta sig en viss förtätning med flerbostadshus i den närmsta omgivningen. Trollhättans kommun har gjort en korrekt avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen har vidare handlagt ärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som lagen medger.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Allmänna utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte 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 (1 kap. 2 § och 2 kap. 1 §, 6 § första stycket 1 och 9 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Planområdet är beläget sydväst om centrala Trollhättan, på andra sidan Göta älv, i ett område som huvudsakligen är bebyggt med småhus. Nordöst om planområdet, på fastigheten Z, finns även några mindre flerbostadshus i två våningar samt suterrängvåning. Detaljplanen ersätter delar av en plan från 1990 som gäller för kv. Ekekullen m.m., vilken medger att det på X, som för närvarande är obebyggd, får uppföras bostadshus i en våning. I översiktsplanen pekades planområdet ut som blandad och småskalig bebyggelse där utveckling bör ske genom varsam förtätning av främst lägenheter i olika storlekar. Kommunen har anfört att den har som målsättning att Trollhättan ska växa och att det därför finns behov av förtätning genom nya bostäder, vilket Mark- och miljööverdomstolen inte finner anledning att ifrågasätta.

Den nu antagna detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus med högst fyra våningar. Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter. Balkonger får inte uppföras i en viss zon nordväst i planområdet i riktning mot Y.



Utdrag ur bilaga till planhandlingarna med möjlig bebyggelse på X och befintlig bebyggelse på Y till vänster. I bakgrunden bebyggelse på Z.

Frågan i målet är om genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande olägenhet för boende på Y i form av insyn och om det därför finns skäl att upphäva planen. Vad som ska anses vara en betydande olägenhet i det enskilda fallet ska bedömas bland annat med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten, vilket innebär att toleransnivån kan variera mellan olika platser (se prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 s. 168 och 417).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att detaljplanen medger flerbostadshus i fyra våningar, med en möjlig fasad om drygt 35 meter, som placeras ca 10,5 meter från fastighetsgränsen och ca 17,5 meter från bostadshuset på Y. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning skulle det korta avståndet mellan bebyggelsen inom detaljplaneområdet och bostadshuset på Y möjliggöra en påtaglig insyn över större delen av Y. Möjligheten till insyn förstärks genom att det område som får bebyggas är beläget flera meter högre än bostadshuset på Y samt att planbestämmelserna inte utesluter att balkonger får uppföras på fasad mot Y. Även om gällande detaljplan också medger bostadsbebyggelse på X är det då fråga om bostadshus i en våning som enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte skulle möjliggöra en sådan insyn som den bebyggelse som medges i detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer vidare att det med hänsyn till områdets begränsade storlek inte är möjligt att utnyttja byggrätten inom planområdet på ett sätt som inte möjliggör en påtaglig insyn över Y.

Planområdet ligger på ett relativt kort avstånd från centrala Trollhättan. Mark- och miljööverdomstolen noterar att planområdet i översiktsplanen inte ingår i område för storskalig bebyggelse eller centrala staden, utan i område för blandad och småskalig bebyggelse. AE och SK har förvisso med hänsyn till såväl översiktsplanen som gällande detaljplan haft att räkna med att X skulle komma att exploateras och tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Mark- och miljööverdomstolens bedömning är dock att AE och SK, i förhållande till den nuvarande småskaliga bebyggelsen i området, inte haft anledning att förvänta sig att byggnader av den storlek som detaljplanen medger placeras så pass nära deras fastighetsgräns. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att

effekterna i form av insyn som en byggnation enligt detaljplanen kan medföra för AE och SK innebär en betydande olägenhet för dem.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen överväger de olägenheter som detaljplanen kan medföra för AE och SK i form av insyn det allmännas intresse av att bebygga området. AEs och SKs yrkande ska därmed bifallas och detaljplanen upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Johan Svensson, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Nicolina Redner.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-09-27
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 268-22

KLAGANDE

1. UA
2. DB
3. MB
4. AE
5. SK
6. TL
7. Strömslundsföreningen

MOTPARTER

1. Kanberg Fastigheter AB, 559006-9224
Korteredsvägen 5, 461 73 Trollhättan
2. Trollhättans kommun, 461 83 Trollhättan

ÖVERKLAGAT BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden i Trollhättans kommuns beslut den 14 december 2021 i ärende nr PLAN.2015.506, se bilaga 1

SAKEN

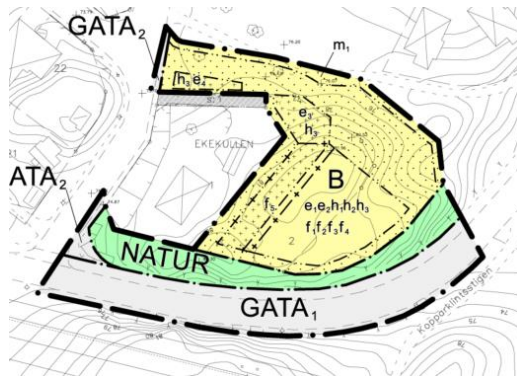
Detaljplan för fastigheten X m.fl., Strömslund, i Trollhättans kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Trollhättans kommun beslutade den 14 december 2021 att anta en detaljplan för fastigheten X m.fl. i Trollhättans kommun. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ett eller flera flerbostadshus med upp till fyra våningar.



Utsnitt ur plankarta och illustration från gestaltungsprogram, vy från söder med Y till vänster i bild.

YRKANDEN M.M.

AE och SK har yrkat mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

AE och SK har anfört bland annat följande som grund för sin talan.

Byggnadskroppen är alldeles för stor för platsen och dess omgivning som består av ett gemytligt äldre villaområde där det idag inte existerar så stora eller höga hus. Tomten har sedan tidigare ett bygglov för en villa i ett och ett halvt plan som är rimlig för dess yta och läge.

Byggnaden kommer att vara så pass hög, 4 våningar plus suterräng och sadeltak, att den kommer kränka deras privata svär, då hela deras tomt med uteplats/altan får insyn från dessa lägenheter. Byggnaden kommer att placeras högst upp på berget nära dem, vilket gör att de inte kommer att kunna skärma av med hjälp av en häck.

Den stora husfasaden kommer att torna upp sig mot himlen och hindra ljusinsläpp samt även reducera deras utsikt.

Den rika växligheten med bl.a. ekar och mindre träd som tas bort gör ett sår i naturen. Borttagandet av växtligheten och den höga byggnaden kommer att öka buller från vägen, vilket redan idag kan vara störande. Kommunen menar att ljudnivåer som tillkommer inte är av större omfattning än vad som förväntas i ett tätbebyggt område. Det är dock stor skillnad på en villabebyggelse och en stor platt huskropp som ljud studsar mot.

Den varsamhet som behöver iakttas vid förtätning i bostadsområden har inte beaktats här. Det kommer att behöva anläggas dike och gabioner, vägräcken och avskärmning för ljus. Härtill kommer placeringen nära Kopparklinten.

MB och **DB** har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska upphäva beslutet att anta detaljplanen och i andra hand ändra det så att endast en mindre byggnad avseende antal våningar (maximalt tre inklusive suterräng och vindsvåning), byggnadshöjd och areal tillåts samt att inga balkonger som vetter mot deras fastighet tillåts.

MB och DB har som grund för sin talan anfört bland annat följande.

Föreslagen ändring överensstämmer inte med Översiktsplanen för Trollhättans kommun, ÖP 2013, i vilken det framgår att förtätning i Strömslund måste ske med varsamhet och med hänsyn till nuvarande bebyggelse. Området i sig utgör del av Sveriges äldsta egnahemsområde. Föreslagen ändring står i strid med detta. I översiktsplanen finns inte minsta antydning till att flerbostadshus i planerad omfattning skulle kunna vara aktuellt i detta område.

Inget annat än byggnad med samma totalhöjd som i nuvarande detaljplan bör få byggas. Särskilt inte då området ligger på en hög höjd. Under alla förhållanden bör

nockhöjden bestämmas i planen så att det blir klart vad som gäller och att höjden inte blir beroende på takvinkel och byggnadsbredd. Den byggnad som föreslås är i praktiken sex våningar hög och kommer att dominera området på ett oacceptabelt sätt, även om den byggs i trä.

Den föreslagna detaljplanen skulle ge utrymme för två för området mycket okaraktäristiska byggnader. Byggnaderna skulle dessutom hamna mycket nära befintlig kraftledning, vilket oavsett riktlinjer, måste medföra att placeringen för ett flerbostadshus på denna plats måste anses olämplig. Riskerna för människors hälsa är inte tillräckligt utredda i detta avseende och lämpligare platser för placering av byggnader av aktuellt slag finns inom Trollhättans stad.

Betydande framkomlighetsproblem och ljudmässiga störningar kommer också att uppstå under den långa byggtid som kommer att krävas för en till två så stora byggnader. Det bör beaktas att när bostadsrättsföreningen på Högsbo byggdes förelåg mycket stränga regler för dess uppförande. Det saknas skäl att inte tillämpa dessa regler även i nuvarande fall.

Bullret från de bilar som kommer att tillhöra eller besöka den föreslagna byggnaden kommer att vara mycket störande för samtliga i området. För bostadsrättsföreningen på Högsbo skulle dessutom parkeringen komma att ligga bara några meter från uteplats. Om garage eller carport skulle byggas på den tänkta parkeringen skulle det medföra en betydande olägenhet för dem. Detsamma gäller övriga ekonomi- byggnader som sophus. Syftet med parkområdet skulle också komma att förfelas.

Det är orimligt att fastigheten tillförs mark från dels parkområde, dels grönområde för byggnation. Området har magnifika ekar med stort skyddsvärde. Sommartid besöks även grönområdena av hackspett. En parkeringsplats skulle förminska naturupplevelsen och störa djurlivet. Under byggnationen kommer inte parken att kunna användas. De skyddsvärda ekarna och vegetationen i parken i övrigt riskerar också att skadas, särskilt under byggnationen.

Trafiksituationen i området kommer att starkt försämrats. Redan idag parkeras många bilar på gatorna särskilt under helgerna. Arvidstorpsgatan används av många skolbarn som skolväg och den skulle bli betydligt farligare med fler bilar och mer trafik. Även om det inte är tänkt att Arvidstorpsgatan ska vara en till- och frånfartsväg kommer så ändå att bli fallet.

En ändring av detaljplanen skulle även medföra ökat trafikflödet på Kungälvsvägen/Landbergsliden. Buller från vägen har blivit alltmer påtagligt i och med att utbyggnaden av Hälltorp har skett och sker. Även trafikbuller skulle öka markant längs hela Arvidstorpsgatan då antalet planerade lägenheter inrymmer betydligt fler hushåll än de som idag finns på hela Arvidstorpsgatan. Att fler personer rör sig i området under större del av dygnet än idag är inte trygghetsskapande. Det medför istället en otrygghet med så många fler hushåll inom samma område. Gemenskapen i ett villaområde med främst småhus är det som skapar trygghet.

Befintliga vattenledningar kan idag inte leverera vatten med tillfredsställande tryck. Om ett flerbostadshus ska kopplas på ledningarna, måste åtgärder vidtas för att detta problem inte ska förvärras ytterligare för samtliga fastigheter i området.

Detaljplanen är inte av begränsad betydelse och är av intresse för allmänheten. Sakägarkretsen är alltför snävt bestämd då föreslagen ändring i mycket stor utsträckning kommer att påverka hela Arvidstorpsgatan (samt del av Kapellgatan), hela Ekekullegatan, hela De Lavalsgatan och hela Stömslundsgatan.

Vyn från fallen vid Oscarsbron och nedströms kommer drastiskt att ändras då det idag knappt syns någon byggnation i området, om än någon alls, förutom kraftledningen. Det rimmar illa med vad länsstyrelsen framhållit om skydd för fallområdet. Tidigare projekt i närområdet som Högsbo och byggnation på tomten där bensinstationen låg vid Albertsvägen har båda genomförts med betydligt lägre antal våningar per byggnad och med stor hänsyn till området i övrigt när det gäller utförande. Insyn och skuggning för den byggnad som nu föreslagits är i förhållande

till befintlig bebyggelse absolut inte acceptabel. Särskilt inte i förhållande till Y och Högsbo.

UA har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

UA har som grund för sin talan anfört bland annat följande.

Han förstår inte varför Trollhättans kommun driver detta med att bygga ett gigantiskt höghus i Strömslund med villabebyggelse så här synnerligen ihärdigt. Hans slutsats är att det finns en form av överenskommelse eller annat, mellan entreprenören och kommun, som de boende inte blivit informerade om.

Planförslaget är vidare av betydande intresse för en bredare del av allmänheten, vilket visats genom den proteststorm, tidningsartiklar, FB grupper osv. som detta ärende genererat.

Kommunens kommentarer, slutsatser och analyser i granskningsutlåtandet om trafiksituationen inklusive den nya planerade parkeringen är synnerligen svepande och generaliserande. Mätningen av biltrafik måste vara ett skämt, tillrättalagd med väl vald statistik. Trafiksituationen på Arvidstorpsgatan, Ekekullegatan och De Lavalsgatan kommer givetvis att kraftigt försämrats. Den föreslagna parkeringen för höghusbygget kommer givetvis inte räcka för alla boende med besök utan nämnda gator kommer att översvämmas av bilar. Det framgår inte hur kommunen tänkt med gatumiljö, buller, gående trafikanter, skolbarn på väg, barn som leker och korsar gatan, osv. Kommunens nyligen spikade parkeringsprogram saknar helt kontakt med verkligheten om antal bilar i ett modernt hushåll och besökande personer med fordon.

Kommunens svar i granskningsutlåtandet vad gäller skövligen av grönområdet Ekekulleparken, att skuggstudien är utförd av entreprenören PEAB som är jävig i ärendet, att denna detaljplan skulle vara 'varsam förtätning', att detta höghus inte

kommer innebära störning/påverkan på omgivningen, osv. är väldigt torftigt, inte så välmotiverat och med ”tillrättalagda” svar.

TL har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

TL har som grund för sin talan anfört bland annat följande.

Strömslund är ett historiskt kulturområde som skulle påverkas negativt av ett nybyggt flervåningshus med ökad trafik som följd. Det är viktigt att Ekekulleparken behålls istället för att den blir en bilparkering med all den trafik som detta medför. Det finns flera barnfamiljer i närheten som kommer att påverkas av ökad trafik.

Han köpte sin fastighet 1970 och en förutsättning var att det inte skulle byggas mitt emot på Arvidstorpsgatan. Hans bostad ritades och byggdes, med dyra sprängkostnader, under dessa förutsättningar.

Strömslundsföreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Föreningen har som grund för talan anfört bland annat följande.

Detta förslag strider mot intentionen i översiktsplanen. I detaljplanen från år 2003 för Strömslund har stor hänsyn tagits till Strömslunds unika karaktär som Sveriges första planerade egnahemssamhälle. Strömslundsföreningen är inte emot utveckling av kommunen med nya bostäder, men ska stadsdelen utvecklas ska det göras enligt den antagna översiktsplanen. Därför föreslår föreningen att bebyggelse kan ske på fastigheten XY, vilken betecknas som område T5 i översiktsplanen.

Kommunen inte hörsammat länsstyrelsens synpunkter om hänsyn och extra varsamhet kopplat till riksintresset för kulturmiljön. Den tänkta byggnaden och dess omgivande påverkan på Ekekulleparken är enormt förödande. Bortsprängning av

4 meter berg på Ekekullens högsta höjd, anläggning och schaktning av väg och parkeringsplatser samt borttagning av värdefulla ekar är några exempel på denna påverkan. Den av allmänheten använda gångstigen genom parken, som har en över 130-årig historia, riskerar att påverkas.

Ett ytterligare problem är trafiksituationen vid utfart mot Kungälvsvägen från Ekekullegatan /Arvidstorpsgratan och De Lavalsgatan. Detta kommer att kraftigt öka olycksrisken.

Trollhättans kommun har motsatt sig ändring av beslutet.

Kommunen har vidhållit det som anförts som kommentarer i granskningsutlåtandet. Härutöver har kommunen anført följande.

Kommunens översiktsplan fokuserar på att förverkliga tre stora mål. Trollhättan ska byggas för alla, skapa förutsättningar för att uppfylla visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden samt att till år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare. En viktig del i att nå dessa mål är att arbeta med förtätning, vilket detaljplanen bidrar till.

Miljömålet ”God bebyggd miljö” uppfylls genom att gjorda investeringar i form av infrastruktur och teknisk försörjning kan nyttjas väl samt god tillgång till service och fritidsaktiviteter.

Detaljplanen har upprättats i enlighet med plan- och bygglagens regelverk och kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. § 1.

Kanberg Fastigheter AB har motsatt sig ändring av kommunens beslut.

Bolaget har anført bland annat följande.

Anpassning till området

Bolaget delar inte de klagandes uppfattning att den planerade byggnaden inte passar in i området. Detaljplanen representerar en naturlig utveckling av området. Utvecklingen har stöd i översiktsplanen. Vidare ska det framhållas att den berörda stadsdelen redan idag består av blandad bebyggelse i form av bland annat stora grosshandlarvillor från förra sekelskiftet, grupphusområden från 60-talet, villor från 70-/80-talen samt nybyggda mindre flerfamiljshus. På avstånd är den befintliga bebyggelsen således av småstadskaraktär.

För detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram för att tillse att detaljplanen utformas i symbios med omgivningen och för att minimera påverkan på stads- och landskapsbild. Detaljplanen har begränsats avseende bland annat höjd, placering och utformning. Detaljplanen har därmed varsamt anpassats till omgivningen och utifrån vad som bedömts lämpligt på platsen. I detta arbete har även synpunkter från närboende beaktats.

Vidare kan det inte anses vara förenligt med översiktsplanen att enbart medge den typ av bebyggelse som stadgas i gällande detaljplan från år 1990, nämligen friliggande småhus i en våning. En bebyggelse enligt gällande detaljplan, som förespråkas av flera klaganden, måste snarare anses vara oförenlig med översiktsplanens mål för området.

Det ska dock nämnas att även nu gällande detaljplan möjliggör för bostadsbebyggelse inom fastigheten X, även om fastigheten hittills är obebyggd. Såväl i gällande detaljplan som i översiktsplanen har platsen således bedömts lämplig för bostadsbebyggelse. Fastigheten är därmed inte undantagen från exploatering idag, på det sätt som Strömsslundsföreningen antyder.

Enskilda intressen

När en fastighet bebyggs i ett befintligt bostadsområde blir det oundvikligen märkbart för rågrannar. För detaljplanen har eventuell påverkan på enskilda intressen,

t.ex. skuggning och trafikbuller, utretts och beaktats vid utformningen av byggrätten.

Detaljplanen omfattar således en skuggstudie som på objektiva grunder redovisar beskuggning från planerad bebyggelse. Utredningen visar att skuggning av omkringliggande fastigheter kommer att vara begränsad, och då har inte redan förekommande beskuggning från omkringliggande skog beaktats.

Fler bostäder och förtätning enligt översiktsplanen kommer att medföra mer trafik, oavsett var byggnation sker. För boende och besökande inom planområdet innefattar detaljplanen erforderlig parkering, i linje med kommunens parkeringsprogram.

Vidare har byggnadens placering, i förhållande till grannfastigheten Y, flyttats så långt österut som det är möjligt med hänsyn till Kungälvsvägen. Därutöver får balkonger inte anordnas i västra delen av byggrätten (mot Y).

Allmänna intressen

Vid en avvägning mellan det allmänna intresset för bostadsutbyggnad i enlighet med översiktsplanen och det enskilda intresset av att förhindra områdets förändring, är det bolagets uppfattning att det förstnämnda intresset väger tyngre. Bolaget beaktar här att kommunen bedömt att detaljplanen ger upphov till begränsade störningar som får accepteras i ett tätbebyggt område.

Det ska vidare upprepas att det i översiktsplanen redan har bedömts att det är lämpligt att förtäta området genom flerbostadshus. Frågan för detaljplanen är således primärt hur bebyggelsen ska utformas. För detta syfte anser bolaget att detaljplanen på ett bra sätt avväger och balanserar förekommande intressen och medför en, från allmän synpunkt, god hushållning. Den kommunala planläggningen har enligt förarbetena stor betydelse vid bedömningen av vad som utgör en användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Är frågan belyst i en

översiktsplan är det bl.a. kvaliteten i beslutsunderlaget som får betydelse för bedömningen om den i planen angivna markanvändningen är den på långt sikt lämpligaste från allmän synpunkt.

Bolaget ser positivt på att kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med översiktsplanen för den naturmark som ianspråk tas, bland annat nyplantering av träd och upprustning av gångstigar. Närområdet kommer även fortsättningsvis att bestå av grönområden.

Vidare anser bolaget att det är positivt att ett gestaltungsprogram upprättats för detaljplanen vari det framgår hur byggrätten ska utformas och placeras för att minimera påverkan på stads- och landskapsbild, förekommande riksintressen och intresseområden i kommunens kulturmiljöprogram. De värden som byggrätten förhåller sig till och hur de beaktats i planförslaget redovisas ingående i gestaltungsprogrammet.

Bolagets uppfattning är att kommunens bedömning – att någon negativ påverkan på berörda riksintresseområden inte uppkommer – är väl underbyggd. Härvid understryks att viss påverkan på ett riksintresseområde för natur, kultur och friluftslivets intressen kan tillåtas enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset innebär ett anspråk på att så långt som möjligt skydda utpekade miljöer från åtgärder som kan medföra påtagligt skada på dessa. Dylik påtaglig skada kan inte anses uppstå då bedömningen är att Detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på berörda riksintresseområden. Länsstyrelsen har, i sin roll som granskningsmyndighet av detaljplanen bl.a. vad avser påverkan på riksintresseområden, valt att inte överpröva detaljplanen. Länsstyrelsen har följaktligen bedömt att detaljplanen är förenlig med förekommande riksintressen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 29 augusti 2022 haft sammanträde och syn i målet.

Klagorätt

Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) jämförd med 42 § förvaltningslagen (2017:900), får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Varken UAs eller MBs och DBs fastighet angränsar direkt till planområdet. Fastigheterna ligger på ett sådant avstånd från planområdet att det kan ifrågasättas om de är berörda av beslutet på ett sätt som gör att de har rätt att överklaga det.

Den aktuella detaljplanen innebär möjlighet till uppförande av ett eller flera flerbostadshus av inte obetydlig storlek. UA har påtalat att han kan komma att påverkas av den förväntade trafikökningen i anslutning till utfarten från Ekekullegatan. MBs och DBs fastighet kan under en kortare tid under vintern påverkas av skuggning från den tänkta bebyggelsen. Med hänsyn till dessa förhållanden bedömer mark- och miljödomstolen att UA, MB och DB är berörda av det överklagade beslutet och att de därför har rätt att överklaga det.

Allmänt om prövningen av en detaljplan

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Den domstol som prövar ett överklagande av ett beslut att anta eller ändra 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 domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska dock 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. (Se 13 kap. 17 §.)

En överprövning av ett beslut att anta en detaljplan innebär i första hand en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om ett beslut att anta eller ändra en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i plan- och bygglagen ger kommunen. De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning. Det är framförallt om en kommun i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller om kommunen förfarit formellt felaktigt vid handläggningen av planärendet som ett upphävande av detaljplanebeslutet blir aktuellt. (Se rättsfallet MÖD 2014:12 och där gjorda hänvisningar.)

Planprocessen

Av 5 kap. 11 § plan- och bygglagen framgår att i arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med bl.a. de kända sakägare och boende som berörs. När samrådet är klart, ska kommunen enligt 5 kap. 18 § informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid. Samråds- och granskningsförfarandet enligt 5 kap. syftar till att ge kommunen ett bättre beslutsunderlag, men ska också ge berörda sakägare och närboende information om planarbetet samt möjlighet för dem att påverka planens utformning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen genomfört samråds- och granskningsförfarandet på det sätt som krävs enligt plan- och bygglagen. Enligt domstolens bedömning uppfyller detaljplanprocessen de krav som formellt kan ställas i detta avseende. Vad de klagande har anfört i detta hänseende föranleder

ingen annan bedömning. Det föreligger således inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Riksintresse för kulturmiljö och anpassningskravet m.m.

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

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av bl.a. deras kulturvärden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder (se 3 kap. 6 § miljöbalken).

I planbeskrivningen redovisas att planområdet ligger 200 meter söder om Strömslunds egnahemsområde som är ett intresseområde i kommunens kulturmiljöprogram. Öster och söder om planområdet, på andra sidan Kungälvsvägen, ligger ett intresseområde som ingår i kulturmiljöprogrammet och avser kanal- och slussområdet. Området överensstämmer ungefär med området för riksintresse för kulturmiljön och innefattar ett unikt kulturlandskap kring Göta älv med naturreservat, fornlämningar, slussar och kraftverk i monumentalt utförande med tillhörande anläggningar, broar och bostäder.

Vad gäller påverkan på riksintresset kan domstolen konstatera att länsstyrelsen, som har till uppgift att bevaka kommunens planering bl.a. utifrån påverkan på riksintressen, valt att inte överpröva kommunens antagandebeslut med anledning av hur denna fråga behandlats i detaljplanen. Planområdet ligger inte inom det berörda riksintresset. Flerbostadshuset kan visserligen komma att vara synliga i omgivningen, bl.a. från slussområdet. Såsom anges i planbeskrivningen får emellertid bebyggelsen anses underordna sig den stora skalan i det omkringliggande kultur- och naturlandskapet. Det innebär att en negativ påverkan av någon betydelse inte

bör uppkomma på riksintresset. Mot denna bakgrund bedömer domstolen att detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken.

Området Strömslund med en ursprunglig stadsplan från 1889 och välbevarad egnahemsbebyggelse i sin kärna, ligger norr om planområdet. Domstolen gör bedömningen att den tilltänkta bebyggelsen, med en i förhållande till omgivningen större byggnadsvolym och samtida gestaltning, inte har ett sådant tydligt visuellt samband med de högre kulturmiljövärdena inom Strömslund, att anpassningskraven enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen inte tillgodoses.

När det gäller parkeringsmöjligheter för den tillkommande bebyggelsen kommer dessa att anordnas inom fastigheten. Det har inte framkommit annat än att det finns möjlighet att tillskapa det antal platser som krävs enligt kommunens parkeringsprogram, vilket får anses godtagbart.

Sammantaget bedömer domstolen att kommunens överväganden i dessa delar ligger inom ramen för det handlingsutrymme som ges enligt 2 kap. 6 §.

Olägenheter för närboende

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att planläggning av mark- och vattenområden och lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Vad som ska ses som en betydande olägenhet i paragrafens mening ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 483 f. och prop. 2009/10:170 s. 168 och 417). Bedömningen av de olägenheter som detaljplanen kan ge upphov till ska ske med utgångspunkt i den mest ingripande utformning som planen medger (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 december 2017 i mål P 10986-16). Att det ska vara

fråga om en betydande olägenhet innebär att olägenheten måste vara av en viss dignitet.

Genomförandet av den aktuella detaljplanen kommer att medföra förändringar för de närboende i form av bl.a. ökad skuggbildning, insyn och ökad trafik i området. Den fastighet i omgivningen som detaljplanen ger störst inverkan på är Y. Fastigheten gränsar direkt mot planområdet. På bostadshusets baksida finns en uteplats som vetter mot detta. Byggrätten innebär en möjlighet att uppföra ett eller flera flerbostadshus i fyra våningar med en högsta byggnads- och nockhöjd om +93,5 meter respektive +98,5 meter. Avståndet från fastighetsgränsen till området med byggrätt för flerbostadshus är ca 10,5 meter. Avståndet från enbostadshuset på Y till samma område är ca 17,5 meter. I området däremellan får komplementbyggnader uppföras. I detaljplanen finns en bestämmelse som innebär att balkonger inom ett visst område inte får utföras mot Y. Det finns emellertid inget absolut hinder mot att uppföra balkonger mot denna fastighet. För detta krävs dock att balkongerna placeras öster om den sekundära egenskapsgränsen, dvs. drygt 12 meter från fastighetsgräns mot Y.

Med den mest ingripande utformningen av den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer denna att medföra en påtaglig insyn mot Y. Därtill kan bebyggelsen ge upphov till skuggning av fastigheten. Beroende på utförandet av flerbostadshusen kan skuggningen bli mer påtaglig än vad som redovisas i planbeskrivningen. Med ett eller flera flerbostadshus i närheten av bostadshuset och uteplatsen kommer fastigheten därtill upplevas som förhållandevis instängd. Det kommer även att uppstå ett inte obetydligt trafikflöde till och från planområdet alldeles intill fastigheten.

Vid bedömningen av om detaljplanen medför en betydande olägenhet måste emellertid beaktas att en stor del av planområdet redan idag är planlagt för bostadsändamål. Med den gällande planen finns möjlighet att på fastigheten X uppföra friliggande bostadshus i en våning nära fastighetsgränsen. En del av de olägenheter som både den gällande detaljplanen och den nya planen

riskerar att ge upphov till är en konsekvens av att X ligger högre i terrängen än Y. På grund av detta förhållande hade även ett enbostadshus kunnat medföra en relativt omfattande insyn mot uteplatsen och bostaden på Y samt en viss upplevelse av instängdhet.

Planområdet ligger i ett bostadsområde som är en del av Trollhättans stad. Den omgivande bebyggelsen består främst av enbostadshus men det finns också inslag av flerfamiljshus i omedelbar närhet till planområdet. Planområdet ligger i utkanten av ett större bostadsområde intill en av huvudvägarna in till området. Avståndsmässigt ligger det nära Trollhättans centrum om än avskilt från detta både av ett grönområde och Göta älv. Det relativt centrala läget, att planområdet ligger i utkanten av bostadsområdet samt förekomsten av flera flerbostadshus i närområdet talar för att ägarna av den berörda fastigheten haft att förvänta sig en viss förtätning med flerbostadshus i den närmaste omgivningen.

Sammanfattningsvis medger detaljplanen således relativt hög bebyggelse i närheten av Y. Med beaktande särskilt av avståndet till området för byggrätten och den tidigare detaljplanens innehåll bedömer mark- och miljödomstolen emellertid att de olägenheter som uppstår för Y varken var för sig eller samman-tagna kan anses som betydande eller går utöver vad fastighetsägarna har haft anledning att förvänta sig. Betydande olägenhet uppkommer inte heller för någon annan klagande. Kommunen kan därmed inte anses ha gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen eller mellan de motstridiga enskilda intressena. Det som klagandena har anfört i detta hänseende utgör således inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att kommunen har handlagt det aktuella planärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som reglerna i plan- och bygglagen ger kommunen. Ett genomförande av detaljplanen kan inte anses medföra sådana olägenheter för de klagande att beslutet om detaljplanen av denna orsak ska upphävas. Domstolen

anser att det som klagandena 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 beslutet att anta detaljplanen. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl att upphäva kommunens antagandebeslut. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 18 oktober 2022.

Rickard Forsgren

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Rickard Forsgren, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund (skiljaktig). Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Gunnar Åkerlund är skiljaktig och anför följande.

Jag anser att en betydande olägenhet uppstår för Y, avseende den insyn som en fullt utnyttjad byggrätt på X kommer att medföra. Denna bedömning utgår ifrån den faktiska insyn som kommer att uppstå, jämte hur denna förhåller sig till vad ägarna till Y har haft anledning att förvänta sig. De viktigaste utgångspunkterna för förväntan är i förevarande fall platsens natur-förutsättningar och befintliga bebyggelse, samt gällande detaljplan och översikts-plan. Gällande detaljplan medger ett enbostadshus. Området i övrigt är bebyggt med villor och mindre flerfamiljshus. De dominerande naturförutsättningarna är att X avses bebyggas på närområdets högsta punkt och att Y idag naturligt är helt insynsskyddad från övrig bebyggelse.

Y har, vad gällande plan medger, haft anledning att förvänta sig insyn från en envåningsbostad belägen några meter högre i terrängen. Utöver detta har det funnits anledning att i närområdet förvänta sig en planändring i syfte att bygga flerbostadshus – med motiv manifesterade i kommunens översiktsplan.

En fullt utnyttjad byggrätt på X medger en drygt 35 meter lång fasad i fyra våningar, med sockel omkring en våning ovanför Y och dess uteplats i sydost. Avståndet från ny fasad till fastighetsgräns är 10,5 meter och den maxi-mala höjdskillnaden blir omkring 15 meter för långsida eller 20 meter för nock beroende på hur den nya byggnaden orienteras, vilket motsvarar en insynsvinkel som är brantare än 45 grader. En 35 meter lång fasad i fyra våningar kan sannolikt ge utrymme för fler än tio lägenheter, med insyn över uteplatsen på Y.

Jag instämmer i de bedömningar som rätten redovisar i domskälen i övrigt, men i frågan om slutsatsen gällande betydande olägenhet för Y på grund av insyn, gör jag sammanfattningsvis följande avvikande bedömning. Mötet mellan flerbostadshus på X i fyra våningar och den befintliga Y, kommer att orsaka en insyn som är och kan förväntas fortsatt vara atypisk för

området i ett översiktsplaneperspektiv. Fastigheten är som obebyggd unik i området och en liknande förtätning kan antas förutsätta rivning av enbostadshus. Y, med sin idag insynsskyddade baksida endast 10,5 meter från ny fasad, kan antas drabbas av över tio nya bostäders insyn vid en fullt utnyttjad byggrätt. Denna insyn kan inte anses vara förväntad och kommer utöver förväntansaspekten att utgöra en faktisk betydande olägenhet i enlighet med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, för Y. Jag anser därför att beslutet att anta detaljplanen för X ska upphävas.

Gunnar Åkerlund