



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2024-05-16
Stockholm

Mål nr
P 6165-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-17 i mål nr P 3885-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. M.B.
2. A.S.
3. C.N.
4. M.V.

Ombud för 1–4: A.G.

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall
2. Skinnåsen Förvaltning Aktiebolag

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av en industribyggnad på fastigheten X (tidigare del av Y) i Sundsvalls kommun

Dok.Id 2055459

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommuns beslut den 15 juni 2022, SBN-2022-00185-1, §118, och förklarar att nybyggnad av industribyggnad (lager och garage) inte kan tillåtas på fastigheten X (tidigare del av Y) i Sundsvalls kommun.

BAKGRUND

Fastigheten X (tidigare del av Y) ligger mellan klagandenas två bostadsfastigheter i ett område med ett flertal industrifastigheter, alldeles intill E4. Den omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Av översiktsplanen framgår att området är avsett för fortsatt utveckling av industri eller företagande. De två befintliga bostadshusen löstes in när Trafikverket genomförde byggandet av nya E4. Det västra huset skulle rivas då det var olämpligt som bostad med tanke på närheten till ny riksväg. Det östra huset skulle sparas för att kunna användas för t.ex. kontor eller annan personalyta vid en större verksamhetsetablering.

I den tjänsteskrivelse som ligger till grund för nämndens beslut om förhandsbesked anges att möjligheten att erbjuda ett större område för framtida verksamheter har, utifrån platsens förutsättningar (arkeologiskt intressanta områden samt strandskydd), minskat och marken med de befintliga bostadshusen har därför styckats av och sålts som bostadsfastigheter.

Kommunens planavdelning framförde ingen erinran mot ett positivt förhandsbesked för det fall att det syftade till att kopplas ihop med det östra bostadshuset och ingå i ett sammanhang där det huset används som kontor eller liknande för en verksamhetsetablering. Om det i stället var tänkt som en fristående etablering bedömde planavdelningen att marken borde kunna utnyttjas mer effektivt och att ansökan var mindre lämplig.

Nämnden beslutade att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av en industribyggnad (lager och garage) på fastigheten den 15 juni 2022. Lagfart för klagandenas två bostadsfastigheter beviljades i augusti 2022. Såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen har avslagit klagandenas överklaganden.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.B., A.S., C.N. och M.V. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förklara att den sökta åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Skinnåsen Förvaltning Aktiebolag har fått tillfälle att svara på överklagandet, men har inte kommit in med något yttrande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.B., A.S., C.N. och M.V. har anfört i huvudsak följande.

I den tänkta industribyggnaden kommer det förvaras industrimaskiner som ger upphov till mycket höga bullernivåer när de är i användning. Trafiken till och från fastigheten kommer dessutom ske inom några få meter från deras bostäder. Marken är, med hänsyn till deras hälsa och säkerhet liksom till möjligheterna att förebygga bullerstörningar, inte lämpad för den sökta åtgärden. Deras intressen har inte beaktats hos underinstanserna. Åtgärden är inte förenlig med de krav på lämplig markanvändning som ställs i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Det villkor som förhandsbeskedet har förbundits med, att verksamheten inte får vara störande för närboende, är så allmänt hållet att det blir helt verkningslöst och kommer inte att kunna läggas till grund för tillsyn. Att villkoret har ansetts nödvändigt av såväl byggnadsnämnden, länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen tyder på att dessa instanser har förutsatt att användningen av det tilltänkta byggnadsverket kommer att ge upphov till sådana störningar för omgivningen som går utöver vad som är tillåtet enligt 2 kap. 9 § PBL. Prövningen av förhandsbeskedet borde ha samordnats med en prövning enligt miljöbalken på grund av verksamhetens omgivningspåverkan.

Till stöd för sin talan har de bland annat lämnat in en skrivelse från U.S., projektledare för E4 Sundsvall, som uppger följande.

Hon har tidigare varit med och löst in en av bostadsfastigheterna på grund av de stora störningar som var under byggtiden och närheten till den nya E4. Kommunen var tydlig med att området skulle bli ett verksamhetsområde och inte var lämpligt som bostadsområde, och hade också själva löst in den andra bostadsfastigheten. När de sålde den inlösta fastigheten vidare till kommunen hade det påbörjats ett arbete med detaljplan för området så de hade ingen anledning att betvivla att det skulle bli någon form av verksamhet i huset, inte en bostad. Hade de vetat att kommunen hade planer på att sälja det vidare som ett bostadshus hade de rivit huset innan försäljning, eller sålt det som bostadshus själva. I de bullerberäkningar som gjordes under projekteringen för E4, och även efter det, finns det inte någon uppgiven bostad här. Det finns bullerskärmar vid E4, men det gjordes inga bulleråtgärder på själva huset.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har inte anfört något nytt till stöd för sin talan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

I ärenden om förhandsbesked ska prövas om den sökta åtgärden kan tillåtas på avsedd plats. Utöver ställningstaganden till markens lämplighet ska det även bedömas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om lämplig markanvändning m.m. som kommer till uttryck i PBL. (Se 2 kap. och 9 kap. 17 § PBL, prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285 och 753.)

Vid prövningen ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1–2 §§ PBL). De förhållanden som med hänsyn till allmänna intressen bör beaktas vid beslut om användning av mark- och vattenområden ska

redovisas i kommunens översiktsplan. Planen är inte bindande, men den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. (Se 3 kap. 2 och 3 §§ PBL). Eftersom översiktsplanen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 februari 2023 i mål nr P 13146-21). Nämnden ska också överväga om åtgärden bör föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 maj 2020 i mål nr P 7133-19).

I fråga om enskilda intressen ska bland annat beaktas att byggnadsverk inte lokaliseras, placeras eller utformas 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 (2 kap. 9 § PBL). Prövningen ska göras med beaktande av samtliga omständigheter i det enskilda fallet, däribland bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten (se bland annat rättsfallet MÖD 2013:1).

För att förhandsbesked ska kunna ges behöver det åtminstone vara översiktligt klarlagt att den planerade verksamheten inte kommer orsaka betydande störningar för närboende. Bedömningen ska utgå från vad som är känt om den planerade verksamheten, områdets karaktär, förhållandena på orten och vad som i övrigt är känt i ärendet. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 i mål nr P 92-17.)

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning

Fastigheten ligger i ett område som har pekats ut av kommunen som ett område för utveckling av verksamhet. Det kan vara lämpligt att placera en byggnad för garage och lager i ett sådant område. Av utredningen i målet framgår dock att kommunen har frångått sin tidigare syn på användning av området och har, i samband med att ett positivt förhandsbesked lämnats för den nu aktuella byggnaden, också styckat av de två närliggande fastigheterna och sålt dessa som bostadsfastigheter trots att samma

bostäder tidigare har lösts in för att de inte var lämpliga för sådant ändamål. Något detaljplanearbete pågår, såvitt framkommit, inte för området.

Den sökta åtgärden avser nybyggnation av en industribyggnad som ska användas som lager/garage för lastbilar och maskiner i en verksamhet som sköter bland annat snöröjning i Njurundaområdet. Befintliga verksamheter i området är koncentrerade söder om Z som i sin tur löper österut från E4. Klagandenas två bostadsfastigheter ligger norr om Z och den nya garage/lagerbyggnaden är tänkt att byggas inom ett område av ca 3 900 kvm mellan dessa fastigheter. Den tänkta verksamheten kommer oundvikligen medföra en viss störning för klagandena. Någon närmare utredning kring störningens omfattning eller vilka skyddsåtgärder som kan behöva vidtas har emellertid inte presenterats. Det är inte tillräckligt att förena förhands-beskedet med ett allmänt villkor om att verksamheten inte får vara störande för närboende, särskilt inte när det just är fråga om en verksamhet som kan förväntas innebära en störning.

Mot denna bakgrund, och med särskild hänsyn till att kommunen ändrat sin syn på användningen av området genom att sälja två bostadshus som tidigare lösts in på grund av att de ansetts olämpliga för boende, anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte är tillräckligt klarlagt att den planerade verksamheten inte kommer orsaka betydande störningar för de boende i området.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och negativt förhandsbesked ska meddelas för den sökta åtgärden, vilket innebär att den tänkta industribyggnaden (garage/lager) inte nu kan tillåtas på platsen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards.

Föredragande har varit Cecilia Lönnqvist.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-04-17
meddelad i
Östersund

Mål nr P 3885-22

KLAGANDE

1. M.B.

3. A.S.

2. C.N.

4. M.V.

Ombud för 1-4: A.G.

MOTPARTER

1. Skinnåsen Förvaltning AB

2. Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadsnämnden 851
85 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen Västernorrlands beslut den 15 november 2022 i ärende nr
403-7668-2022, se **bilaga 1**

SAKEN

Förhandsbesked på fastigheten Y i Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

M.B., C.N., A.S. och M.V. har yrkat, såsom deras talan är att förstå, att Mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommuns beslut och avslå ansökan om förhandsbesked. Till stöd för sin talan anför de i huvudsak följande.

Platsen är olämplig för ändamålet varför nämnden redan av den anledningen borde ha beslutat att åtgärden inte kunde tillåtas på den aktuella platsen. Verksamheten kommer ge upphov till en oacceptabel bullernivå och tung trafik. Byggnaden ska användas bl.a. som garage för tunga fordon och placeras på bara ett fåtal meters avstånd till två villor som används som bostäder. Förutom bullret från fordonen kan det även förväntas att själva förekomsten av tung fordonstrafik tätt inpå bostäderna kommer utgöra en betydande olägenhet för de närboende.

Vid bedömningen av vad som i sammanhanget utgör en betydande olägenhet för klagandena bör domstolen bl.a. tillämpa den bullernivå som enligt 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) anses acceptabel.

Att villkoret ansetts nödvändigt för godkännande av ansökan om förhandsbesked visar å ena sidan att det finns en medvetenhet om att den avsedda etableringen förväntas ge upphov till olägenheter för klagandena. Att villkoret å andra sidan formulerats på ett så vagt sätt att vare sig tillsynsmyndigheten, verksamhetsutövaren eller klagandena kan förutse hur det ska komma att tillämpas medför en väsentlig risk för att klagandena i framtiden ska stå skyddslösa inför de olägenheter de ställs inför.

Under stadsbyggnadsnämndens beredning av ärendet har planavdelningen på Sundsvalls kommun också gett uttryck för att etableringen av den aktuella verksamheten bedöms som mindre lämplig. Bakgrunden till planavdelningens ställningstagande tycks helt och hållet baserat just på existensen av klagandenas

bostadshus och de olägenheter etableringen kommer orsaka för användningen av bostäderna.

Eftersom kommunen en gång i tiden bedömt det som lämpligt att byggnaderna på fastigheterna A och B ska få tas i anspråk för bostadsändamål anser klagandena att det också måste finnas en beredskap för att utvecklingen av området i övrigt i viss mån behöver anpassas till bostadshusens existens. Ett sätt som det kan ske på är t.ex. att det mindre markområdet mellan deras fastigheter inte tas i anspråk för en verksamhet som alstrar ytterligare buller och tung trafik. I fastigheternas omedelbara närhet finns det trots allt redan en tungt trafikerad motorväg. Den sammantagna nivån av buller och tung trafik som klagandena kommer behöva utstå når därmed en oacceptabel nivå.

Därutöver har klagandena beskrivit bl.a. att de inte skulle ha köpt sina fastigheter om de vetat om vad som skulle ske med fastigheten Y, hur mycket de störs av bl.a. trafiken till och från den fastigheten, att nattsömnen störs då sovrum ligger mot fastigheten, hur samvaro på uteplatserna störs samt att kommunen brustit vad gäller information. Klagandena har också påpekat att de borde ha hörts innan kommunen lämnade positivt förhandsbesked.

Till stöd för sin talan har de åberopat filmer och bilder för att visa de olägenheter de utsätts för.

DOMSKÄL

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2022 att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av en industribyggnad (lager och garage) på del av fastigheten Y. Lagfart för fastigheterna A och B, dvs. klagandenas fastigheter, beviljades först i augusti 2022. Vad klagandena anfört om brister vad gäller grannhörande föranleder mot den bakgrunden ingen vidare åtgärd.

I likhet med länsstyrelsen konstaterar mark- och miljödomstolen att frågor rörande hur försäljningen av klagandenas fastigheter har gått till och om de har fått

tillräcklig information i samband med era respektive köp inte är frågor som faller inom ramen för mark- och miljödomstolens prövning.

Klagandena har härutöver sammanfattningsvis i huvudsak anfört att tänkta åtgärden kommer att innebära betydande olägenheter i form av bullerstörningar och att marken därför är olämplig för den tänkta åtgärden.

Såsom länsstyrelsen påpekat har eventuella störningar som har samband med åtgärder på fastigheten inför eller under en byggprocess inte någon betydelse för bedömningen av förhandsbeskedet. Beslutet är dessutom villkorat med att riktvärden för buller inte får överskridas vid nybyggnation.

Vad gäller risken för framtida olägenheter måste, som länsstyrelsen påpekat, områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Det ska vara fråga om olägenheter som är väsentliga för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter i lagens mening, och av praxis framgår att regeln ska tillämpas restriktivt (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 juni 2017 i mål nr P 8828-16). Vid bedömningen ska byggnadens tilltänkta användning beaktas för att förhindra olägenheter bestående av buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Mot denna bakgrund, med hänsyn till att beslutet försetts med villkor om att framtida verksamhet inte får vara störande för närboende och vad länsstyrelsen i övrigt anfört, instämmer mark- och miljödomstolen i bedömningen att de olägenheter som kan uppstå inte blir så betydande att de hindrar ett positivt förhandsbesked. Skäl att upphäva nämndens beslut har alltså inte framkommit utan överklagandet ska avslås.

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

Överklagande senast den 8 maj 2023.

Åsa Ärlebrant

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åsa Ärlebrant, ordförande, och tekniska rådet Marie Adolfsson.