



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
Meddelad i Vänersborg
2026-02-10

Målnummer
P 1490-25

PARTER

Klagande

1. Hallands Bostäder AB, c/o Patrik Larsson
Halmstadvägen 4, 311 45 Falkenberg
2. Pär Hammar, Ljungvägen 3, 311 45 Falkenberg
3. Mats Johansson, Parkvägen 3, 311 45 Falkenberg
4. Churchusin Korawan, Parkvägen 3, 311 45 Falkenberg
5. Patrik Larsson, Halmstadvägen 4, 311 45 Falkenberg
6. Ulla Lindell Hammar, Ljungvägen 3, 311 45 Falkenberg
7. Sven Odinge, Norra Linjevägen 2, 311 45 Falkenberg

Motpart

Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Falkenbergs kommuns beslut den 25 februari 2025 i ärende nr KS2019/213, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Spetsen 1 m.fl. i Falkenbergs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från Sven Odinge, Pär Hammar och Ulla Lindell Hammar.
2. Mark- och miljödomstol avslår överklagandena i övrigt.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun beslutade den 25 februari 2025 (KS2019/213) att anta detaljplan för Spetsen 1 m.fl. i Falkenbergs kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är även att ge tillkommande bebyggelse hög arkitektonisk kvalitet, anpassa omfattningen till 5,5 respektive 4,5 våningar samt möjliggöra kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Vidare är även syftet att uppdatera gällande detaljplan för området, både för att tydligare värna befintlig bebyggelse samt för att göra befintlig parkering på naturmark planenlig.

Beslutet att anta detaljplanen har överklagats av Churchusin Korawan, Mats Johansson, Hallands Bostäder AB, Pär Hammar, Patrik Larsson, Ulla Lindell Hammar och Sven Odinge till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Churchusin Korawan och Mats Johansson har yrkat, som domstolen har uppfattat det, att kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

De har anfört bl.a. följande.

De som närmaste granne till Spetsen 1 anser att planen inte uppfyller den hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö som utlovas. Höjden 5,5 och 4,5 våningar avviker helt från befintlig bebyggelse och kommer att sticka ut väsentligt i området. Höjden innebär även ökad insyn över deras fastighet. Det stora antalet lägenheter på denna lilla yta innebär även att de kommer att påverkas negativt av ökad trafik och buller i området. Parkvägen är redan i dag trång och det råder redan i dag brist på parkeringsplatser. Utfarten mot Strandvägen kan bli en flaskhals om antalet boende ökar så kraftigt. Att värna

befintlig bebyggelse låter bra men om det sker på bekostnad av de grönområden de fortfarande har i området är det snarare det motsatta. Förtätning innebär alltid ökat buller, luftföroreningar, trängsel och minskade grönytor. Under själva byggprocessen ökar trafik, buller och nedsmutsning som kommer att påverka de boende negativt.

Pär Hammar och Ulla Lindell Hammar har yrkat att kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

De har anfört bl.a. följande.

Beslutet ska ändras så att maximal byggnadshöjd inte överstiger befintliga byggnader på Tullbrokyrkan samt Tullbroskolan. Den nya byggnadshöjden och karaktären hos den nya bebyggelsen skiljer sig markant från omgivande bebyggelse, vilket kan påverka både stadens småskaliga karaktär och kulturmiljövärdena på platsen negativt. De anser att de är särskilt berörda då deras kultur- och boendemiljö i området påverkas i hög grad med ett hyreshus som är väsentligt högre än omgivande bebyggelse. De bedömer att insynen i deras trädgård kommer att påverkas.

Patrik Larsson och Hallands Bostäder AB har yrkat att kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

De har anfört bl.a. följande.

Negativ påverkan på boendemiljön

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan säkerställa en lämplig livsmiljö för människorna i området. Planens höjd och omfattning skapar en omfattande insyn i deras bostad och trädgård samt betydande skuggning och stor påverkan på deras utsikt, vilket orsakar en väsentlig olägenhet i strid med detta. Vidare har inte deras intressen som sakägare beaktats i tillräcklig utsträckning i samrådet vilket strider mot 5 kap. 18 § PBL.

De anser även att detaljplanen inte uppfyller kraven på en hållbar livsmiljö enligt 1 kap. 1 § PBL och 2 kap. 3 § miljöbalken (MB).

Negativ påverkan på kulturmiljön som är av allmänhetens intresse

Detaljplanen innebär även en betydande negativ påverkan på den känsliga kulturmiljön i området. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska hänsyn tas till områdets karaktär och enligt 3 kap. 6 § MB ska byggnader anpassas till omgivningen. Förslaget bryter mot dessa principer.

Detaljplanen saknar tillräckligt underlag och hänsyn till den närliggande kulturmiljön, vilket gör att förslaget blir för dominant och negativt påverkar det känsliga området. Det föreslagna projektets omfattning och höjd avviker betydligt från den befintliga bebyggelsens karaktär och påverkar därför negativt områdets kulturhistoriska värden. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska detaljplaner anpassas till omgivningens karaktär och kulturhistoriska värden. Förslaget bryter mot detta genom att vara överdimensionerat och dominerande.

Nästan alla hus i området är byggda med en speciell putsad fasad, vilket är en del av områdets estetiska och historiska sammanhang. Det vore rimligt att ställa krav i planen på att eventuella nya byggnader ska vara putsade och anpassade till den befintliga stilen. Detta stödjer principerna i 3 kap. 6 § MB om att bebyggelse ska anpassas till omgivande kultur- och naturvärden.

Omfattning av antal våningar och bostäder strider också mot 2 kap. 1 § PBL då den inte tillgodoser det allmänna intresset. Kommunen har i området redan ett överskott av lediga bostäder, och befolkningsprognoser visar inte på ett behov av ytterligare exploatering i just detta känsliga kulturmiljöområde där detaljplanen inte tar hänsyn i tillräcklig utsträckning till omgivande bebyggelse och kulturmiljö. Sänk exploateringsgraden här och tillgodose de bostäderna i mer lämpligt utpekade områden i översiktsplanen som inte riskera medföra

negativa konsekvenser för den långsiktiga hållbarheten, vilket strider mot 1 kap. 1 § PBL

Bristande utredningar och riskbedömningar

Kommunen har inte tillräckligt utrett påverkan från den planerade byggnationens höjd och underjordiska garage, särskilt vad gäller grundvattennivån, eventuella föroreningsspridningar och påverkan på deras byggnad som redan utsätts för vibrationer från Halmstadvägen. Enligt 2 kap. 9 § PBL ska risker för människors hälsa och säkerhet utredas och hanteras.

Detaljplanen inkluderar ett underjordiskt garage, vilket väcker betydande frågor kring dess påverkan på omkringliggande fastigheter och byggnader, särskilt de kulturklassade byggnaderna i området. En riskanalys behöver utföras för att bedöma de potentiella negativa konsekvenserna, inklusive:

Markpåverkan och stabilitet

Underjordisk konstruktion och pålningsmetoden kan orsaka vibrationer, sättningar och andra skador på närliggande byggnader. Detta är särskilt problematiskt för äldre och kulturklassade byggnader, som kan vara känsliga för sådana ingrepp. Detta bör utredas enligt krav på säkerhet i 2 kap. 9 § PBL.

Påverkan på bergvärme och grundvattennivåer

Eftersom fastigheten Läroverket 4 har borrhål för bergvärme, kan förändringar i mark och grundvattennivå på grund av garaget ha en direkt negativ påverkan på denna energikälla. Enligt 6 kap. MB krävs konsekvensbedömningar för att säkerställa att sådana risker identifieras och hanteras.

Kostnader för skador och störningar

Byggnationen kan leda till åverkan på befintliga byggnader och ekonomiska förluster till följd av störningar och olägenheter under byggnadsprocessen. Enligt 2 kap. 3 § MB ska sådana risker minimeras för att skydda boendes

intressen. Med hänsyn till ovanstående brister bör en fördjupad riskanalys utföras innan detaljplanen kan fastställas. Planområdet är dessutom beläget i ett känsligt kulturmiljöområde, vilket kräver att åtgärderna uppfyller högre krav på hänsyn och säkerhet enligt 3 kap. 6 § MB. Buller- och vibrationsutredningar är otillräckliga och omfattar inte deras fastighet eller påverkan på förskolans utemiljö på Halmstadvägen, trots att dessa fastigheter påverkas direkt av trafik och eventuell framtida bebyggelse. Detta strider mot miljöbalkens krav på att förebygga olägenheter (2 kap. 3 § MB).

Hantering av trafik och säkerhetsfrågor

Den planerade trafiklösningen innebär ökad trafik på Halmstadvägen, vilket förstärker buller, vibrationer och säkerhetsproblem. Detta går emot 2 kap. 6 § punkt 6 PBL, där det står att en god trafikmiljö ska säkerställas. Förslaget saknar säkra övergångar och åtgärder såsom fartgupp för att hantera den ökade trafiken. Utredning och frågeställning kring bullerpåverkan på förskolans utemiljö på Halmstadvägen är inte utredd och planens genomförande kan påverka förskolans verksamhet som är av allmänhetens intresse. Det är ett avvikande från kommunens parkeringsnorm.

De ställer sig frågande till att detaljplanen omfattar deras fastighet med utfartsförbud mot Halmstadvägen. Det innebär att deras fastighet som innefattar flerbostadshus med fasta boendelägenheter och bed- and breakfastverksamhet ska köra in från Halmstadvägen för att sedan köra genom deras trädgård och uteplatser och ut från en annan del av tomten till en cykel- och gångväg för att sedan köra ut på Halmstadvägen på ett annat ställe. Det blir en väldigt dålig lösning, tänker att det är samma problematik men att detta förbud som regleras i planen gör säkerheten ännu sämre inne på deras fastighet och utanför. De har tillfälliga övernattande gäster som gör att det blir en direkt fara om de ska köra igenom deras trädgård.

Miljötekniska brister och föroreningar

Detaljplanen har inte tagit hänsyn i tillräcklig utsträckning till tidigare kända

föroreningar från fastighetens tidigare verksamhet. Enligt 2 kap. 8 § MB har kommunen ansvar för att tillse att föroreningar inte påverkar grundvatten eller människors hälsa. Bristen på ett förslag till kontrollprogram och otillräckliga utredningar om föroreningarnas påverkan är allvarlig om kommunen är passiva med sin tillsyn och kan ha direkt påverkan på allmänhetens hälsa. Kända föroreningar strax utanför planområdet som tas upp i utredningen, troligen från tidigare verksamhet på fastigheten Spetsen 1 bör också hanteras inom ett utökat planområde. PFAS är heller inte med i utredningen och bör därför kompletteras med. Konsekvensbedömningar är inte tillräckligt utredda.

Strandskydd och Natura 2000-område

Detaljplanens område ligger endast 100 meter från Ätran, vilket innebär att strandskyddsbestämmelser kan vara tillämpliga enligt 7 kap. MB. Vidare ligger området i närheten av ett Natura 2000-område, som kräver särskild utredning av påverkan enligt 7 kap. 28 a-b §§ MB. Det saknas en analys av hur exploateringen kan påverka dessa skyddade områden och den närliggande biologiska mångfalden.

Dagvattenhantering och VIVAB-mål

Det är oklart om planförslaget uppfyller VIVAB:s krav på att minst 50 procent av dimensionerat regn ska fördröjas inom fastigheten. Detta borde tydligt framgå av detaljplanen, inklusive vilka åtgärder som ska vidtas för att möta dessa krav.

Formaliafel i processen

Deras kulturklassade byggnad nämns inte vare sig i planbeskrivningen för kulturmiljön i direkt närhet eller tas med som hänsyn i bullerutredningen. Bullerutredningen behöver även kompletteras med vibrationer då underlaget är gatsten.

Sven Odinge har yrkat, som domstolen har uppfattat det, att kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

Han har anfört bl.a. följande.

Han passerar området varenda dag. Falkenbergs kommun tog fram en fördjupad översiktsplan för området som vann laga kraft den 25 april 2023. I den tar de upp olika förtätningsområden utmed Strandvägen i Hertingsområdet. Enligt denna översiktsplan så hamnar de i ett förtätningsområde. Skulle detta område nu exploateras kommer de att hamna mitt i. Då frågar man sig kommer man kunna säga nej till eventuell exploatör att inte bygga så högt som de eventuellt kommer att få bygga på Spetsen 1. Det är detta som oroar. Eftersom de ligger i ett förtätningsområde som gränsar till Spetsen 1 så har de rätten att överklaga antagandebeslutet.

Det är inte lämpligt att bygga ett så högt hus i ett naturkänsligt område. Det är att fördärva ett vackert naturområde som har vackra kulturella byggnader.

DOMSKÄL

Klagorätt

Ett beslut att anta en detaljplan får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot (13 kap. 8 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL, jämfört med 42 § förvaltningslagen [2017:900]). Enligt praxis (se t.ex. NJA 2017 s. 421 med där gjorda hänvisningar) anses beslut om att anta en detaljplan angå ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt från planområdet av en gata eller en väg (rågrannar). Skulle en fastighet i nära grannskap vara berörd på något särskilt sätt kan också den omständigheten föra med sig att beslutet angår ägaren så som förutsätts för klagorätt.

Pär Hammars och Ulla Lindell-Hammars samt Sven Odinges fastigheter är inte belägna inom planområdet och de är inte heller rågrannar med planområdet. De har därför förelagts att inkomma med varför de anser sig ha rätt att överklaga kommunens antagandebeslut. De har i yttrande beskrivit att de är berörda dels

för att kultur- och boendemiljö i området påverkas i hög grad med ett hyreshus som är väsentligt högre än omgivande bebyggelse och att det blir insyn i trädgården samt dels eftersom deras fastighet ligger i ett förtätningsområde som gränsar till Spetsen 1. Enligt domstolens bedömning kan dock det som anförts inte anses utgöra sådana förhållanden att de är berörda på sådant sätt att de har klagorätt och deras överklaganden ska därför avvisas.

Vidare för att ha rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan krävs, enligt 13 kap. 11 § första stycket PBL, att den som vill överklaga före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. I andra stycket i bestämmelsen anges att denna inskränkning i rätten att överklaga inte gäller 1. om beslutet har gått emot sakägaren genom att förslaget ändrats efter granskningstiden, 2. om överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning eller, 3. om det är ett beslut att anta en detaljplan vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk på ett sådant sätt som anges i 4 kap. 34 § andra stycket PBL.

Ulla Lindell-Hammar har inte skriftligen framfört några synpunkter före utgången av granskningstiden. Ingen av de i 13 kap. 11 § andra stycket PBL angivna tre undantagssituationer är för handen. Ulla Lindell-Hammar saknar därmed rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen även på denna grund.

Rättslig reglering i sammanfattning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900], nedan PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska enligt 13 kap. 17 § PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Finner den överprövande myndigheten att detaljplanen strider mot någon rättsregel ska beslutet att anta detaljplanen

upphävas i sin helhet om inte kommunen medgett att viss del upphävs eller ändras på annat sätt. Någon möjlighet att pröva alternativa utformningar av detaljplanen finns inte. 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 PBL ger kommunen. Prövningen avser inte om kommunen valt den mest optimala lösningen utan endast om den valda lösningen uppfyller lagens krav. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövningen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår följande. Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

I 2 kap. 3 § PBL stadgas bl.a. följande. Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap. 5 § PBL stadgas följande. Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att 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 samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att planläggning av markområden får inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Vidare följer av 4 kap. 36 § PBL att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Prövningen i sak*Anpassning*

Det har anförts bl.a. att den planerade byggnationen avviker betydligt från den befintliga bebyggelsens karaktär och därför negativt påverkar områdets kulturhistoriska värden.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas. Anpassningskravet i PBL ska inte uppfattas som att nya tillägg till en befintlig bebyggelse ska utformas med samma färg- och formverkan. Beroende på områdets karaktär och kommunens uppfattning kan kontrasterande inslag i ny bebyggelse vara både tillåten och önskvärd. Mark- och miljödomstolen bedömer att utformningen av bebyggelsen inom planområdet ligger inom ramen för vad kommunen har rätt att besluta om och att det därför inte kan anses strida mot 2 kap. 6 § första stycket PBL. Kommunen har vidare i plankartan infört bestämmelser både avseende varsamhet och utformning.

Det som anförts utgör inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Insyn/Utsikt/Skuggning/Buller

Det har anförts att det kommer att uppstå betydande olägenhet på grund av bl.a. insyn, försämrad utsikt, skuggning och buller.

Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste beaktas bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten. I begreppet betydande ligger att olägenheterna ska vara av kvalificerad art.

Domstolen mäter avstånden från de klagandes fasader till nya byggnader till 35 respektive 48 meter. De båda berörda fastigheterna har sina huvudsakliga uteplatser orienterade på andra sidan byggnaden och på ytterligare längre

avstånd. Avstånden mellan befintliga byggnader och möjliga tillkommande byggnader kan inte ge upphov till betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Bullerutredning har genomförts där slutsatsen blev att kravet på ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls i samtliga fall inom planområdet. Eventuellt buller och andra olägenheter under byggnation är inte relevant i denna prövning, utan får prövas genom tillsyn om sådana störningar uppstår. Det är byggherren som ansvarar för att arbetena inte medför oacceptabla störningar.

Sammanfattningsvis finns det inte skäl att upphäva detaljplanen på dessa grunder.

Trafik

Det har anförts att det kommer att bli ökad trafik på Halmstadvägen, vilket förstärker buller, vibrationer och säkerhetsproblem. Vidare har anförts att det blir problem med parkering samt att det blir problem med utfartsförbud mot Halmstadvägen.

Remissinstanserna har inte haft några invändningar under planprocessen. Tvärtom har framförts att utfartsförbudet höjer säkerheten. Frågan om trafik omfattas av länsstyrelsens bevakning av kommunens detaljplanering. Länsstyrelsen har den 6 mars 2025 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut med anledning av hur trafikfrågan behandlats i nu aktuell detaljplan. Vidare framgår av planbeskrivningen att parkering för tillkommande bostäder kan tillgodoses inom kvartersmark.

Även om det för den enskilde fastighetsägaren kommer att innebära negativa förändringar får det ställas emot allmänhetens behov av att det blir en säkrare trafikmiljö.

Sammanfattningsvis ser domstolen inga skäl till att upphäva detaljplanen på dessa grunder.

Dagvatten/Strandskydd/Miljö

Det har anförts att planen kommer att påverka Natura 2000-område i Ätran, strandskydd, dagvatten samt att det är bristande utredningar vad gäller markpåverkan och stabilitet samt att hänsyn inte har tagits i tillräcklig utsträckning till kända föroreningar från fastighetens tidigare verksamhet.

Frågor om strandskydd, dagvatten, markpåverkan och miljöpåverkan som kan påverka människors hälsa eller säkerhet är frågor som omfattas av länsstyrelsens bevakning av kommunens detaljplanering. Länsstyrelsen har i denna egenskap av regional planmyndighet den 6 mars 2025 beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut med anledning av hur dessa frågor behandlats i nu aktuell detaljplan. Domstolen anser med hänsyn till detta och vad som har framkommit av de handlingar som finns i planen, det har bl.a. gjorts miljöteknisk undersökning av den aktuella marken samt geoteknisk utredning och dagvattenutredning, att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen på dessa grunder. Som framgår av planbeskrivningen finns inget som talar för att det som Natura 2000-området några hundra meter bort avser att skydda påverkas negativt av detaljplanen.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att kommunen har handlagt aktuellt planärende på ett formellt riktigt sätt – vilket inkluderar att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken inte varit nödvändig – och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Domstolen anser att det som klagandena med klagorätt har anfört, vid en avvägning mellan deras enskilda intressen m.m. och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 3 mars 2026.

I domstolens avgörande har rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.

§ 11

Antagande av detaljplan - Spetsen 1 m.fl. , KS 2019/213

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Anta detaljplan för Spetsen 1 m. fl.

VÄRMBURGS TINGSRÄTT
R10

INKOM: 2025-11-25
MÅLNR: P 1490-25
AKTBIL: 11

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har av kommunstyrelsen 2019-03-12 § 79 fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Spetsen 1 m fl. 2023-12-13 § 303 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att under planprocessen pröva förutsättningarna för våningsantalet 5,5 och 4,5 med ett inriktningsbeslut.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är även att ge tillkommande bebyggelse hög arkitektonisk kvalitet, anpassa omfattningen till 5,5 respektive 4,5 våningar samt möjliggöra kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Parkering ska i huvudsak ske i underjordiskt garage. Syftet är även att uppdatera gällande detaljplan för området, både för att tydligare värna befintlig bebyggelse samt för att göra befintlig parkering på naturmark planenlig.

Planförslaget har varit på samråd och granskning och inkomna synpunkter har hanterats av kommunstyrelsens arbetsutskott med beslut om revideringar av förslaget. Inkomna synpunkter har främst rört översvämningsrisk, buller för bostäder respektive synpunkter om att kulturmiljö bör konsekvensbeskrivas tydligare, att nockhöjden bör sänkas, risk för förorening under byggnad, befarad sämre trafiksituation och att ingen MKB eller fladdermusutredning gjorts.

Inkomna synpunkter har hanterats med revideringar om reglering av kvartersmarkens höjder mot allmän platsmark, reglering av bullernivåer för bostäder har lagts till, reglering av varsamhet har lagts till samt förtydligade beskrivningar av konsekvenser för kulturmiljö respektive översvämningsrisk. Det finns en godkänd UBM, ingen MKB krävs. Planområdet är inget område för fladdermöss. Dagvattenutredningen är även uppdaterad- med analys och information om översvämningsrisk.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att framtagna antagandehandlingar överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Sammantaget innebär det genomarbetade planförslaget möjlighet att förtäta med bostäder i ett centrumnära läge, på redan hårdgjord yta, med mycket god anpassning till platsen och kulturmiljön.

Förslaget är i linje med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Marken är redan anspråkstagen. Det innebär att det är möjligt att förtäta utan att jordbruksmark eller grönytor går förlorade, vilket motiverar en prövning av ett flerbostadshus på platsen. Tullbrokyrkan har klassning B, byggnaden är från 1800-talets senare hälft, är byggd i trä och jord med putsad fasad och sadeltak. A är den högsta klassen för bebyggelseinventeringen och C är den lägsta.

Det som byggs idag ska kunna stå i lång tid framöver. Utifrån kulturmiljö och platsens förutsättningar finns möjlighet till förtätning på platsen. Dock behöver förtätningen ske med omsorg till den omkringliggande miljön (Tullbrokyrkan, fastigheten Läroverket och villabebyggelse). Den befintliga, angränsande bebyggelsen är homogen i sina höjder och sin färgsättning. Enligt PBL 2 kap 3 § och 6 § ska planläggning ta hänsyn till natur- och kulturmiljövärden som främjar bland annat ändamålsenliga strukturer och tilltalande bebyggelse. Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, vilket görs i detaljplanen. Vid planläggning ska även bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (Lag 2014:477), tillkommande byggnader kan få högre volym än Tullbroskolan, då de inte står kloss an skolan.

Sammanvägt bedöms våningsantalet 4,5 och 5,5 vara lämpligt att pröva i detaljplanen. Fotavtrycket har anpassats så att dagvatten, utevistelse med mera går att lösa på ett tillfredsställande sätt.

Ekonomi

Detaljplanen och genomförandet bekostas av exploatör.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2024-12-17

Orienteringskarta 2024-10-01

Plankarta, antagandehandling (2025-01-29)

Illustrationskarta, antagandehandling (2025-01-29)

Planbeskrivning, antagandehandling (2025-01-29)



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.