



Laga kraft

Dom, 2024-09-17

Avgörandet beträffande Bohusläns Kommunala Exploateringsaktiebolag (556069-9539) har vunnit laga kraft 2024-10-08.

Avgörandet beträffande Kungälv kommun (KN1482) har vunnit laga kraft 2024-10-08.

Avgörandet beträffande Statens fastighetsverk (SFV) har vunnit laga kraft 2024-10-08.

Avgörandet beträffande Ytterby vägförening har vunnit laga kraft 2024-10-08.



PARTER

Klagande

Staten genom Statens fastighetsverk
Box 2263
103 16 Stockholm

Motpart

Kungälv kommun
442 81 Kungälv

Sakägare

1. Bohusläns Kommunala Exploateringsaktiebolag, 556069-9539
Trädgårdsgatan 9
442 30 Kungälv

2. Ytterby vägförening
Panncentralen
Skrivarevägen 54
442 50 Ytterby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kungälv kommun beslut den 14 december 2023 i ärende nr 267/2023,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för bostäder på fastigheterna Kastellegården 1:380 m.fl. öster
om Ytterbyhemmet, i Kungälv kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Kungälv kommun beslutade den 14 december 2023 § 267/2023 att anta detaljplan för Bostäder, Kastellegården 1:380 m.fl. öster om Ytterbyhemmet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder.

Detaljplanen möjliggör även mindre centrum- och vårdverksamhet. Detaljplanen innebär att planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus i tre till fyra våningar kan uppföras inom området. Även centrum- och vårdverksamhet kan möjliggöras inom planområdet. Sammantaget bedöms ca 100 bostäder kunna uppföras inom planområdet.

Statens fastighetsverk har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen.

YRKANDEN M.M.

Statens fastighetsverk (SFV) har yrkat att detaljplanen ska upphävas och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. SFV motsätter sig planförslaget och en utvidgning av samhället i anslutning till Kastellegårdens kungsgård. SFV hänvisar till vad som tidigare anförts i samrådsyttrandet och granskningsyttrandet.

Kastellegårdens kungsgård — ett statligt byggnadsminne

Kastellegårdens kungsgård ingår i ett bebyggelseområde som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och har därför skyddats som ett statligt byggnadsminne med fastställda skyddsbestämmelser som reglerar hur det kulturhistoriska värdet ska tas tillvara. Det aktiva jordbruket som bedrivs på kungsgården är en förutsättning för att kunna bevara det värdefulla kulturhistoriska landskapet. Kastellegårdens kungsgård berörs negativt av planförslaget genom risk för begränsningar på dess möjligheter att bedriva aktivt jordbruk liksom negativ påverkan på landskapsbilden.

SFV anser att de föreslagna tre och fyra våningar höga byggnaderna, med högsta nockhöjd på 16 m, kraftigt kommer att avvika från intilliggande befintlig bebyggelse. De föreslagna höga byggnaderna blir väl synliga i det känsliga

öppna jordbruks- och kulturlandskapet vilket kommer förvanska den visuella upplevelsen och intrycket av det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

Detaljplanen riskerar att medföra betydande begränsningar för det aktiva jordbruket

SFV delar inte kommunens bedömning att föreslagen bebyggelse inte anses medföra betydande begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård. SFV delar inte heller kommunens bedömning att föreslagen parkmark skulle utgöra tillräcklig buffertzona mellan det nya bostadsområdet och jordbruket. Ett aktivt jordbruk kräver en buffertzona till intilliggande verksamheter som bostäder på grund av bland annat buller, damm, lukt, allergier och framkomlighet för större maskiner. Detta är viktigt för att motverka framtida konflikter mellan jordbruket och de boende. Kastellegårdens kungsgård omfattar i dag ca 120 ha åkermark, ca 45 hektar bete och övrig mark samt ca 110 ha skog. Eventuella framtida inskränkningar i möjligheterna att bruka åkermarken med hänsyn till det nya bostadsområdet skulle medföra negativa konsekvenser för kungsgårdens ekonomiska bärkraft och möjligheterna till sysselsättning. Utan ett aktivt jordbruk som bedrivs på kungsgården saknas förutsättningar för att kunna bevara det värdefulla kulturhistoriska landskapet.

Lämpligheten av kommunens förfaringssätt inför antagandet av detaljplanen kan ifrågasättas

Det normala förfarandet är att kommunens granskningsutlåtande så snart det är färdigställt skickas ut till de personer och myndigheter som har framfört synpunkter på detaljplaneförslaget under samrådet och/eller granskningsskedet och att kommunen en tid efter detta antar detaljplanen. Deras erfarenhet är att det i normalfallet åtminstone rör sig om ca 1–2 veckor. Ett granskningsutlåtande ska dels finnas tillgängligt tillsammans med övriga handlingar i ärendet, dels hållas tillgängligt på kommunens webbplats under minst tre veckor. I det aktuella fallet färdigställdes och daterades granskningsutlåtandet den 13 december och dagen efter, det vill säga den 14 december, beslutade

kommunstyrelsen att anta detaljplanen. SFV mottog meddelandet om antagande av detaljplanen och protokollsutdrag den 18 december, dvs. först efter antagandebeslutet tagits. Även om det inte finns något hinder mot att kommunen antar detaljplanen under den tid som granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt på kommunens webbplats (jfr PBL 5 kap. 24 § och prop. 2020/21:174 sid. 140–141) måste Kungälv's kommuns agerande och tillvägagångssätt i det aktuella fallet anses vara mycket ovanligt och olämpligt. Kungälv's kommun tillvägagångssätt är inte i linje med planprocessens syfte vilket är att stärka tillgång till information och insyn.

Kungälv's kommun har bestritt bifall till överklagandet och har anfört i huvudsak följande.

Kastellegårdens kungsgård - ett statligt byggnadsminne

Detaljplanen tillåter byggnadshöjd på upp till 10 meter samt nockhöjd upp till 16 meter. Med dessa bestämmelser avser kommunen att bebyggelsen inte ska bli mer än tre våningar, möjligtvis en fjärde indragen våning eller vindsvåning. FÖP Ytterby hänvisar till 4–5 våningar för Östra centrum, men att man bör hålla ner skalan längst söderut mot södra Storängens öppna jordbrukslandskap.

Kommunen anser att detta är dess förhållningssätt då byggnadshöjden medger trevåningshus även om byggnaden kan bli upp till 16 meter i nock. Ytterby håller på att växa och i de centrala delarna kommer Ytterby att växa på höjden, vilket i förlängningen kommer att göra att tre våningar i kanten ner mot bäcken kommer att kännas som att skalan hålls ner.

Detaljplanen riskerar att medföra betydande begränsningar för det aktiva jordbruket

Kommunen vidhåller ställningstagandet att föreslagen bebyggelse inte kan anses medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom Kastellegårdens kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet utgör Kyrkebäcken och föreslagen parkmark en naturlig buffert som avdelar

bostadsändamålet och jordbruksverksamheten. I stora delar av Ytterby föreligger snarlika förutsättningar med bebyggelse intill jordbruksmark vilket hittills inte lett till inskränkningar för jordbruksverksamheterna. Detaljplanen har en buffertzona mot jordbruksmarken enligt utformningen i FÖP Ytterby. SFV hade ingen invändning mot närheten av bostäder till jordbruksmarken i sitt yttrande till FÖP Ytterby.

Kommunen anser inte att ett aktivt jordbruk är speciellt störande och har bostäder i anslutning till jordbruk i de flesta av kommunens orter. Djurhållning skulle kunna vara mer störande men kommunen förutsätter att SFV avser att bedriva jordbruket i nuvarande form. Eftersom det är jordbruk med maskiner förutsätter kommunen att bruket inte kommer att medföra buller mer än under begränsade tider samt på dagtid. Damm och lukt skulle kunna förekomma under begränsade tider men inte i den omfattning att det skulle medföra inskränkningar på jordbruket. Allergener är främst kopplat till djurhållning och kommunen förutsätter att SFV kommer fortsätta med jordbruket i nuvarande form. Framkomligheten för större maskiner kommer inte att påverkas.

Lämpligheten av kommunens förfaringsätt inför antagandet av detaljplanen kan ifrågasättas

Kommunen är medveten om att utskicket av granskningsutlåtandet inte gjordes före antagandebeslutet togs, utan gjordes i samband med utskicket av antagandebeslutet. Ärendet blev sent anmält till kommunstyrelsen vilket gjorde att kommunens rutiner inte kunde följas. Kommunen har som rutin att skicka ut granskningsutlåtandet efter att ärendet har föredragits i utskottet för samhället och utveckling, vilket i normala fall innebär att utskicket görs ca två veckor före antagandebeslutet tas. I detta fall har det blivit fel vilket kommunen är medveten om.

BOKAB har bestridit bifall till överklagandet och har anfört i huvudsak följande.

BOKAB har följt de riktlinjer som FÖP Ytterby pekat ut och då Ytterby expanderar och fler vill bosätta sig behöver det göras fler våningar så inte all mark tas i besittning. BOKAB menar att detaljplanen reglerar höjden, BOKAB får bebygga bra och det kommer att fungera väl. Det finns många exempel på byggnader i nära anslutning till kulturhistoriska värdefulla landskap som blivit fint. I detta fall ska man bygga en Boviera med växthus som mycket väl passar in på öppna fält. Det är mycket vanligt att Bovieran placeras just på öppna fält. Här anpassas en ny byggnation som en randbebyggelse sydost om Ytterbyhemmet (äldreboende). Utformningen av hus i kommande detaljplan har bygglov möjlighet att styra så att det blir anpassat till den omgivande hus och terräng. Även en ny detaljplan har gjorts i området (Entré Ytterby) där man tillåter 20 m i nockhöjd för bostäder. Planen gränsar även den till Kronogården. Även City Gross som är en stor affärslokal gränsar till åkrarna med en väg emellan. Det är ca 22 m mellan industriområdet där City Gross finns. Det finns även ett separat industriområde som gränsar till Kronogården. Sammantaget menar BOKAB att de nya bostäder som planeras utgör en mindre avvikelse än tidigare befintliga lokaler/byggnationer.

Den buffertzonen som man har här överstiger det som skulle kunna ställas som krav. Buffertzonen är större i detta fall än omkringliggande byggnation. Det är enbart ca 10 m mellan åkermarken och befintliga bostäders uteplatser.

Avseende buller och damm så är det en traktor som kör någon enstaka gång per år på hagarna. Om man gödslar ekologiskt, vilket BOKAB inte vet om man gör här, så kan det lukta några timmar den gången man gödslar. Det gör det flera hundra meter runt om kring och upplevs mycket sällan som ett problem. Skulle man ändra inriktning på gården och ha får, hästar eller kor på gårderna är det tillräcklig buffertzonen. Den förhärskande vindriktningen är sydväst vilket också talar till deras fördel. Detaljplanen ligger väster om åkrarna och således går lukten med vinden ifrån detaljplanen mot byggnationen öster om åkrarna. Det är en tillfredsställande buffertzonen för att undvika att utveckla några allergier.

BOKAB förstår inte hur etableringen hindrar framkomligheten för större maskiner.

Den aktuella marken, som är med i planeringen i FÖP Ytterby påverkar inte lantbrukaren i att bruka Statens Fastighetsverks mark. BOKAB tar ingen mark från Kungsgården. - BOKAB har till stöd för sin talan åberopat bilder.

Ytterby vägförening har angett att föreningen inte motsätter sig planbeslutet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på stället.

Allmänna utgångspunkter för mark- och miljödomstolens prövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900]; 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, ändra eller upphäva 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 (se 13 kap. 17 § PBL). Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

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. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2014:12).

Det är framför allt 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 prop. 2009/10:215 s. 88 samt Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2014:12). Prövningen avser inte om kommunen valt den mest optimala lösningen utan endast om den valda lösningen uppfyller lagens krav.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk 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, skydd mot trafikolyckor samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår vidare att planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av bl.a. 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 den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. Kvalifikationsgränsen ligger högt och vissa olägenheter till följd av byggnation i närområdet har ansetts behöva tålas.

Domstolens prövning

Formaliafel

SVF menar att kommunen har förfarit på fel sätt när detaljplanen antogs dagen efter granskningsutlåtandets daterande.

Precis som både klaganden och kommunen har konstaterat finns det inte någon bestämmelse i plan- och bygglagen som hindrar att detaljplanen antas på så sätt som gjort. Kommunen uppger i sitt yttrande att den inte har hanterat utskick så

som brukligt, med två veckor mellan granskningsutlåtande och antagande. Det förfarande som skett är dock inte i strid med någon bestämmelse i plan- och bygglagen och utgör därför inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Anpassning/kulturhistoriskt värde

SFV har i överklagandet anfört att Kastellegårdens kungsgård ingår i ett bebyggelseområde som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde samt att de föreslagna tre och fyra våningar höga byggnaderna kraftigt kommer att avvika från intilliggande befintlig bebyggelse.

Domstolen gör i fråga om detta följande bedömning. Kommunen har i planbeskrivningen beskrivit att landskapsbilden kommer att förändras och att de föreslagna byggnaderna kommer att vara något högre än omkringliggande bebyggelse. Eftersom planområdet är beläget på lägre marknivå jämfört med omkringliggande bebyggelse så bedöms skillnaden inte bli så påtaglig. Vidare uppges att Kastellegårdens kungsgård inte är belägen med visuell koppling till planområdet. Domstolen delar kommunens bedömning i dessa frågor efter att tagit del av förhållandena på plats. Det finns således inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Begränsar möjligheten att bedriva jordbruk

SFV har anfört att om detaljplanen antas kommer den att hindra det jordbruk som bedrivs på Kastellegården.

Den byggrätt som detaljplanen medger innebär att bebyggelsen i Ytterby på denna plats utvidgas mot den brukade jordbruksmarken. Den buffertzonen i form av parkmark som finns i den gällande detaljplanen minskas. Av handlingarna framgår att det mellan bebyggelse och jordbruksmark kvarstår ett parkområde som är ca 20–25 meter brett. Därutöver finns också en bestämmelse som innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns (p₁). Detta innebär i praktiken att det blir minst 25–30 meter avstånd mellan föreslagen bebyggelse och jordbruket. Domstolen kunde vid synen konstatera att

bebyggelse i flera andra delar av Ytterby ligger helt nära jordbruksmark vilket enligt kommunen hittills inte lett till några inskränkningar för verksamheterna.

Av det som framkommit i målet saknas det förutsättningar att häva detaljplanen på den grund att jordbruket på Kastellegården hindras.

Sammanfattad bedömning

Domstolen anser att detaljplanens utformning innebär en godtagbar anpassning till landskapsbilden samt föreliggande natur- och kulturvärden m.m. och även en godtagbar avvägning mellan intresset att upprätthålla jordbruksverksamheten och intresset att tillskapa fler bostäder. Domstolen bedömer sammantaget att kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplanläggning. Överklagandet ska således avslås.

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

Överklagande senast den 8 oktober 2024.

Kristian Andersson

Helena Carling

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristian Andersson, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-12-14

7 (7)

§ 267/2023

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15INKOM: 2024-09-16
MÅLNR: P 187-24
AKTBIL: 17

Antagande Detaljplan för seniorboende och rehabiliteringslägenheter, Kastellegården 1:380 (Dnr KS2019/0263)

Sammanfattning

Ärendet startades när BOKAB inkom med begäran om planbesked 2019-02-07. Den handläggs med normalt förfarande i enlighet med 5 kap PBL (2010:900). Förslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan Ytterby.

Kommunstyrelsen beslutade den 17 april 2019, § 100/2019 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område.

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Detaljplanen möjliggör även centrum- och vårdverksamhet. Genom detaljplanen skapas goda förutsättningar för ett kvalitativt boende med fina utblickar och goda kommunikationer.

Förslaget överensstämmer med översiktsplan 2010 och FÖP Ytterby från 2021. I ”undersökning av betydande miljöpåverkan” är ställningstagandet att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan gjort, länsstyrelsen har gjort samma bedömning i sitt samrådsyttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Antagande Detaljplan för seniorboende och rehabiliteringslägenheter, Kastellegården 1:380
Bilaga Planbeskrivning - Öster om Ytterbyhemmet
Bilaga Granskningsutlåtande - Öster om Ytterbyhemmet
Bilaga Plan- och illustrationskarta - Öster om Ytterbyhemmet
Protokollsutdrag – Antagande Detaljplan för seniorboende och rehabiliteringslägenheter, Kastellegården 1:380 - Kommunstyrelsen

Beslut

1. Detaljplanen för seniorboende och rehabiliteringslägenheter, Kastellegården 1:380 i Kungälv kommun antas enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap 5 § 27.

Expedieras till: BOKAB
Johan Hellborg, planarkitekt
Anni Danielsson, mark- och exploateringsingenjör

För kännedom till: Gunilla Carlsson Gremner, registrator Plan
Anna Hedlin, administratör Plan
Fredric Arpfjord, verksamhetschef planering & myndighet
Anders Holm, Sektorchef samhälle och utveckling

KOMMUNFULLMÄKTIGE

KUNGÄLV
KOMMUN

Justeras sign



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.