

**PARTER****Klagande**

1. Ekekullens Samfällighetsförening  
C/O Philip von Schwerin  
Västra Ekekullsvägen 6  
429 32 Kullavik

2. Annette Kask  
Timmeråsvägen 57  
427 50 Billdal

3. Erik Lundberg  
Timmeråsvägen 57  
427 50 Billdal

4. Lars Witte  
Laboratoriegatan 26  
412 68 Göteborg

**Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun  
434 81 Kungsbacka

2. Derome Hus AB,  
Stålgatan 7  
432 32 Varberg

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Hallands läns beslut den 29 september 2022 i ärende nr 5409-2022, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Spårhaga 2:180 i Kungsbacka kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

### **BAKGRUND**

Efter ansökan av Derome Hus AB beslutade Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) den 13 juni 2022 att bevilja bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:180.

Beslutet överklagades av Ekekullens samfällighetsförening, Lars Witte, Annette Kask och Erik Lundberg till Länsstyrelsen Hallands län (länsstyrelsen) som i beslut den 29 september 2022 avslog överklagandet.

Ekekullens samfällighetsförening, Lars Witte, Annette Kask och Erik Lundberg har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

**Ekekullens samfällighetsförening** (föreningen) har yrkat i första hand att det beviljade bygglovet för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:180 ska upphävas och i andra att ärendet ska återförvisas till nämnden för ny handläggning. Föreningen har till stöd för sin talan vidhållit vad som framförts i dess överklagande till länsstyrelsen samt tillagt följande.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att: ”Vad klagandena anfört om att detaljplanen inte stämmer, att exploateringsavtalet inte genomförts, att något ordentligt samråd inte hållits med Ekekullens samfällighetsförening i enlighet med avtalet samt att avtalet inte överförts till Derome Hus AB omfattas därför inte heller av länsstyrelsens prövning.” Länsstyrelsen har vidare skrivit att ”När en byggrätt har fastslagits i en detaljplan, har lämpligheten av att marken bebyggs på sådant sätt som byggrätten medger i princip redan prövats.” Föreningen delar länsstyrelsens uppfattning på ett allmänt plan. Rättsfallen RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59 ger uttryck för en beviljad byggrätts starka skydd. I praktisk mening är den efterföljande prövningen av omgivningskravet under bygglovsprocessen begränsad. Föreningen vill dock påpeka att lagtexten i 2 kap. 9 § och 8 kap. 9 § inte explicit

innehåller någon begränsning i förhållande till rådande detaljplan. Såsom föreningen ser det finns det framför allt två skäl till varför tillämpningen av områdeskravet är begränsat i förhållande till existerande detaljplan. För det första är reglerna i plan- och bygglagen tänkta att utgöra ett regelverk för planering och utförande av byggande och exploatering, till skydd för både enskilda och det offentliga, där planprocessen har utformats utifrån avvägningar mellan olika intressenter. Det är inte rimligt att innehavaren av en byggrätt i normalfallet kan bli beskuren sin möjlighet att utnyttja denna när en prövning av lämpligheten redan har skett under detaljplaneprovningen. För det andra kan det i normalfallet förutsättas att de åtgärder som är planerade i en detaljplan, och i sig har varit avgörande för utfallet av de lämplighetsbedömningar som gjorts av detaljplanen, kommer att uppfyllas. Detta gäller särskilt om det har passerat en begränsad tid sedan detaljplanen antogs. Hela tanken med att en del av lämplighetsprovningen är slutligt avgjord i samband med detaljplanen förutsätter att kommunen också i övrigt agerar utifrån detaljplanen.

Enligt föreningen kan dock inte skyddet för byggrätten upprätthållas oaktat alla övriga förutsättningar. Om en kommun väljer att inte uppfylla de förutsättningar som uppställs i detaljplanen bli situationen en annan. De berörda enskilda i området har inte möjlighet att på rättslig väg tvinga kommunen att fullfölja sitt ansvar enligt detaljplanen och exploateringsavtalet. Om denna fråga inte heller kan beaktas i bygglovsprocessen blir de enskilda som bor i området i praktisk mening rättslösa. Eftersom den praxis som utvecklats från RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59 inte har direkt stöd i den nuvarande plan- och bygglagen och inte heller direkt berör frågan hur man bör hantera en situation där de lämplighetsbedömningar som gjorts under planprocessen uppenbarligen är inaktuella, bör mark- och miljödomstolen inte vara hindrad att beakta det faktum att kommunen under mycket lång tid aktivt har valt att inte uppfylla de åtgärder som var förutsättningar för byggnadsplanen. I denna del ska särskilt noteras den omfattande tid som har passerat sedan införandet av planen.

Under alla omständigheter anser föreningen att kommunen inom ramen för denna process ska föreläggas att förklara hur den anser att frågan om exploateringsavtalets

genomförande ska hanteras med beaktande av det sökta bygglovets. Kommunen har inte velat genomföra exploateringsavtalet under över 30 år. Nu har kommunen fattat beslut om bygglov vilket kommer att försämra förutsättningarna för bland annat dagvattenhanteringen, trafiken och omgivningspåverkan, och som i praktisk mening förutsätter att exploateringsavtalet redan är genomfört.

**Lars Witte, Annette Kask och Erik Lundberg** har yrkat att beslutet att bevilja bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:180 ska upphävas. De har anfört att de vill påpeka det som länsstyrelsen angett om att Derome Hus AB inte gjort arkeologiska undersökningar som man bör. De har i övrigt vidhållit det som de anfört i länsstyrelsen till stöd för sin talan, vilket är bl.a. följande.

Det sökta bygglovets uppfyller inte de krav på lämplighet som uppställs enligt 2 och 9 kap. PBL. Om bygglovets beviljas kommer trafiken i området att öka markant. Av översiktsplanen framgår att det råder ett hårt bebyggelsetryck i området eftersom området är kustnära, inom tätort samt inom pendlingsavstånd till Göteborg. Dessa omständigheter föranleder att det ställs höga krav på kommunen att skapa en tillfredställande hantering av transportfrågor. Det är inte något särskilt angivet om dagvatten i beslutet om bygglov. Enligt översiktsplanen omfattas fastigheten delvis av jordbruksmark. Kommunen ska vara restriktiv till att tillåta ny bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark. Enligt översiktsplanen omfattas fastigheten av riksintressena rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust. Marken är inte lämplig för ändamålet från allmän synpunkt med hänsyn till områdets naturvärden och värden för friluftslivet.

### **DOMSKÄL**

I målet har medlemmar i Ekekullens samfällighetsförening i inlagor till domstolen gjort gällande bl.a. att föreningens styrelse överklagat länsstyrelsens beslut utan mandat från medlemmarna. Emellertid är det den valda styrelsen som handhar föreningens angelägenheter i överrensstämmelse med lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150; SFL), föreningens stadgar och föreningsstämmobeslut

samt styrelsen som företräder föreningen i förhållande till tredje man (se 35 och 37 §§ SFL). Enligt föreningens stadgar, §9; ska styrelsen bl.a. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar. Åtgärden att överklaga bygglovsbeslutet får anses utgöra en sådan fråga där styrelsen har rätt att företräda föreningen. Mark- och miljödomstolen tar därför upp föreningens överklagande till prövning.

Vad gäller överklagandet från Ekekullens samfällighetsförening respektive överklagandet från Annette Kask, Erik Lundberg och Lars Witte, gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Platsen för den aktuella åtgärden omfattas av detaljplan. Domstolen delar underinstansernas bedömning att åtgärden är planenlig. I enlighet med vad länsstyrelsen anger i sitt beslut, är lämpligheten att bebygga marken redan prövad i detaljplanen. Det som de klagande anfört i sina överklaganden i detta avseende är därmed frågor som redan är prövade i detaljplanen. Den detaljutformning som behövs för att uppnå gällande funktionskrav hanteras i kommande genomförandesteg.

Även med beaktande av vad klagandena anfört och åberopat, instämmer mark- och miljödomstolen sammanfattningsvis i den bedömning som länsstyrelsen har gjort i det överklagade beslutet och därmed i att nämnden har haft fog för att bevilja ansökt bygglov. Det som förevarit i målet utgör således inte skäl att ändra underinstansernas beslut. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 18 juli 2023

På mark- och miljödomstolens vägnar

Bodil Svensson

---

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

**Överklagande av Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommun beslut 2022-06-13, D 2022-001824, angående bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Spårhaga 2:180**

---

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas. Överklagandet får gärna skickas per e-post till [halland@lansstyrelsen.se](mailto:halland@lansstyrelsen.se). – För en part som företräder det allmänna räknas överklagandetiden om tre veckor från den dag då länsstyrelsens beslut meddelades.

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) har i beslut den 13 juni 2022, D 2022-001824, efter ansökan från Derome Hus AB, beviljat bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 12 komplementbyggnader på fastigheten Spårhaga 2:180 med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Som skäl för beslutet har anförts bland annat följande.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden stämmer överens med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer överens med detaljplan och uppfyller kraven enligt 9 kap. 30 § 4 PBL, eftersom byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Ekekullens samfällighetsförening har överklagat beslutet och yrkar, så som det får förstås, att nämndens beslut ska upphävas. Samfällighetsföreningen anför bland annat följande.

Delen som bygglovets hanterar är den fjärde etappen i detaljplanen S117 och bygger på att olika förändringar har gjorts på vägområdet för att den ska kunna genomföras. I samband med att detaljplanen gjordes beskrevs att trafiksituationen redan då, mellan 1984–1987, var dålig och att flera dagvattenlösningar behövde ordnas. Man konstaterar och skriver i exploateringsavtalet som är bifogat att stora insatser ska göras på vägen och att flera stora områden ska överlämnas till samfällighetsföreningen när exploatering sker. Exploateringsavtalet har inte förts över till Derome Hus AB från de tidigare ägarna, men det är tydligt kopplat till möjligheterna till att genomföra planen. Kommunen har också i exploateringsavtalet mycket tydliga krav på vad som måste ske för att detaljplanen ska vara funktionell. Utan att delar av detta genomförs är det som står i planen inte möjligt för att kunna garantera god boendemiljö och för att det inte ska vara av betydande olägenhet.

Vid samtal med Derome Hus AB påpekar Derome Hus AB att det vill göra omfattande förändringar av vägbanan och ändra markhöjden på den för att kunna lösa dagvattenproblemen vid byggnation. Detta har inte vägföreningen godkänt och ej heller har en utredning av hur det skulle påverka de två andra vägföreningarna Örsviksvägen och Kyviksvägen gjorts. Diken ska finnas på båda sidor av vägen och eftersom detta inte ingår i ett VA-verksamhetsområde ska lokalt omhändertagande ske. Derome Hus AB och kommunen har inte gjort ett ordentligt samråd med samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen informerades heller inte om att bygglov har getts, vilket borde ha gjorts eftersom den specifikt omnämns avseende samråd. Påverkan för vägföreningen av att man gett detta bygglov är omfattande och påverkar i stort vägens möjligheter att fungera enligt sitt ändamål. Mer information borde därför ha getts. I bygglovsansökan finns omfattande förändringar av dikesstrukturen som föreningen har rådighet över. Detta har inte godkänts av föreningen.

Samfällighetsföreningen vill också påpeka att med denna tillkomst av 15 fastigheter med cirka 30 extra fordon plus den omfattande byggnation som har skett i Ekekulls- och Kyviksområdet, som är under detaljplanering just nu, innebär det att trafikkalkyler inte stämmer med antaganden från 1987. Trafiken till Spårhaga förskola som ligger innanför är redan omfattande idag och med tanke på att det inte finns GC-vägar och att vägen är enfilig hela vägen från Lilla Ekekullsvägens avfart innebär det att det kommer vara ytterst svårt för de barn och transporter som ska till förskolan. Föreningen ser att detta kommer att försvåra för personalen att ta sig till skolan och svårigheter för räddningstjänsten ifall det skulle ske olyckor under rusningstrafik. Hur detta ska lösas utan att ha en negativ påverkan på framkomligheten behöver utredas och redovisas, alternativt behöver detaljplanen ändras till att motsvara översiktsplan och att nödvändiga tekniska förändringar görs före byggnation för att det ska vara möjligt för förskola och de boende på vägen att inte få betydande olägenheter och att ha god tillgång till förskolan som är av betydande allmänintresse.



Lars Witte (Spårhaga 2:75), Anette Kask (Spårhaga 2:98) och Erik Lundberg (Spårhaga 2:98) har också överklagat nämndens beslut. De yrkar i första hand att beslutet om bygglov ska upphävas. I andra hand yrkar de att länsstyrelsen ska återförvisa ärendet till nämnden för ny handläggning. De anför bland annat följande.

Det sökta bygglovet uppfyller inte de krav på lämplighet som uppställs enligt 2 och 9 kap. PBL. Bygglov ska därmed inte beviljas.

I förevarande fall har kommunen ingått ett exploateringsavtal med privata fastighetsägare. Enligt exploateringsavtalet ska dessa privata fastighetsägare tillse att en rad åtgärder genomförs med anledning av antagandet av detaljplan S 117 från 1987. Kommunen har dock inte säkerhetsställt att förpliktelserna som följt med avtalet har fullföljts. Kommunen har inte heller vidtagit någon åtgärd för att utföra förpliktelserna på drygt 30 år. Därtill har kommunen nu inte adresserat frågan i samband med beviljandet av bygglovet.

Om bygglovet beviljas kommer trafiken i området att öka markant. Detta innebär att trafik till och från förskolan kommer att få trängas med ytterligare trafik. Detta på en väg som både är smal och i dåligt skick. Effekten kommer rent praktiskt att bli att boende i området samt föräldrar och anställda på väg till och från förskolan kommer att få väsentligen sämre trafikförutsättningar. Ovan innebär att förutsättningarna för detaljplanen inte har genomförts och att det därmed inte föreligger omständigheter för beviljande av bygglov.

En ansökan om bygglov som är förenlig med planens bestämmelser kan i princip inte vägras så länge planen gäller. Detsamma bör dock inte anses gälla för en ansökan om bygglov som är förenlig med planens bestämmelser, men där planens bestämmelser inte är uppfyllda och tillgodosedda.

Det sökta bygglovet är inte lämpligt och medför betydande olägenhet för omgivningen och trafiken.

Det är inte något särskilt angivet om dagvatten i beslutet om bygglov. I karta M 21 och M 22 till ansökan finns det dock breda diken anlagda intill befintlig väg. På kartorna är även angivet att ”justering och rensning befintligt dike kan utökas för dagvattenhantering”. De vill uppmärksamma länsstyrelsen på att den befintliga vägen är för smal för befintlig trafik. Vid beviljande av sökt bygglov kommer vägen att vara ännu mer underdimensionerad. En lösning för dagvatten som inte tar hänsyn till en breddning och förstärkning av vägen kan inte anses vara fullgod.

Vid bedömning om lämpligheten ska, enligt 2 kap. 5 § PBL, särskild hänsyn bland annat tas till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena samt möjlighet att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt.

Av kommentaren till 2 kap. 5 § PBL framgår att ”Allmänt torde man således kunna uttrycka det så att bestämmelserna i 2 kap. 4 och 5 §§ PBL utgör ”hinder” för planläggning och för den delen bygglov/förhandsbesked endast om det inte kan säkerställas att olägenheten undanröjs genom villkor i plan eller lovbeslut. Av kommentaren framgår vidare att vissa typer av situationer vilka alltid är en del av en lämplighetsbedömning, t ex frågan om trafik, måste adresseras i detaljplanen.

Som en allmän princip gäller att en detaljplan måste fungera självständigt på ett sådant sätt att det ska framgå av planen att de olika behov som den genererar kan lösas och genomföras. Det innebär att trafikfrågan ska kunna lösas på ett ändamålsenligt sätt, men i vissa fall även att själva genomförandet av en sådan lösning måste säkerställas i detaljplanen. Det framgår av MÖD:s dom den 17 oktober 2017 i mål nr P 2285-17.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår därtill att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (anpassningskravet), skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Nu beviljat bygglov innefattar 15 enbostadshus samt 12 komplementbyggnader. En byggnation om 15 enbostadshus kommer enligt rådande parkeringsnorm i kommunen att innebära en ökning med cirka 30 bilar i området vilket innebär en omfattande trafikpåverkan. Mot bakgrund av att det ligger en förskola i änden av Nordöstra Ekekullsvägen är vägen redan hårt ansatt av trafik. I dagsläget är vägen därtill undermålig med bristande bredd och kvalité. Framkomligheten och vägdimensioneringen uppfyller därmed inte de lämplighetskrav som uppställs i 2 kap. PBL. Härmed måste även anses uppstå betydande olägenhet för omgivningen och trafiken.

Fastigheten omfattas därtill av översiktsplan 2022. Enligt 3 kap. 2 § PBL ska kommunens översiktsplan vara vägledande för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Av översiktsplanen framgår att det råder ett hårt bebyggelsetryck i området eftersom området är kustnära, inom tätort samt inom pendlingsavstånd till Göteborg. Dessa omständigheter föranleder att det ställs höga krav på kommunen att skapa en tillfredställande hantering av transportfrågor. Det framgår därtill uttryckligen av översiktsplanen att tillgången till god infrastruktur och kollektivtrafik utgör den viktigaste faktorn för kommunens utveckling varför kommunen har att prioritera attraktiva gång- och cykelvägar med hög framkomlighet, säkerhet och komfort samt bra förutsättningar för transporter i utvecklingsorterna.

Därtill framgår det att det inom utvecklingsorten Kullavik, som fastigheten omfattas av, endast ska ske ny bebyggelse genom förtätning. Förtätningen kan dock innebära en ökad dagvattenavrinning samt ökad tillförsel av föroreningar från bland annat

fordon. Vid all byggnation inom Kungsbacka kommun krävs också hänsyn till säkerhetsaspekter som exempelvis till risken för översvämning kopplat till fungerade dagvattenlösningar. Nu beviljat bygglov omfattas av en bristande dagvattenlösning. Därtill innebär bygglovet en omfattande trafikpåverkan. Dessa aspekter kan, med hänsyn till översiktsplanen, inte anses vara förenliga med lämplighetskraven i 2 kap. PBL.

Enligt översiktsplanen omfattas fastigheten delvis av jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken utgör jordbruket näring av nationell betydelse, som endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentligt betydelsefulla samhällsintressen, där behovet dessutom inte kan tillgodoses på annat sätt. Det framgår därtill av översiktsplanen att ett av Kungsbacka kommuns mest framträdande karaktärsdrag är just jordbrukslandskapet och att dess kulturmiljövärde därför ska identifieras och analyseras vid förändring eller förnyelse av en plats. Slutligen framgår att kommunen ska vara restriktiv till att tillåta ny bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark.

Enligt översiktsplanen omfattas fastigheten av riksintressena rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust. Enligt bygglovsansökan gäller även åtgärderna förändringar av marken runt byggnaderna, vilka kan komma att skada riksintressena. Mot bakgrund av dessa åtgärder är marken inte lämplig för ändamålet från allmän synpunkt med hänsyn till områdets naturvärden och värden för friluftslivet.

Det ska slutligen tilläggas att det i förevarande fall inte är fråga om att begränsa eller förhindra utnyttjandet av en byggrätt, eftersom kommunen har möjlighet att undanröja de existerande problemen. För det fall kommunen tar ansvar för genomförandet av den befintliga planen, kan även frågan om lämplighet för nya bygglov i området ändras.

### **Skäl för beslutet**

#### Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL framgår att det krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår att, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag, 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.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att 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.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas bland annat så att betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

Av 9 kap. 41 b § PBL framgår bland annat att det meddelande som kungörs gällande ett beslut om att ge lov ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och
2. övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

Av 13 kap. 2 § 8 PBL framgår att kommunala beslut enligt denna lag inte får överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

#### Länsstyrelsens bedömning

##### *Utgångspunkten för prövningen*

Ekekullens samfällighetsförening har anfört att samfällighetsföreningen inte har informerats om att bygglov beviljats. Länsstyrelsen konstaterar att det av underlaget i ärendet framgår att information om beslutet om att ge lov inte skickats till Ekekullens samfällighetsförening. Eftersom samfällighetsföreningens överklagande har ansetts ha inkommit i rätt tid, har samfälligheten dock inte lidit någon rättsförlust och det saknas därför skäl att upphäva nämndens beslut på denna grund.

Länsstyrelsen kan inom ramen för ett överklagat beslut om bygglov endast pröva om det finns förutsättningar att bevilja bygglov för den i ärendet sökta åtgärden. Det är därför inte möjligt att inom ramen för detta ärende pröva frågor avseende genomförande eller ändring av detaljplanen på de sätt som klagandena har föreslagit. Vad klagandena anfört om att detaljplanen inte stämmer, att exploateringsavtalet inte genomförts, att något ordentligt samråd inte hållits med Ekekullens samfällighetsförening i enlighet med avtalet samt att avtalet inte överförts till Derome Hus AB omfattas därför inte heller av länsstyrelsens prövning.

Förutsättningar för att bevilja bygglov avseende de aktuella åtgärderna framgår av 9 kap. 30 § första stycket PBL. Länsstyrelsen konstaterar att vad klagandena anfört avseende samfällighetsföreningens rådighet över breddning av väg och diken för dagvattenhantering inte omfattas av 9 kap. 30 § PBL och kan därför inte beaktas vid länsstyrelsens prövning av bygglovet. Inte heller finns 2 kap. 5 § PBL eller 2 kap. 6 § första stycket 2. PBL uppräknade i 9 kap. 30 § PBL och vad klagandena anfört avseende dessa bestämmelser kan därför inte heller beaktas.

Den nu aktuella fastigheten omfattas av detaljplan 1384-P88/28 som vann laga kraft den 29 januari 1988. Frågor som har prövats och slutligt avgjorts i en detaljplan får inte överklagas. I detta fall gäller det bland annat vad marken används till och byggnadernas huvudsakliga placering. Vad klagandena anfört avseende att den aktuella fastigheten inte är lämplig för ändamålet på grund av att den omfattas av jordbruksmark samt riksintressena för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust kan därför inte prövas i ärendet.

#### *Anpassning till omgivningen*

Klagandena har gjort gällande att åtgärderna inte är lämpliga med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärdena på platsen. Mot bakgrund av vad som framgår av handlingarna i ärendet instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § första stycket 1. PBL.

#### *Betydande olägenhet*

Bygglov för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska ges bland annat om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med gällande detaljplan och om åtgärden uppfyller vissa krav som följer av 2 och 8 kap. PBL. Ett av kraven som måste vara uppfyllt är att lokaliseringen och placeringen av ett byggnadsverk ska ske så att inte den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en betydande olägenhet på något sätt (2 kap. 9 § PBL). Av 8 kap. 9 § PBL framgår bland annat att tomten ska anordnas så att betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

Klagandena har anfört att åtgärderna kommer att medföra betydande olägenheter vad gäller dagvattenhanteringen, trafiken och omgivningspåverkan. När en bygg rätt har fastslagits i en detaljplan, har lämpligheten av att marken bebyggs på sådant sätt som bygg rätten medger i princip redan prövats.

Mot denna bakgrund och efter beaktande av vad klagandena anfört, bedömer länsstyrelsen att den aktuella åtgärden inte kommer att ge upphov till betydande olägenheter i de ovannämnda avseendena.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att åtgärderna är planenliga och att det i övrigt saknas skäl att ändra nämndens beslut. Nämnden har således haft fog för sitt beslut att bevilja ansökan om bygglov och överklagandet ska därför avslås.

Länsstyrelsen vill upplysningsvis tillägga att den aktuella fastigheten är placerad cirka 30 meter från en fornlämning. En prövning av åtgärdens förenlighet med kulturmiljölagen (1988:950), KML, bör därför ske. En prövning enligt KML sker i annan ordning och ingår således inte i prövningen enligt PBL. Detta innebär att bygglov för en åtgärd i och för sig kan beviljas inom ett fornlämningsområde, men att bygglovet inte kan nyttjas utan att åtgärden också prövats enligt KML.

Vid handläggningen av detta ärende har chefsjurist Peter Jupén varit beslutande och länsjurist Mathilda Anderzén varit föredragande. I ärendet har även bygglovsarkitekt Dag Rundegren medverkat.

Peter Jupén

Mathilda Anderzén

*Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.*

#### **Sändlista**

Ekekullens samfällighetsförening, ekekullens.samfallighet@ gmail.com (delgivningskvitto)

Lars Witte, Labratoriegatan 26, 412 68 Göteborg (delgivningskvitto)

Annette Kask, Timmeråsvägen 57, 427 50 Billdal (delgivningskvitto)

Erik Lundberg, Timmeråsvägen 57, 427 50 Billdal (delgivningskvitto)

Derome Hus AB, Stålgatan 7, 432 32 Varberg

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

#### **Så här hanterar vi dina personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).



## 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 rättstillämpningen.
- 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](http://www.domstol.se).