



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
Meddelad i Vänersborg
2026-05-05

Målnummer
P 3510-25

PARTER

Klagande

1. Tim Andersson
Fjällastorp 10
517 92 Bollebygd

2. Marianne Berglund
Ballasjövägen3
517 91 Bollebygd

3. Ingemar Björner
Fjällastorp 14
517 92 Bollebygd

4. Linus Ryler
Fjällastorp 13
517 92 Bollebygd

5. Sandra Ryler
Fjällastorp 13
517 92 Bollebygd

6. Bengt Zagerholm
Fjällastorp 6
517 92 Bollebygd

Motpart

Bollebygds kommun
517 83 Bollebygd

ÖVERKLAGAT BESLUT

Bollebygds kommuns beslut 2025-06-17 i ärende nr KS2023/241, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Antagande av detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl. i Bollebygds kommun

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från Marianne Berglund, Linus Ryler och Sandra Ryler.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår övriga överklaganden.
-

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Bollebygds kommun beslutade den 17 juni 2025 (§ 115, KS2023/241) att anta detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl. Av planbeskrivningen framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder för en blandad målgrupp som tar hänsyn till de natur-, kultur och landskapsvärden som Nolåns dalgång inrymmer. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en sammanhängande framtida västlig expansion av Bollebygds tätort.

Kommunstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av Tim Andersson, Marianne Berglund, Ingemar Björner, Linus Ryler, Sandra Ryler och Bengt Zagerholm.

YRKANDEN M.M.

Tim Andersson, Ingemar Björner och Bengt Zagerholm har yrkat att antagandebeslutet ska upphävas. Som stöd för sitt yrkande har de anfört bl.a. följande.

I den utförda lokaliseringsutredningen tillmäts åkermarken inte sitt rätta värde och utpekas därför som mest lämplig för byggnation jämfört med övriga alternativ. I lokaliseringsutredningen framgår att andra alternativ är fullt möjliga för byggnation. Utredningen togs fram efter att det redan beslutats om att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6. I lokaliseringsstudien borde olika kriterier viktas i förhållande till sin övergripande betydelse. Egenskaper och omständigheter som kan påverka kan inte jämföras med det definitiva beslutet att bebygga åkermark, detta blir ett ingrepp som aldrig kan reverseras. Byggnation av bostäder är inte ett väsentligt samhällsintresse och detaljplanen strider därmed mot miljöbalken.

Den tillåtna byggnadshöjden är för hög. En maximal höjd om 6,5 meter hade stämt bättre överens med befintlig bebyggelse i området. Det bör även lämnas ett bredare stråk i gränsen åt väst. Bebyggelsen kommer att upplevas för trång.

Åkermarkens betydelse för hela dalgångens karaktär har dessutom underskattats.

Bollebygds kommun har motsatt sig bifall till överklagandena och anfört följande.

Kommunens bedömning är att jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, och således att ett genomförande av planförslaget innebär ianspråktagagande av brukningsvärd jordbruksmark. Med anledning av att en stor del av kommunens framtida bostadsutveckling i översiktsplanen pekas ut på jordbruksmark har en samlad lokaliseringsutredning tagits fram för Bollebygds tätort.

Enligt förarbetena utgör bostadsförsörjning generellt sett ett väsentligt samhällsintresse (prop. 1985/86:3 s. 53). För att kunna tillgodose bostadsförsörjningsbehovet enligt befolkningsprognosen för år 2035 krävs det 785 nya bostäder i tätorterna och 195 bostäder i landsbygdsområden. Av kommunens tätorter är det endast i Bollebygds centralort som det finns förutsättningar för att utveckla ett större antal bostäder.

Jordbruksmarkens värde har beaktats i lokaliseringsutredningen. Planområdet och alternativa lokaliseringar har utvärderats med hjälp av ett antal utvärderingsfaktorer, där påverkan på brukningsvärd jordbruksmark ingår. Avgränsnings- och urvalsprocessen resulterade i tio potentiella platser som jämförts med planområdet. Bostadsförsörjningsbehovet i kommunen är koncentrerat till de fyra tätorterna, men främst i centralorten. Därav har ett avgränsningskriterium om att området ska ligga inom eller i anslutning till tätort tillämpats. Det är även angeläget att tillskapa fler bostäder i kollektivtrafikhållplatsnära läge, vilket betonas i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Därav har även ett avgränsningskriterium om att området ska ligga inom 1 km för gång- eller cykeltrafik från kollektivtrafikhållplats med minst halvtimmes- trafik morgon och eftermiddag tillämpats. De två avgränsningskriterierna har

resulterat i en avgränsning, eller sökradie, för alternativa lokaliseringar, som innefattar centralorten med viss omnejd. Inom avgränsningen identifierades tio alternativa områden som slutligen utvärderats utifrån 14 utvärderingskriterier. Resultatet av utvärderingen visar på lokaliseringarnas tekniska och funktionella lämplighet samt ekonomiska rimlighet.

Med stöd av lokaliseringsutredningen är kommunens mening att de områden i utredningen som inte utgörs av jordbruksmark brister i kategorierna exploateringsförhållanden, genomförbarhet och teknisk försörjning. Den sammanvägda bedömningen i lokaliseringsutredningen visar att Fjällastorp utifrån teknisk och funktionell lämplighet och ekonomisk rimlighet är den mest lämpliga lokaliseringen för föreslagen bebyggelse. Detta är bortsett från Prästgårdsgärdet, där en parallell detaljplaneprocess pågår.

DOMSKÄL

Klagorätt

Ett beslut om antagande av en detaljplan får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot (42 § förvaltningslagen (2017:900)). Enligt praxis anses ett beslut att anta en detaljplan främst angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta eller endast skiljs åt av en väg. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m. Även berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har ansetts ha klagorätt. Rätten att överklaga ska dock ytterst bedömas mot bakgrund av de allmänna bestämmelserna i 42 § förvaltningslagen (se MÖD 2019:19).

Marianne Berglund, Linus Ryler och Sandra Ryler äger inte fastigheter som gränsar till planområdet eller som endast skiljs från det av en väg och de

bedöms inte heller i övrigt vara särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av åtgärderna. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Prövning i sak

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bestämmelserna ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Prövningen av detaljplaner är därför begränsad till frågan om beslutet att anta en detaljplan strider mot någon rätts-regel på det sätt som har gjorts gällande i målet eller som annars framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § PBL). Prövningen innebär därmed en kontroll av om kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som PBL medger. Om domstolen vid prövningen finner att beslutet att anta detaljplanen 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.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB). Bostadsförsörjningsbehov kan vara ett sådant väsentligt samhällsintresse.

För att bedöma om exploateringen inte kan tillgodoses någon annanstans krävs det konkret utredning som redogör för alternativa lokaliseringar. Hur omfattande en sådan utredning ska vara beror på omständigheterna i det enskilda fallet, däribland vad som ska bebyggas. En konkret och aktuell översiktsplan med tydliga riktlinjer för markanvändningen väger härvid tungt. (Se prop. 1985/86:3 s. 54 och s. 158 samt NJA 2021 s. 321 och MÖD 2022:24).

Planområdet är ca 6 hektar stort och består av jordbruksmark. Då marken tidigare använts som åkermark har kommunen bedömt att marken är brukningsvärd. Syftet med planen är enligt planbeskrivningen att möjliggöra byggnation av cirka 50 bostäder. Planen syftar till att möjliggöra en sammanhängande framtida västlig expansion av Bollebygds tätort.

I kommunens översiktsplan ingår planområdet i ett område (TÄ1 Kullaområdet) som pekas ut som ett utbyggnadsområde för 500 nya bostäder. I översiktsplanen anges följande om jordbruksmark. *I Bollebygd hänvisas ny bebyggelse på landsbygden huvudsakligen till skogsmark. Undantag görs enbart i direkt anslutning till Bollebygds tätort, där värdet av att kunna förtäta centralorten för att långsiktigt skapa underlag för effektiva transporter samt service och handel, värderas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats (se vidare under fliken "tätortsområden"). I övriga kommunen värderas bibehållande av jordbruksmarken framför tillkommande bebyggelse.*

Kommunen har under arbetet med detaljplanen tagit fram en lokaliseringsutredning (*Lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort*) där tolv områden jämförs. Det anges att syftet med utredningen är att *genom en samlad lokaliseringsutredning ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark*. Som slutsats i utredningen anges följande. *Samtliga områden längs Hindåsvägen har fått överlag höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med beslutade kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Gällande översiktsplan (2022) anger att cirka 500 bostäder behöver tillkomma i Kullaområdet (TÄ1), samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden som har bedömts vara mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÄ1. Sammanlagt bedöms cirka 420 bostäder samt en förskola rymmas inom de fyra områdena. Med tanke på att*

befolkningstillväxtnålet sänks i planeringsstrategin bedöms de fyra områdena kunna tillgodose exploateringsbehovet inom TÄ1 på ett tillfredställande sätt. Detta talar för att resterande del av det relativt stora TÄ1-området kan lämnas fritt från exploatering.

Mark- och miljödomstolen ansluter sig till kommunens bedömning att marken inom planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att den planerade bostadsbebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Det som domstolen då har att ta ställning till är om detta intresse kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark än brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Planområdet ligger inom ett område som enligt översiktsplanen har pekats ut för utveckling av bostadsbebyggelse. Kommunen har även i översiktsplanen tagit ställning till att jordbruksmark kan behöva ianspråktagas för utbyggnad av Bollebygd tätort. I lokaliseringsutredningen har kommunen gjort en jämförelse mellan området i detaljplanen och andra områden kring Bollebygd tätort.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det kan ifrågasättas om ägandet av marken verkligen ska tillmätas betydelse vid avvägningen enligt 3 kap. 4 § MB på det sätt som kommunen har gjort i lokaliseringsutredningen (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 27 september 2021 i mål P 3488-20). Det framgår även att jämförelsen mellan de tolv områdena har gjorts när planarbete redan pågått gällande två av områdena, vilket har vägts in i kommunens värdering av dessa områden. Även detta bedömer domstolen utgör en brist i kommunens utredning. Utredning fokuserar på de olika områdenas lämplighet för ändrad användning till bostäder, men jämförelsen mellan de olika områdenas betydelse för jordbruket i termer av produktivitet och arronderingskonsekvenser saknas i stort sett.

Trots dessa i och för sig betydande brister bedömer mark- och miljödomstolen att kommunen har visat att alternativa områden utretts på ett tillräckligt konkret

sätt, mot bakgrund av det i översiktsplanen tydligt formulerade kravet på rumslig koppling till tätorten och den infrastruktur som omger denna. Genom de ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen och den lokaliseringsutredning som har tagits fram har kommunen därmed visat att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark än brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk, jfr Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 21 maj 2025 i mål P 15453-23 och den 28 januari 2026 i mål P 382-25. Beslutet att anta detaljplanen strider därför inte mot 3 kap. 4 § miljöbalken och det finns därmed inte skäl att upphäva detaljplanen på den grunden.

Mark- och miljödomstolen bedömer att detaljplanen även uppfyller kraven på anpassning till omgivningen i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

Då det inte heller i övrigt finns skäl att upphäva detaljplanen saknas det sammanfattningsvis skäl att ändra kommunens beslut att anta detaljplanen och överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 26 maj 2026.

I domstolens avgörande har rådmannen Linus Martinson, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Naij.


§115

KS2023/241

Antagande av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades därefter innan samråd, i väntan på bl.a. ny översiktsplan. Kommunfullmäktige gav 2018-04-26 § 21 dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl. I samband med att planprogrammet för Kulla upphävdes gavs ett nytt planuppdrag 2022-03-01, § 37, för fastighet Fjällastorp 3:6 m.fl. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-20 § 122 att godkänna att exploatören får driva planen med exploatörssamverkan. Genom beslut i kommunstyrelsen 2023-08-17 § 97 ingår inte längre Bollebygds kyrkby 1:28 och Bollebygds Prästgård 1:1 i detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade 2023-09-18 § 136 att skicka ut detaljplanen på samråd.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder för en blandad målgrupp som tar hänsyn till de natur-, kultur och landskapsvärden som Nolåns dalgång inrymmer. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en sammanhängande framtida västlig expansion av Bollebygds tätort. Det exponerade läget i Nolåns dalgång gör att

 Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

siktlinjer och utformning blir särskilt viktiga. Detaljplanen reglerar därför att bebyggelsen hålls låg och att ett grönstråk behålls centralt i planområdet. Planområdet utgörs av jordbruksmark. Miljöbalken anger att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En lokaliseringsutredning har därför tagits fram som undersöker alternativa lokaliseringar i kommunen.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-09-03 § 111 att skicka ut detaljplanen på granskning. Vid granskningen inkom 13 yttranden från myndigheter, kommunala råd, organisationer, sakägare och övriga. Länsstyrelsen och SGI framför synpunkter på regleringen av begränsning av belastning på marken. Dessa har tillgodosetts genom förtydliganden av planbestämmelse (a1) samt införande av ny bestämmelse (b1). Lantmäteriet framför att genomförandetid bör anges i år i stället för i månader, samt att rubriksättning som rör genomförandetiden bör ändras. Synpunkterna har tillgodosetts i planhandlingarna. Därtill har även genomförandetiden förlängts från 5 till 10 år. Trafikverket framför att det kan finnas behov av avtal för bevakning av anläggandet av ny anslutning mot statlig väg 554 samt att åtgärdsplanerare på Trafikverket ska kontaktas för vidare dialog i ärendet. I kontakt med Trafikverket har det konstaterats att det inte behövs ett avtal. Lokalpolisområde Borås och Ungdomsrådet har ingen erinran gällande detaljplanen. Dock önskar Polismyndigheten att man betänker brottförebyggande åtgärder. Lygnerns vattenråd framför oro kring påverkan på Kesebolbäcken från den här och tidigare exploateringar. Förvaltningen gör bedömningen att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas av planförslaget samt att utredningsnivån och föreslagna åtgärder är tillräckliga för det som krävs i en

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

detaljplaneprocess.

Sakägare och övriga som inkommit med synpunkter ifrågasätter utbyggnad av bostäder på jordbruksmark, samt innehållet och trovärdigheten i lokaliseringsutredningen för jordbruksmark som togs fram inför granskningen. Lokaliseringsutredningen tar ett helhetsgrepp för hela Kullaområdet, med detaljplan Fjällastorp och Prästgårdsgärdet samt inför kommande planering med bland annat kommunal service som exempelvis förskola. Föreslagen bebyggelse bedöms i lokaliseringsutredningen som lämplig för att uppnå det allmänna intresset av fler bostäder i Bollebygd, samt går i linje med översiktsplanens utpekade området TÄ1. Av lokaliseringsutredningen framgår även att hela området TÄ1 inte behöver bebyggas för att uppnå kommunens utvecklingsmål. Detta innebär att utvecklingen med fördel kan begränsas till områdena närmast Hindåsvägen för att minska inanspråktagandet av jordbruksmark så mycket som möjligt. Sakägarna framför även synpunkter om att begränsa höjden på bebyggelsen ytterligare samt att tillskapa ett bredare grönstråk i väster. Förvaltningen har bedömt att bebyggelsens höjd och grönstråket som ingick i granskningsförslaget är tillräcklig anpassning till omgivningen.

Exploatören får utgifter för bland annat planläggning, bygglov och exploateringsbidrag alternativt kostnader för utförande av allmän platsmark. Om exploatören bygger ut allmän platsmark ska dessa anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning. Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Kommunen får utgifter i form av drift av kommunala anläggningar. Kommunen får kostnader i form av förrättningskostnader från Lantmäteriet som uppkommer till följd av

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

marköverlåtelsen av allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att de justeringar som har behövt göras efter granskningsskedet bedöms inte större än att planförslaget kan tas upp för beslut om antagande.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

- § 86 KSAU Antagande av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp
- Detaljplan Fjällastorp 3:6, Planbeskrivning, Antagande
- Detaljplan Fjällastorp 3:6, Granskningsutlåtande
- Detaljplan Fjällastorp 3:6, Illustrationskarta, Antagande
- Detaljplan Fjällastorp 3:6, Grundkarta, Antagande
- Detaljplan Fjällastorp 3:6, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik

Skickas till

PLEX

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



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.