



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2021-03-03  
Stockholm

Mål nr  
P 12989-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-11-14 i mål nr P 160-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A

2. B

Samma adress

### Motpart

Kalix kommun  
952 81 Kalix

### Övrig berörd

Stiftelsen Kalixbostäder,  
Lejonsgatan 7  
952 34 Kalix

## SAKEN

Detaljplan för del av kvarteret Y i Kalix kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Kalix kommun beslut den 11 december 2018, § 175, dnr 332/14-PDP, att anta detaljplan för del av kvarteret Y. \_\_\_\_\_

Dok.Id 1665142

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A** och **B** har yrkat att detaljplanen ska upphävas.

**Kalix kommun** har motsatt sig bifall till överklagandet.

**Stiftelsen Kalixbostäder** har beretts tillfälle att yttra sig, men inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A** och **B** har anfört i huvudsak följande. Skugg-studien är ofullständig och partisk. Den visar inte hur byggnaderna kan komma att skugga deras tomt och altan. Deras fastighet kommer att minska i värde på grund av skuggning och insyn, vilket utgör en betydande olägenhet för dem.

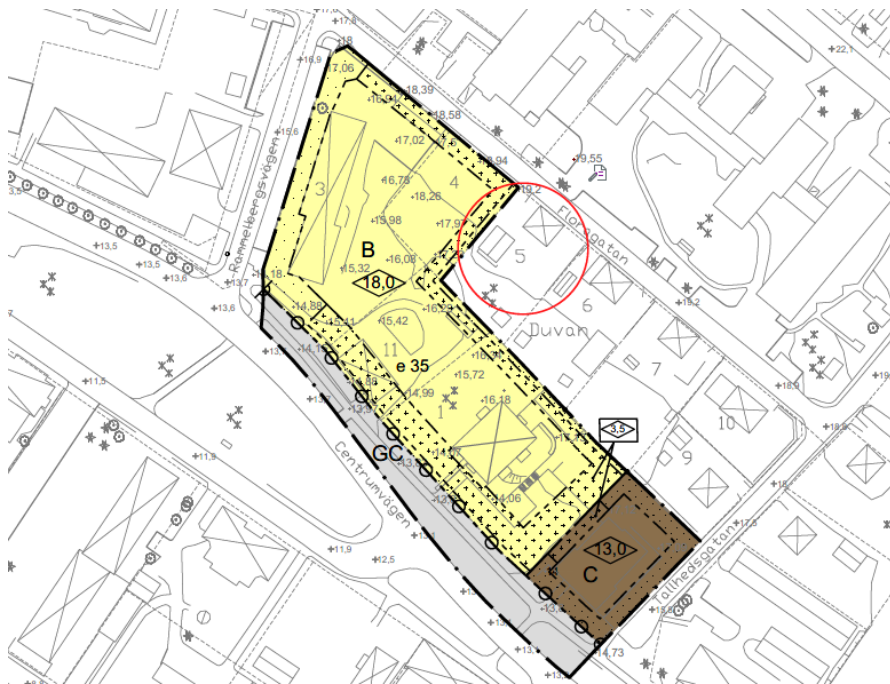
**Kalix kommun** har anfört i huvudsak följande. Det finns stor efterfrågan på lägenheter i centrala Kalix. Ny bostadsbebyggelse i centrala lägen innebär att avstånden mellan arbete och bostad minimeras. Mindre transporter är god hushållning med naturresurser. Samhällets service kan också nyttjas mer effektivt. Det framgår av den fördjupade översiktsplanen att Kalix centrum ska förtätas. Planerad bebyggelse har placerats och utformats på ett sådant sätt att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår och så att den är lämplig med hänsyn till stadsbilden. Skuggstudien visar hur fastigheten Y 5 kan komma att påverkas vid en maximal exploatering.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 4 kap. 32 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Detta s.k. tydlighetskrav motiveras av att allmänhetens intresse för och möjligheter till delaktighet i planärenden i stor utsträckning är beroende av handlingarnas utförande och informationens innehåll. Detaljplanen måste därför utformas på ett sådant sätt att medborgarinflytandet verkligen kan få en reell innebörd. Så kallade flexibla detaljplaner, med en lägre detaljeringsgrad, anses enligt förarbetena inte vara

lämpliga när det är fråga om stadsförnyelse, då förändringarna berör så många intressenter att detaljplanen så tydligt som möjligt bör illustrera de aktuella förtätningsprojekten. Även för något större samlade projekt på områden som är helt kringgårdade av äldre bebyggelse torde flexibel detaljplan sällan vara lämplig. Möjligheten att i vissa fall redovisa byggrätten i detaljplan schematiskt bör alltså användas restriktivt och endast då förhållandena i det enskilda fallet medger att så sker med hänsyn till sakägarnas och övriga intressenters intressen. (Se prop. 1985/86:1 s. 166–167.)

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av bl.a. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (se 4 kap. 33 § första stycket 4 PBL). Planbeskrivningen ska vidare innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen (se 4 kap. 33 § andra stycket PBL). Syftet med illustrationsmaterialet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 618).



*Plankartan med klagandenas fastighet Y 5 inringad*

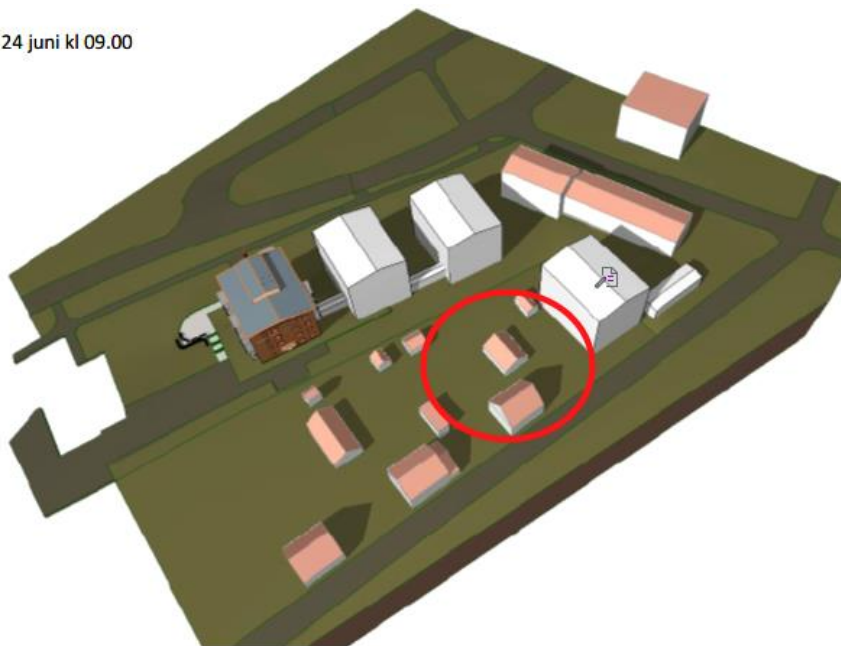
Enligt planbeskrivningen uppgår planområdet till ca 10 000 m<sup>2</sup>. Avsikten är att lägga samman fastigheterna Y 3, 4, 11 och del av Y 1 till en fastighet inom det område som föreslås som kvartersmark för bostad. Största byggnadsarea är enligt

planbestämmelserna 35 procent av fastighetsarean inom område för bostad. Detta innebär enligt planbeskrivningen en total byggnadsarea, inklusive befintliga byggnader, på ungefär 3 100 m<sup>2</sup>.

I planbeskrivningen finns en illustration i form av en situationsplan där befintlig bebyggelse redovisas tillsammans med föreslagna nya byggnader. Hur stor den totala byggnadsarean på situationsplanen är anges inte i planbeskrivningen, men kommunen har på fråga från Mark- och miljööverdomstolen uppgett att den uppgår till 2 472 m<sup>2</sup>. Det finns således en kvarvarande byggrätt om 628 m<sup>2</sup> (3 100 - 2 472) byggnadsarea som inte har redovisats i situationsplanen.

Den föreslagna bebyggelsen redovisas också i en skuggstudie. I planbeskrivningen samt i bemötandet av överklagandet har kommunen angett att skuggstudien visar en maximal exploatering. Förelagd att yttra sig härom har kommunen emellertid uppgett att det totalt redovisas 2 356 m<sup>2</sup> byggnadsarea i skuggstudien, varav en komplementbyggnad om 108 m<sup>2</sup>. Skuggstudien visar alltså inte heller en maximal exploatering, utan i likhet med situationsplanen finns det en oredovisad byggrätt, i skuggstudien ca 744 m<sup>2</sup> (3 100 - 2 356).

24 juni kl 09.00



*Utdrag ur skuggstudien med klagandenas fastighet markerad*

Det kan vidare konstateras att det i den byggnadsarea som kommunen redovisat i situationsplanen, 2 472 m<sup>2</sup>, ingår vad som, enligt kommunens uppgift, är nya komplementbyggnader om totalt 321 m<sup>2</sup>. Eftersom detaljplanen inte reglerar fördelningen av byggrätten mellan komplementbyggnader och huvudbyggnader skulle alltså även denna byggnadsarea kunna utnyttjas till att uppföra byggnader med en byggnadshöjd om 18 m.

Kommunen har även uppgett att det genom punkt- och korsprickad mark regleras att byggnad med 18 m byggnadshöjd inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 6 m. Mot bl.a. klagandenas fastighet är det dock utlagt punktprickad mark med en bredd om ca 1,5 m, som sedan följs av korsprickad mark med en bredd på 3 m. Detta innebär att byggnad med en byggnadshöjd om 18 m får uppföras på ett avstånd om 4,5 m längs två gränser utmed klagandenas fastighet.

Sammanfattningsvis är det alltså enligt planen möjligt att bebygga området betydligt mer – och på annat sätt – än vad som redovisas i illustrationerna i planbeskrivningen. Planen möjliggör bebyggelse både sydväst och nordväst om klagandenas fastighet med en byggnadshöjd som motsvarar minst fem våningar. Detta innebär att antalet byggnader samt deras storlek och lokalisering inom planområdet kan ha stor påverkan på bl.a. skuggning och insyn för klagandena.

Planbeskrivningen med dess illustrationer ger dock inte klagandena full möjlighet att bedöma planens konsekvenser. Vid ett fullt utnyttjande av byggrätten är det också svårt att se att det skulle vara möjligt att placera bebyggelsen på ett sätt som inte medför betydande olägenhet för klagandena. Detaljplanen kan således inte anses tillräckligt tydlig och ska därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsråden Ulf Wickström och Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin Hjorth.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-11-14  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 160-19

**KLAGANDE**

1. A

2. B

**MOTPART**

Kalix kommun  
952 81 Kalix

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Kalix kommun den 11 december 2018, § 175, dnr 332/2014-PDP

**SAKEN**

Detaljplan för del av kvarteret Y i Kalix kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 331200

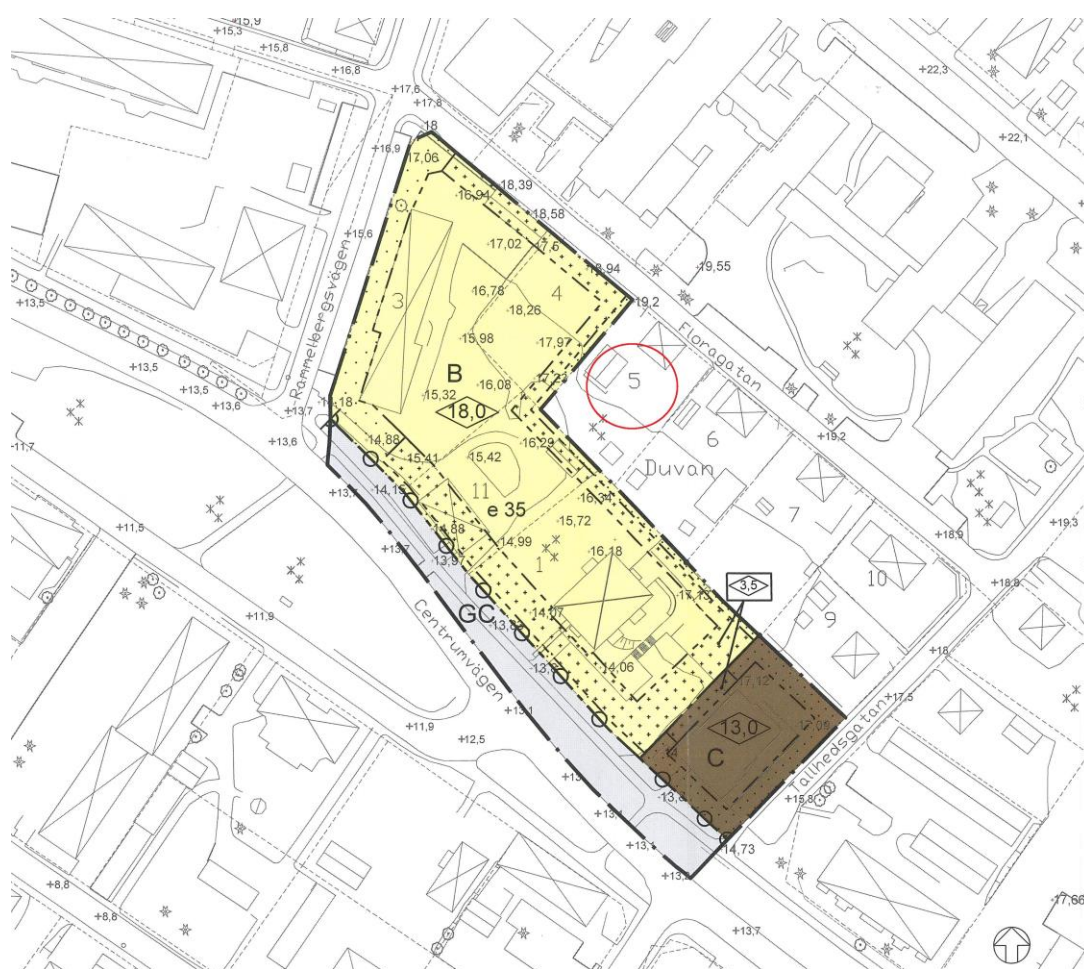
---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> , Info om vår personuppgiftsbehandling: <a href="http://www.umeatingsratt.domstol.se">www.umeatingsratt.domstol.se</a> eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix kommun antog genom beslut den 11 december 2018 en ny detaljplan för del av kvarteret Y i Kalix tätort. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder inom del av kvarteret Y, ge en större byggrätt och öka högsta tillåtna byggnadshöjd jämfört med vad gällande detaljplaner medger samt möjliggöra för en flexibel användning av de lokaler som tidigare varit en kyrka, se figur 1 nedan.

Beslutet att anta detaljplanen har överklagats till mark- och miljödomstolen av A och B, ägare av fastigheten Kalix Y 5.



*Figur 1. Utdrag ur plankarta (antagandehandling). Klagandenas fastighet har inringats av mark- och miljödomstolen.*



**YRKANDE M.M.**

A och B har, som det får förstås, yrkat att beslutet att anta detaljplanen upphävs alternativt att detaljplanen ändras.

Kalix kommun (kommunen) har motsatt sig bifall till överklagandet.

**VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**

Parterna har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

**A och B**

Byggnation enligt planen skulle innebära att de inte har någon sol på eftermiddag/kväll, inte ens när solen står som högst enligt skuggstudien utförd den 24 juni och ännu mindre sol resterande månader. Det är inte acceptabelt med så mycket insyn på deras tomt med en byggnad i den höjden. De skulle i sådana fall få hyreshus på nära håll runt hela deras fastighet. Deras fastighet har värderats mycket högt tidigare, men värderingen kommer att sjunka drastiskt. De anser att hus på fastigheten Y 4 inte ska få uppföras och att de andra två ska byggas med lägre totalhöjd.

**Kommunen**

Det finns stor efterfrågan på lägenheter i centrala Kalix och det är viktigt att det önskemålet tillgodoses. Det är svårt att få ekonomi i byggprojekten så att nya lägenheter med rimliga hyresnivåer kan erbjudas. Kommunen har därför tidigare accepterat att bostäder upp till fem våningar får uppföras i centrala lägen.

Planerad bebyggelse har placerats och utformats på ett sätt att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår och att den planerade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till stadsbilden i övrigt. Det har tagits fram en skuggstudie. De olägenheter i form av skuggning och ökad insyn som kan uppstå för omkringliggande bostadsbebyggelse bedöms inte vara så betydande att det enskilda intresset väger tyngre. I planhandlingarna regleras att byggnad med 18 meters byggnadshöjd inte får uppföras närmare fastighetsgräns än sex meter.

Planförslaget är förenligt med 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av den fördjupade översiktsplanen, som antogs 2012, framgår att fem våningar är rekommendationen för det aktuella området.

Kommuner har planmonopol, vilket innebär en rätt för kommunen att planlägga användningen av mark och vatten. Planförslaget är en uppföljning av de ställningstagande som gjorts i översiktsplanen, varför de förhållanden som klagandena gjort gällande saknar betydelse för avgörandet i planärendet.

## **DOMSKÄL**

### **Tillämpliga bestämmelser**

PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § PBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Kommunen får själv, inom vida ramar, avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen, det s.k. kommunala planmonopolet.

Planläggning får emellertid enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Överprövningen av ett beslut om antagande av en detaljplan är begränsad till om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har gjort gällande eller som framgår av omständigheterna. Om överprövande myndighet finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet i regel upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen eller om kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet (jfr Mark- och miljööverdomstolens refererade avgörande MÖD 2013:44).

Den överprövande domstolen kan normalt inte pröva någon annan planutformning än den som kommunen antagit. Endast om kommunen har medgett det kan domstolen med stöd av 13 kap. 17 § andra stycket fjärde meningen PBL upphäva beslutet i en viss del eller ändra beslutet på annat sätt. I förevarande fall har kommunen inte medgett att detaljplanen ändras, vilket innebär att vad domstolen har att ta ställning till är om antagandebeslutet ska upphävas i dess helhet eller stå fast i dess helhet.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning**

Syftet med den aktuella detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder inom del av kvarteret Y i Kalix tätort. Avsikten är att ge en större byggrätt samt att öka högsta tillåtna byggnadshöjd, upp till 18 meter, jämfört med vad gällande detalj-planer medger. Intentionen är också att möjliggöra för en flexibel användning av de lokaler som tidigare varit en kyrka.

A och B har gjort gällande att detaljplanen kommer att medföra betydande olägenhet i form av skuggning och insyn på deras fastighet samt att detta i sin tur kommer att medföra att värdet på deras fastighet sjunker.

Enligt gällande praxis är förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 februari 2019 i mål nr P 2029-18).

Av den fördjupade översiktsplanen, ”Fördjupning av översiktsplan – centrala Kalix”, som vann laga kraft den 18 oktober 2012, framgår att kvarteret Y har pekats ut som ett exploateringsområde med en föreslagen bygghöjd om maximalt fem våningar. Mark- och miljödomstolen bedömer särskilt mot den bakgrunden att klagandena har haft att förvänta sig en omvandling och förtätning av denna del av kvarteret Y, något som talar för att toleransnivån bör vara något högre när det gäller skuggning och insyn.

Även om en antagen detaljplan medger att byggnadsverk uppförs på ett sätt som skulle kunna innebära att betydande olägenhet uppstår, kan skäl för upphävande saknas om det med hänsyn till planområdets storlek och byggrättens omfattning framgår att planen också ger möjlighet att lokalisera bebyggelsen på annat sätt, som inte medför betydande olägenhet för närboende (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 juni 2018 i mål nr P 3101-17 och den 29 augusti 2019 i mål nr P 2962-19). Frågan om lokalisering och utformning av den nya bebyggelsen är lämplig sker då i samband med prövningen av förutsättningarna för bygglov.

Den aktuella detaljplanen medger flerbostadshus med en högsta byggandshöjd om 18 meter på ett avstånd om sex meter från A's och B's fastighetsgräns. Bebyggelse kan enligt planen placeras och utformas så att den eventuellt skulle kunna innebära en betydande olägenhet för A och B i form av skuggning och insyn. Den enda regleringen av placeringen och utformningen av den bebyggelse som planen medger utgörs av utnyttjandegraden, begränsningen av byggnadshöjd och den punktprickade marken. Planen är således flexibel och mark- och miljödomstolen bedömer att det finns möjlighet att utnyttja byggrätten inom planområdet så att betydande olägenhet i form av skuggning och insyn inte uppstår på fastigheten Y 5 eller på andra närliggande fastigheter. Detaljplanen kan därför inte anses medföra någon sådan betydande olägenhet att det finns skäl att upphäva beslutet att anta planen.

I enlighet med det anförda ska A's och B's över-klagande avslås.

Mark- och miljödomstolen finner avslutningsvis skäl att påtala att det förhållandet att det är fråga om en flexibel detaljplan och byggelsens placering inom planområdet således inte är fastställd i planen, medför att frågan om huruvida lokaliseringen och utformningen av den nya bebyggelsen är förenlig med bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL i förhållande till angränsande fastigheter måste prövas inom ramen för kommande bygglovsförfarande.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 5 december 2019.

Kristina Johnsson

Britt-Inger Rönnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristina Johnsson och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit tingsnotarien Emanuel Otterhall.