



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2013-01-24
Stockholm

Mål nr
P 7817-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-08-20 i mål nr P 1667-11,
se bilaga A

KLAGANDE

Kalix kommun

MOTPART

T. J.

Ombud: Advokaten N. R.

SAKEN

Detaljplan för Y i Kalix kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och
fastställer Samhällsbyggnadsnämndens i Kalix kommun beslut den 14 september 2010,
§ 134, att anta detaljplan för Y.

Dok.Id 1050485

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix kommun har, som det får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och förordna att nämndens beslut att anta detaljplanen ska stå fast.

T. J. har bestritt ändring samt yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Samhällsbyggnadsnämnden har i huvudsak anfört följande. Mark- och miljödomstolen har inte tagit skälig hänsyn till de allmänna intressena. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter i centrala Kalix. Många äldre vill bo i centrum. Kommunen har tidigare accepterat att bostäder upp till fem våningar får uppföras i centrala lägen, även om det inte alltid varit förenligt med översiktsplanen.

I förevarande ärende är detaljplanen förenlig med kommunens fördjupade översiktsplan för centralområdet. Översiktsplanen är inte bindande utan endast vägledande. Den visar hur kommunen anser att avvägningen mellan allmänna intressen ska ske. Den fördjupade översiktsplanen anger att bostadsbebyggelse kan uppföras upp till fem våningar i kvarteret Lärkan och Järpen, under förutsättning att två tomter kan disponeras. Den aktuella planen medger byggrätt för bostäder med maximalt fem våningar. Planområdet omfattar endast en fastighet. Fastigheten Y är dock en hörnfastighet som är extra stor, 1750 kvm. En normalstor tomt i aktuella kvarter är cirka 800–900 kvm. Y motsvarar därför en dubbeltomt.

Den fördjupade översiktsplanen hänvisar till den kommuntäckande översiktsplanen, antagen den 6 mars 1992. I den anges vad kommunen anser vara allmänna intressen och hur mark och vatten ska användas. Av översiktsplanen framgår bl.a. följande. Ny permanentbebyggelse bör i första hand tillkomma i tätorter och byar med närhet till service, framför allt skola och affärer. Kommunens investeringar i vatten- och avloppsanläggningar bör så långt som möjligt utnyttjas.

Planerad bebyggelse har placerats och utformats på ett sådant sätt att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår. Planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till stadsbilden. Ny bebyggelse har placerats på den södra delen av tomten för att den nya bebyggelsen då anknyter bättre till de angränsande högre byggnadsvolymer väster och söder om planområdet.

När det gäller skuggbildning har hänsyn tagits till omgivande bebyggelse. Y är i dag en trädbevuxen tomt med höga kraftiga tallar, vilka bidrar till att skugga omgivande fastigheter. I planbeskrivningen redovisas hur den angränsande fastigheten Z påverkas. Z har sin uteplats på en balkong som är belägen på byggnadens södra långsida. Av skuggredovisningen framgår att planerad byggnad skuggar uteplatsen mellan cirka kl. 14.30–15.30 på våren och på hösten. Mitt i sommaren, under perioden 15 maj–31 juli bidrar inte planerad bebyggelse till skuggning av uteplatsen. Av bilderna framgår dock att angränsande befintlig byggnad på fastigheten W skuggar uteplatsen sen eftermiddag.

Kommunen har genom den valda planutformningen tagit vederbörlig hänsyn till enskilda intressen och till stadsbilden. Kraven som ställs i 1 kap. 5 § och 2 kap. plan- och bygglagen är uppfyllda.

T. J. har hänvisat till vad som anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt bl.a. följande. Mark- och miljödomstolen har funnit att det inte räcker med en allmän ambition om förtätning för att i strid med angränsande fastighetsägares intressen planlägga en enstaka tomt med en så hög exploateringsgrad som skett i detta fall. Denna slutsats, liksom slutsatsen att det allmänna intresset av förtätning inte kan anses väga över med mindre än att detta kommer till uttryck genom detaljplaneläggning och plangenomförande i ett större sammanhang, är riktig.

Det måste anses vara tveksamt om de allmänna intressen som kommunen åberopar, t.ex. nationella miljömål, kommer att främjas genom bebyggelse av Y. Om så är fallet är påverkan obetydlig och svår att avväga mot enskilda intressen. Om planläggningen sker i ett större sammanhang undviks fragmentisering av besluten och det kan t.ex. avvägas om det istället för en hårdare exploatering i centrum ska satsas på

en väl utbyggd kollektivtrafik, vilket möjliggör hänsynsfull exploatering i andra centrala men mindre känsliga områden.

Kalix är en utflyttningsort med kraftigt minskande befolkning och tilltagande överskott av bostäder. Eventuell efterfrågeökning på en viss typ av bostäder får betraktas som temporär. Förtätning av centrumbebyggelsen kan därför starkt ifrågasättas ur ett demografiskt perspektiv.

Även frågan om i vilken mån exploatörens enskilda intressen bör tillgodoses, bör behandlas i ett större planeringssammanhang. En alltför enstaka planering närmar sig otillbörligt gynnande av vissa exploatörer, eftersom andra aktörer inte med säkerhet kan räkna med samma generösa behandling. Den hänvisning till exploateringsgraden som kommunen har gjort visar för övrigt att just Y ligger i en linje med fyra större tomter i kvarterets delar närmast centrum. Visserligen är Y den största av dessa fyra tomter men medelstorleken av tomterna är 1 322 kvm, ett förhållande som torde ha varit underlag när översiktsplanen antogs. Om dessa tomter slogs samman till större tomter finns möjligheten att få en mjukare och mer naturlig övergång mot den anslutande småhusbebyggelsen. Som mark- och miljödomstolen har funnit är en naturlig övergång till småhusområdets två våningar en bebyggelse med tre till fyra våningar.

Den inverkan som den planerade bebyggelsen skulle få har bedömts på ett riktigt sätt av mark- och miljödomstolen. Som domstolen angivit får, med hänsyn till ortens nordliga läge och därigenom relativt låga solstånd en relativt stor del av året, detaljer i byggnadernas utförande stor betydelse. Det är inte tillfredsställande utrett hur långt skuggning kan ske och därför bör man, som mark- och miljödomstolen bedömt, utgå från en högre skuggande profil än vad som använts i skuggstudierna.

Vad kommunen anfört om att uteplatsen på fastigheten Z utgörs av en balkong är felaktigt. Uteplatsen ligger på gården, på en plats där effekterna av skuggningen blir betydande av eventuellt tillkommande höghus. Till skillnad mot kommunens uppgifter får även bostadshuset på fastigheten betydligt mer skuggning i händelse av byggnation. En massiv huskropp skuggar dessutom mer än enstaka träd.

Det fotografi av Y, där betraktaren inte kan göra sig en relevant bedömning av byggnaders placering m.m. är missvisande. Visserligen har den valda disponeringen av Y inneburit att villabebyggelsen påverkas mindre än om byggnaderna hade lagts i omedelbar anslutning till villatomterna. Den valda placeringen är dock tämligen självklar ur stadsbildssynpunkt. Hade flera tomter i kvarteret kunnat användas, i enlighet med översiktsplanens intentioner, så kunde byggnaden få en längre utformning och en mindre sammantagen exploateringsgrad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har avslagit T. J:s yrkande om syn.

Den 2 maj 2011 trädde den nya plan- och bygglagen (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen ska äldre föreskrifter alltså gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. ÄPBL är således tillämplig i detta mål.

Frågan i målet är om det, som mark- och miljödomstolen funnit, har förelegat förutsättningar för att upphäva beslutet om att anta detaljplan för fastigheten Y. Inledningsvis kan konstateras att överprövande myndighet och domstol enligt 13 kap. 8 § ÄPBL antingen ska fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet. Överprövande instans kan inte pröva en annan planutformning än den som kommunen antagit.

Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är således kommunen som, inom vida ramar, har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Stor vikt bör tillmätas de lämplighetsbedömningar som kommunen har företagit, och den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande stannar därför i förhållande till dessa bedömningar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger

kommunen. Det är framförallt 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.

Syftet med den i målet aktuella detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerfamiljshus i fem våningar. Den nuvarande stadsplanen fastställdes 1947 och medger byggrätt för friliggande bostadshus. För området gäller förutom översiktsplanen från 2009 också en fördjupning av översiktsplan för Kalix centrum, vilken vann laga kraft den 18 oktober 2012. Vid tidpunkten för kommunens antagande av detaljplanen gällde en fördjupning av översiktsplan för Kalix Centralortsområde från 1997. En översiktsplan ska precisera och konkretisera de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användning av markområden. En sådan plan är inte bindande och det finns inget krav på att en detaljplan måste vara förenlig med översiktsplanen. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning strider dock detaljplanen för Y inte mot intentionerna i nämnda översiktsplaner.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att området redan tidigare har varit planlagt för bebyggelse, även om marken varit obebyggd och använts som park. Kommunen har utfört en behovsbedömning och Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövs i målet. Det har inte heller i övrigt framkommit att det har förelegat några brister i planförfarandet.

Mark- och miljööverdomstolen anser liksom länsstyrelsen att den utredning som finns i ärendet gällande olägenheter för omgivningen är något knapphändig men att underlaget är tillräckligt för att göra en bedömning av olägenheterna avseende T. J:s fastighet. Av solstudien framgår bl.a. att hans fastighet kommer att påverkas av skuggning från den byggnad som möjliggörs genom planen. T. J:s fastighet ligger relativt centralt i Kalix. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning medför den tilltänkta byggnationen inte att den sammanlagda skuggtiden för T. J:s fastighet - även med beaktande av Kalix nordliga läge - kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet att planen ska

upphävas på den grunden. Mark- och miljööverdomstolen finner även i övrigt att planen har utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn tagits till befintliga förhållanden. Det har inte heller framkommit skäl att reglera byggrätten i ett större sammanhang.

Vad som har framförts i övrigt om bl.a. exploateringsgrad och byggnadshöjd är enligt Mark- och miljööverdomstolen frågor som faller inom det kommunala handlingsutrymmet. Eftersom kommunen hållit sig inom detta handlingsutrymme finns det inte förutsättningar att upphäva detaljplanen på grund av de avvägningar som gjorts i dessa delar.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att detaljplanen inte åsidosätter kraven på skäligt hänsynstagande till befintliga förhållanden samt att det, vid en avvägning mellan T. J:s intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte finns skäl att upphäva planen. Inte heller i övrigt har det framkommit skäl som medför att planen inte kan godtas.

Med bifall till kommunens överklagande ska mark- och miljödomstolens dom därför upphävas och kommunens antagandebeslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsråden Åsa Marklund Andersson, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Tommy Åström. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-08-20
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1667-11

KLAGANDE

T. J.

Ombud: Advokat N. R.

MOTPART

Kalix kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Norrbottens län den 24 maj 2011 i ärende nr 403-8263-10,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Y, Kalix kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen
Samhällsbyggnadsnämndens beslut den 14 september 2010 att anta detaljplan för
fastigheten Y.

Dok.Id 169352

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix kommun beslutade den 14 september 2010 att anta en detaljplan för fastigheten Y i syfte att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i fem våningar jämte parkeringsplatser och uteplats. Genom planen fyrdubblas byggrätten för den aktuella fastigheten som består av en obebyggd tomt i sydvästra hörnet av ett villakvarter i centrala Kalix, i nordöst direkt gränsande till T. J:s fastighet Z, se bilaga 2. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Norrbottens län, som avslutningsvis har hållit syn på platsen den 30 maj 2012.

YRKANDEN M.M.

T. J., ägare till Z, har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att detaljplanen ska upphävas. Utöver vad han anfört hos länsstyrelsen anförr han i huvudsak följande. Detaljplanen strider mot översiktsplanen i fråga om höjd. Tomtmarken räcker heller inte till för att bebyggas med ett fem våningar högt hyreshus, då tomten också ska rymma plats för lek och parkeringsplatser. I detaljplanen har inte tillräcklig hänsyn tagits till hur grannfastigheterna är anpassade efter rådande förhållanden. Särskilt de skuggningseffekter som är förenade med den nya planen är mycket kännbara för berörda grannfastigheter. Planen gäller inte någon storstadsliknande miljö, utan ett litet samhälle där man i omgivningen sedan länge har anpassat sig till de rådande förhållandena, särskilt mot bakgrund av att översiktsplanen inte gett anledning att räkna med att utsättas för sådana effekter som blir en följd av den nya detaljplanen. Sett i sitt sammanhang är den olägenhet som grannfastigheterna utsätts för sådana att den måste anses som betydande. I den aktuella detaljplanen har inte skäligen hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen. En miljökonsekvensbeskrivning borde ha utförts. På den aktuella tomten växer mycket stora och värdefulla tallar, uppskattningsvis 200 år gamla, som har höga sociala värden och ett högt naturvärde. Hela tomten bör sparas som ett grönområde eller park där tallarna är skyddade. Någon rätt att bebygga tomten enligt tidigare detaljplan finns inte eftersom genomförandetiden gått ut.

Samhällsbyggnadsnämnden har motsatt sig ändring och anfört att det i mark- och miljödomstolen inte har tillkommit något nytt som förändrar nämndens inställning.

DOMSKÄL

Eftersom ärendet inletts före den 2 maj 2011 ska bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) tillämpas i målet.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Inom ramarna för gällande regelverk har kommunen en relativt vidsträckt beslutanderätt över vad och hur det ska planläggas inom dess område. Stor vikt bör därför tillmätas de lämplighetsbedömningar som gjorts av kommunen. Länsstyrelsens och domstolens överprövning av ett kommunalt beslut att anta en detaljplan ska dock pröva om planläggningen hållit sig inom lagstiftningens ramar, bl.a. om hänsynsreglerna till skydd för enskilda intressen iakttagits i tillräcklig utsträckning. Överprövningen är begränsad till att godta eller upphäva planen i dess helhet, på det sätt som beskrivs i länsstyrelsens beslut.

När det gäller klagandens invändningar om kommunens formella handläggning av ärendet instämmer mark- och miljödomstolen i underinstansernas bedömning att detaljplanen inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och att det därför inte krävs en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § ÄPBL. Mark- och miljödomstolen anser inte heller att det på annat sätt varit brister i planförfarandet. Kommunen har övergått från enkelt förfarande till normalt förfarande när invändningar framkommit och planförslaget har varit föremål för samråd och utställning enligt plan- och bygglagens regler varvid intresse-motsättningarna har kommit fram och blivit föremål för kommunens behandling och ställningstagande.

Den kvarstående kärnfrågan är därmed om detaljplanen innebär en rimlig avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som föreligger i detta fall. Den prövning domstolen har att göra tar således sikte på frågan om vilken hänsyn som kommunen måste ta till det enskilda intresset som ägaren till grannfastigheten Z har av att inte drabbas av olägenheter jämfört med det allmänna intresset att förtäta bebyggelsen i Kalix centrala delar och det enskilda intresse som fastighetsägaren, HSB, har av att kunna öka exploateringsgraden på sin fastighet.

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet. Enligt 2 kap 2 § ÄPBL ska planläggning bl.a. främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Enligt 3 kap. 1 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stadsbilden. Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Enligt 3 kap. 2 § ÄPBL ska byggnader bl.a. placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska vid detaljplaneläggning skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Vid avvägning mot förekommande allmänna intressen är kommunens översiktsplan av betydelse. Även om en översiktsplan inte är juridiskt bindande är den ett starkt uttryck för vilka allmänna intressen som kommunen anser ska beaktas och hur detta ska ske. Översiktsplanen är därför relevant i fråga om vilka förändringar i boendemiljön som enskilda fastighetsägare kan vänta sig att möta med hänsyn till den allmänna utvecklingen av ett samhälle (se prop. 1985/86:1 s. 124).

Gällande fördjupad översiktsplan för Kalix Centralortsområde är från år 1997. Kvarteret Lärkan redovisas där som ett av de områden där exploateringsgraden sägs kunna öka (översiktsplanehandlingen sid. 49-53). Grundprincipen anges vara att om enstaka tomter ska bebyggas så ska nuvarande detaljplaner gälla, d.v.s. tvåplans bostadshus. För vissa större tomter (1 500 kvm och däröver) anges att högre hus höjd, kanske tre våningar, kan accepteras under förutsättning bl.a. att tillräckligt utrymme för utevistelse och bilar kan erhållas och att byggnaden inte skuggar uteplats eller grannar eller blir alltför främmande i miljön. Om två eller flera närliggande tomter kan disponeras finns möjlighet till ökad exploatering och högre våningsantal. För kvarteret Lärkan anges detta till maximalt fem våningar. I den fördjupade översiktplanen förs även resonemang om olika metoder att genomföra önskad förtätning. Bland annat framhålls vikten av att kommunen bedriver en aktiv markpolitik med successiva markförvärv. Det anges också att en metod där

exploatörer förvärvar enstaka tomter och försöker få kommunen att acceptera en så hög exploatering som möjligt, inte är att rekommendera.

Ny fördjupad översiktsplan för Kalix centrum är under framtagande, och har nyligen varit föremål för utställning. I det utställda förslaget kvarstår inriktningen att möjliggöra förtätningar och öka exploateringsgraden bl.a. i den aktuella västra delen av kvarteret Lärkan. Det anges dock samtidigt att det vid förtätning är ytterst viktigt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och att ny bebyggelse anpassas till omgivningen avseende placering, utformning, material, färg och skuggningspåverkan. Som förutsättning för högre hushöjder anges att den nya bebyggelsen inte skuggar uteplats eller grannar eller blir alltför främmande i förhållande till befintlig omgivande miljö.

När det gäller avvägningen mot det allmänna intresset av förtätning är det således ingen tvekan om att inriktningen i både gällande och föreslagen ny fördjupad översiktsplan är att öka exploateringsgraden i centrala delarna av Kalix, bl.a. i kvarteret Lärkan. Men kommunen har samtidigt i översiktsplaneringen tydligt angett vissa villkor för på vilket sätt förtätningar bör ske, villkor som därför också får anses uttrycka hur allmänintresset ska tillgodoses.

Den antagna detaljplanen ökar exploateringsgraden i förhållande till gällande detaljplan med en mer än fyra gånger större bygggrätt; från byggnadsarea 160 kvm i två våningar plus uthus på 110 kvm till byggnadsarea 410 kvm i fem våningar. Förutom själva byggnaden redovisar planförslaget parkeringsplatser och körytor på en stor del av tomten. Sammantaget upptar detta ca 1 180 kvm vilket är ca 2/3 (inte 1/3 som anges i planbeskrivningen) av den totala tomtytan på 1 756 kvm. Tomten är visserligen större än genomsnittstorleken i kvarteret på 1 065 kvm, men kan knappast anses motsvara två tomtplatser, vilket översiktsplanen anger som förutsättning för högre exploatering. Fastigheten Y torde snarare kunna betraktas som en sådan större tomt som enligt översiktsplanen kanske kan byggas med tre våningar.

I bostadsplanering är ett vanligt friytebehov 1/3 av byggrätten, dvs i detta fall 620 kvm utgående från i planbeskrivningen uppgiven våningsyta på 1 850 kvm. (Om man utgår från planens byggrätt på 5x410 kvm blir motsvarande friytebehov 680 kvm). Planförslaget redovisar för utemiljön enbart en lekyta på 120 kvm i sydöstra tomothörnet, infogad mellan asfalterade parkerings- och körytor och därtill skuggad av den egna byggnaden under stor del av dagen. Resterande tomtyta på 480 kvm kan visserligen formellt räknas som friyta, men består av mindre markstycken med låg användbarhet. Oavsett vilka siffror som används finner domstolen att den begränsade tillgången på friyta bekräftar intrycket av en hög exploateringsgrad med risk för torftig yttre bostadsmiljö.

Utifrån planhandlingar och undersökning på plats bedömer mark- och miljödomstolen att bebyggelse i enlighet med den antagna detaljplanen skulle förändra bebyggelsekaraktären i kvartersdelen påtagligt. Den omständigheten att tomten i dag är obebyggd och snarast ger intryck av grönområde kan dock inte hindra planläggning för bebyggelse eftersom området är avsatt för kvartersmark sedan tidigare. Att genomförandetiden för den gällande detaljplanen gått ut utgör därvid inget hinder. Såsom planen är utformad medger den emellertid en stor byggnadsvolym med hög exploateringsgrad på en i förhållande till byggnadsvolymen liten tomtplats, direkt angränsande till småhusbebyggelse.

I planhandlingen sägs att den nya byggnaden, tillsammans med två närliggande femvåningsbyggnader, skapar ”en naturlig övergång mellan småhusbebyggelsen norr om planområdet och den högre bebyggelsen i stadskärnan”. Domstolen finner det svårt att dela det synsättet. Bebyggelsen i Kalix stadskärna är inte i allmänhet högre än fem våningar, snarare är den oftast lägre, även om de närmast belägna byggnaderna väster och söder om aktuellt planområde är femvåningshus. En ”naturlig övergång” till småhusområdets två våningar borde, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, snarare vara bebyggelse med tre till fyra våningar.

Av den beskrivning som lämnats i planhandlingarna bedömer mark- och miljödomstolen att planlagd bebyggelse skulle ge en direkt och inte obetydlig skuggbildning på T. J:s fastighet och dessutom minska nuvarande känsla av

rymd och ljusinsläpp i berörd del av kvarteret. Man bör därvid beakta att Kalix nordliga läge medför låga solstånd under relativt stor del av året. Det skulle också ge en starkt ökad insyn på T. J:s fastighet och dess uteplats. Domstolen noterar att dessa effekter i hög grad gäller även för angränsande tomtplats på Å och i viss mån även på Ä. I det antagna planförslaget anges inte bebyggelsens utformning med någon högre detaljeringsgrad, t.ex. saknas måttfatt reglering av byggnadshöjd och hur hissmaskinsrum eller ventilationsanläggningar ska placeras eller utföras. Det kan därför inte uteslutas att byggnaden i praktiken skulle få en högre skuggande profil än den ganska schematiska byggnadsvolym som använts vid skuggstudierna.

Sammantaget bedömer domstolen att bebyggelse i enlighet med detaljplanen utgör en så negativ förändring i boendemiljön på Thorbjörn Jönssons fastighet Z att det måste anses utgöra en betydande olägenhet.

Kommunens inställning, som den anges i utlåtandet efter utställning, synes vara att fastigheter i centralt läge får acceptera skuggeffekter med hänvisning till översiktsplanens förtättningsintentioner. Översiktsplanen är dock inte bindande och har framförallt inte gjort någon avvägning mot enskilda intressen. Detta sker först nu i detaljplanen. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning bör därför en förtättningsprocess ske sammanhållet över större område eller utformas så att den tar lämplig hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö, bland annat när det gäller skugg-effekter, vilket också översiktsplanen anvisar.

I det nu aktuella planärendet kan man inte se att kommunen - eller exploitören - motsvarat den fördjupade översiktsplanens krav på aktiv markpolitik med förvärv av lämpliga sammanhängande större kvartersdelar. Med hänsyn till att utvecklingstakten i Kalix torde vara sådan att det kan ta åtskillig tid innan nästa steg i områdets förtätning aktualiseras kan den situation som den nu aktuella planen skapar kan mycket väl bli bestående under mycket lång tid. Det är därför svårt att vid planändring på en enstaka tomt motivera att grannfastighetsägarna i kvarteret ska tåla en så stor negativ påverkan med utgångspunkt från att området ändå ska förtätas.

Situationen i Kalix torde inte heller vara sådan att berörda småhusfastigheter utan vidare får del i en värdeökning till följd av att området på sikt kan förtätas. I storstadsområden och i starkt expansiva kommuner kan förväntningar om ökad exploatering ge incitament för exploatörer att köpa upp fastigheter i ett omvandlingsområde och därmed åstadkomma en realiserbar värdeökning till deras ägare. Där kan en omvandlingsprocess också väntas ske inom relativt nära tid. I detta fall är det emellertid svårt att se en sådan utveckling. Domstolen kan därför inte se att planförslaget medför ekonomiska fördelar för grannfastighetsägarna som i en samlad intresseavvägning kan kompensera de nackdelar som planförslaget medför för dem.

Mot ovanstående bakgrund menar domstolen det inte räcker med en allmän ambition om förtätning för att i strid med angränsande fastighetsägares intresse planlägga en enstaka tomt med en så hög exploateringsgrad och byggnadshöjd som skett i detta fall. Eftersom exploateringen bedöms medföra så pass långvarig och negativ påverkan på boendemiljön för T. J:s fastighet kan det allmänna intresset av förtätning inte anses väga över med mindre än att detta kommer till uttryck genom detaljplaneläggning och plangenomförande i ett större sammanhang.

Inte heller kan mark- och miljödomstolen finna att det enskilda intresset för HSB av en kraftigt ökad exploateringsgrad är så starkt att det överväger en skälig hänsyn till inverkan på omgivningen. Det enskilda exploateringsintresset för HSB bör i större grad än vad planförslaget nu gör vägas mot inverkan på angränsande fastighetsägares boendemiljö.

Mark- och miljödomstolen finner således att kommunens antagande av detaljplanen strider mot 3 kap. 2 § och 5 kap. 2 § ÄPBL och därför ska upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 10 september 2012.

Helén Leijon

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Helén Leijon, ordförande, och tekniska rådet Lars-Göran Boström samt de särskilda ledamöterna Lars Hedqvist och Henrik Sjöberg (skiljaktig). Föredragande har varit beredningsjuristen Magnus Norberg.

Särskilde ledamoten Henrik Sjöberg anför skiljaktig mening avseende skälen för avgörandet och domslutet.

Överklagandet av Kalix kommuns beslut att antaga detaljplan för fastigheten Y skall i likhet med länsstyrelsen beslut i frågan prövas mot den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Av särskilt intresse i detta mål gäller huruvida både allmänna och enskilda intressen beaktats i tillbörlig mån, jmf ÄPBL 1 kap. 5§: ”Vid prövning av frågor enligt denna lag skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet”.

Vidare framgår av ÄPBL 2 kap. 2 § 1 st.: ”Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas.”

Kalix kommun anger i planbeskrivningen för ”Detaljplan för Y” att fastigheten som detaljplanen reglerar omfattas av en fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997 och att fastigheten Y ingår i ett förtättningsområde där exploateringsgraden har redovisats till max 5 våningar. Fastigheten Y är idag obebyggd, men har så vitt kan förstås tidigare varit bebyggd med ett fristående en- eller tvåbostadshus i likhet med övriga fastigheter inom kvarteret Lärkan. Idag står på tomten ett flertal träd barr- och lövträd, varav ett antal barrträd bedöms vara åtminstone 15-17 meter höga.

Av intresse för bedömningen av detaljplanens föreslagna förtätning är planbeskrivningens redogörelse av förväntad påverkan på stadsbilden: ”Uppförandet av ett nytt femvåningshus på en tidigare obebyggd tomt kommer naturligtvis att leda till en viss förändring av stadsbilden. Denna förändring förväntas bli positiv, genom att huset tillsammans med de två närliggande femvåningsbyggnaderna skapar en naturlig övergång mellan småhusbebyggelsen norr om planområdet och den högre bebyggelsen i stadskärnan.”

Överklagandet av beslutet att anta detaljplanen för Y, grundar sig så vitt kan bedömas framför allt på att föreslagen ny exploatering inte i tillräcklig mån tagit hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse och att planen inte heller uppfyller den fördjupade översiktsplanens intentioner i tillräckligt skäligen avseende skuggningseffekter och lämplig exploatering av fastigheten.

Frågan som framförallt är av intresse härvidlag är om Kalix kommun genom beslutet om detaljplanens antagande främjar en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av (ny) bebyggelse enligt ÄPBL 2 kap. 2 §. Enligt prop. 1994/95:230 sid 31 framförs i anslutning till begreppet ”ändamålsenlig och långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur” att våra mark- och vattenområden skall *”utnyttjas och utformas med hänsyn till miljön samt människors välbefinnande, hälsa och säkerhet och med kommande generationers behov och önskemål i åtanke”*. Jag finner att på denna punkt har Kalix kommun stöd för den föreslagna planregleringen, trots en förmodad ökad skuggbildning gentemot angränsande fastigheter vid ett framtida plangenomförande. Åtminstone motverkas inte en ändamålsenlig struktur genom att fler människor får möjlighet till bostad i ett förhållandevis centralt kvarter i Kalix tätort, där två femvåningshus redan idag omger fastigheten i västlig och sydlig riktning (men åtskilda genom gator).

Vad gäller frågan om planen främjar en estetisk tilltalande utformning menar jag att bedömningen inte är lika enkel att avgöra. Genom prop. 1997/98:17 fördes begreppet ”estetisk tilltalade utformning av bebyggelsemiljön” in som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Frågan som härmed uppstår är vilken kvalitet aktuellt område har avseende karaktär, bebyggelsemönster och typiska karaktärsdrag i den lokala byggnadstraditionen som bör tas till vara och utvecklas. Kvarteret Lärkan är ett av tre förtättningsområden som i den senaste gällande fördjupade översiktsplanen bedömts kunna byggas med max 5 våningar. Även om jag inte delar Kalix kommuns uppfattning att föreslaget 5-våningshus utgör en naturlig övergång mellan småhusbebyggelse och den högre bebyggelsen i stadskärnan, menar jag att just den omständigheten att Kalix centrum utgörs av en icke obetydligt ostrukturerad blandning mellan låg och hög, tät och gles bebyggelse innebär att föreslagen ny bebyggelse inom fastigheten Y, inte kan anses strida mot det allmänna intresset av en estetiskt tilltalande bebyggelse.

Här vill jag emellertid understryka att pga detaljplanens avsaknad av andra utformningsbestämmelser än om högsta antalet tillåtna våningar (5) bör en omsorgsfull bygglovsprövning komma att behövas gällande fasadutformning, färgsättning, totalhöjd/takvinklar, takfotsutseende, utformning av ev. balkonger m.m. Det är enligt min uppfattning en inte oväsentlig brist i planhandlingarna att berörda sakägare inte haft möjlighet att bedöma föreslagen tillkommande bebyggelse inom kvarteret på annat sätt än genom en högst schematisk skuggstudie. Denna brist är dock inte av det slaget att det motiverar att detaljplanen skall upphävas.

Vid en samlad avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som föreligger i målet, anser jag att Kalix kommun haft fog beslutet att anta detaljplanen för Y och att överklaganden därmed skall avslås.