



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2014-11-25
Stockholm

Mål nr
P 2394-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-02-20 i mål nr P 194-13, se bilaga

KLAGANDE

Stockholms kommun
105 35 Stockholm

Ombud: E G

MOTPARTER

1. Brf. Xx

2. P A G

3. M G

4. S J

5. C S,

6. B T

SAKEN

Detaljplan för fastigheten X m.fl. i stadsdelen Kungsholmen i Stockholm

Dok.Id 1169405

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		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Kommunfullmäktiges i Stockholms kommun beslut den 30 januari 2012, § 15, att anta detaljplan för fastigheten X m.fl. i stadsdelen Kungsholmen i Stockholm.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stockholms kommun har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa detaljplanen. Kommunen har i andra hand medgivit att Mark- och miljööverdomstolen, i enlighet med 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, får upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för ett mindre delområde.

Brf Xx (föreningen) har bestritt ändring och motsatt sig kommunens yrkande i andra hand. Föreningen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen håller syn på fastigheten.

C S, S J, M G och **P A G** har i första hand bestritt ändring och i andra hand medgett att detaljplanen fastställs i enlighet med kommunens andrahandsyrkande. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen och i C Ss och S Js lägenhet.

B T har bestritt ändring och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen och i hans lägenhet.

UTVECKLANDE AV GRUNDER I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stockholms kommun har hänvisat till vad som framgår av planhandlingar och länsstyrelsens bedömning och därutöver bl.a. anfört följande. Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 1 kap. 5 § ÄPBL i det att domstolen har gjort en felaktig bedömning av konsekvenserna för grannarna.

Domstolen har grundat sin bedömning på en felaktig avståndsuppgift. I domen anges att avståndet mellan bostäderna i fastigheten Xx och kontoren i fastigheten X idag är omkring 12 meter. Det är fel. Avståndet är endast omkring

9 meter. Avståndet mellan befintligt bostadshus och den föreslagna påbyggnaden, som kommer att placeras inskjuten på befintlig byggnad, blir däremot omkring 12 meter. Domstolen kan ha grundat sin bedömning av förslaget ”betydande negativa konsekvenser” på upplevelsen av befintliga förhållanden, 9 meter. Det är stor skillnad på konsekvenserna i fråga om t.ex. ljusinfall och insyn om påbyggnaden görs på 9 eller 12 meters avstånd.

Vidare har domstolen vid avvägningen mellan olika intressen inte beaktat att det befintliga bostadshusets vinklade form innebär att avståndet mellan påbyggnaden och bostadshuset är tolv meter enbart på en begränsad del. Dessutom påverkas endast bostadshusets övre våningsplan. De lägre våningsplanen är redan idag skymda av den befintliga kontorsbyggnaden. Eftersom kontorsbyggnaden ligger närmare och påbyggnaden är tillbakadragen från kontorshusets befintliga fasad blir påverkan liten. Ju längre ner i bostadshuset man befinner sig desto mindre märker man av den föreslagna påbyggnaden.

Domstolen har även gjort en felaktig bedömning av vilken förtätning boende i Stockholms mest centrala delar kan ha anledning att räkna med. Xx ligger i direkt anslutning till Stockholms city och avståndet till Centralstationen är knappt 650 meter.

Kommunen har i sin avvägning mellan motstående intressen och graden av olägenhet för de berörda grannarna tagit hänsyn till lägenheternas storlek och planlösning, jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 juni 2013 i mål nr P 11296-12. Samtliga lägenheter som berörs av förslaget är genomgående och har såväl fri utsikt mot Barnhusviken som dagsljusinfall från bostadshusets gårdssida. De rum som påverkas är kök och sovrum medan vardagsrum och balkonger respektive terrasser inte påverkas. Lägenheterna högst upp är dessutom etagelägenheter med fönster i två våningar mot Barnhusviken. Det innebär att graden av olägenhet blir betydligt mindre än om lägenheterna varit små och enkelsidiga.

Kommunens yrkande i andra hand

Att undanta aktuell del av planen medför inga konsekvenser för det befintliga kontorshuset, som är uppfört i enlighet med den plan som i så fall fortsätter att gälla för den delen av byggnaden. Påverkan på det befintliga bostadshuset blir mindre. Ett sådant undantag medför heller inte några konsekvenser för den nya detaljplanens genomförande, utöver att påbyggnadsmöjligheterna begränsas. Ägaren till fastigheten X, KLP Klamparen AB, har förklarat sig inte ha något att invända mot kommunens medgivande.

Brf Xx har bl.a. anfört följande. En avvägning ska ske mellan det av kommunen åberopade allmänna intresset att tillhandahålla fler byggrätter för kontor och det allmänna intresset att bevara den blåklassade byggnaden och de negativa konsekvenser förslaget får för de boende i Xx.

Vad gäller det av kommunen åberopade allmänna intresset att erhålla ytterligare kontorsytor så ifrågasätter föreningen att detta intresse är tungt vägande. Såvitt föreningen vet är det svårt för fastighetsägare att finna hyresgäster till lediga kontor. Vidare kan konstateras att verksamheten i grannfastigheten Tekniska nämndhuset flyttas för att bereda utrymme för bl.a. bostäder. Om kontorsytor hade varit viktigt skulle kontorsytor istället för bostäder kunna göras tillgängliga i Tekniska nämndhuset. Föreningen bestrider därför att det överhuvudtaget föreligger något allmänintresse att utöka byggrätter för kontor enligt förslaget och om ett sådant intresse skulle anses föreligga är det mycket svagt i den intresseavvägning som ska göras.

Mot detta av kommunen påstådda allmänna intresse ska vägas det allmänna intresset att den byggnad som nu ska byggas till och förvanskas har, av Stockholms stadsmuseum, konstaterats uppfylla kriterierna för byggnadsminne och har blåklassats. Detta borde ensamt föranleda att intresseavvägningen utfaller till kommunens nackdel.

Därutöver finns de betydande negativa konsekvenser som förslaget får för de boende i Xx. Detta är det tyngst vägande motintresset. Tillbyggnaden skulle, om den tillåts, i betydande omfattning ytterligare skugga lägenheterna i Xx, i betydande grad öka insynen och minska ljusinsläppen avseende i stort sett samtliga

lägenheter som vetter mot X. Det minskade ljusinsläppet skulle alltså inte bara drabba de lägenheter som direkt berörs av en skuggning utan det gäller även övriga lägenheter som ligger i det djupa schakt som nu finns. Omständigheten att i princip samtliga lägenheter som vetter mot X även har fönster som vetter mot Barnhusviken påverkar inte den negativa inverkan som förslaget har för samtliga rum som vetter mot X. Det ska även beaktas att fönstren mot Barnhusviken vetter mot norr.

De boende har inte haft anledning att förvänta sig att den redan hårt exploaterade grannfastigheten skulle exploateras ytterligare. Detta har varit i princip otänkbart och att fastigheten är blåklassad innebär att det är än mer oförväntat.

Det av kommunen åberopade rättsfallet har föga relevans i detta mål, bland annat eftersom det i det rättsfallet var andra intressen som stod mot varandra, byggnadens utformning är inte densamma, avstånden mellan husen och förmodligen även höjden på byggnaderna överensstämmer inte. Rättsfallet avsåg en innergård och det var en ny byggnad som skulle uppföras. Mark- och miljööverdomstolen har att göra en intresseavvägning utifrån de speciella förutsättningar som gäller i det enskilda fallet, och har i princip ingen vägledning av det åberopade rättsfallet.

Sammantaget ska den intresseavvägning som ska göras mellan å ena sidan av kommunens mycket svagt underbyggda påstådda intresse av fler kontor i innerstaden, och å andra sidan såväl de aktuella kulturvärdena som de boendes livsmiljö, utfalla på så sätt att mark- och miljödomstolens dom ska stå fast.

Föreningen motsätter sig även andrahandsyrkandet. Visserligen medför andrahandsyrkandet att de negativa konsekvenserna minskar, men det ska poängteras att särskilt påbyggnaden mot Scheelegatan, men även den mot Fleminggatan, fortsatt skulle medföra en stor påverkan. Det allmänna intresset att bevara en blåklassad byggnad väger även i detta alternativ tungt vid intresseavvägningen.

Föreningen åberopar även vad som framförts tidigare under handläggningen, samt instämmer i vad övriga motparter har framfört i sina yttranden till Mark- och miljööverdomstolen.

C S, S J, M G och **P A G** har bl.a. anfört följande. Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt avvägning i intressekonflikten mellan dem, ägaren respektive kommunen. Det av kommunen åberopade rättsfallet P 11296-12 är inte relevant eftersom förhållandena inte är jämförbara. I det fallet var solbelysnings- och dagljusförhållandena avsevärt bättre på grund av att det nya huset hade en cirkulär form och placerades mitt på den stora gården. Insynstörningarna var också mindre eftersom endast ett mycket litet antal fönster var parallella med det nya husets fönster och avståndet mellan det nya och det befintliga huset snabbt ökade i sidled. Den fria utsikten mot den ovanligt stora gårdsparken ändrade inte karaktär och begränsades ganska lite tack vare planformen. I deras fall spolieras utblicken åt söder över taklandskapet totalt. Det förhållandet att lägenheterna i deras fall har balkong och öppenhet mot norr och Barnhusviken bör inte tillmätas någon betydelse, det mildrar inte förlusten av solljus och öppenhet mot söder. En betydande skillnad är även att fastigheten i det åberopande målet ägdes av ett kommunalt bostadsbolag och beboddes av hyresgäster, vilka inte lider skada eller ekonomisk förlust på grund av planen. De däremot, kommer att lida en avsevärd ekonomisk förlust på grund av avsevärt försämrade förhållanden i fråga om sol- och dagerbelysning, försvunnen utblick mot söder över taklandskapet och insynsproblem från kontorslokalerna. Vid tiden för planarbetet beräknade en anlita fastighetsmäklare att saluvärdet på deras bostadsrätter skulle minska med minst 500 000 kr. Detta måste anses vara en betydande olägenhet.

Kommunen hävdar vidare att mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning av vilken förtätning boende i Stockholms centrala delar kan ha anledning att räkna med. Det är emellertid för mycket begärt att enskilda borätsköpare alltid ska kunna förutse och gardera sig för förtättningsprojekt som går långt utöver vad gällande översiktsplan och detaljplan anger och som åsidosätter den kulturvärdeslistning som finns. Även vid en mycket seriös bedömning hade de inte kunnat räkna med att den redan hårt exploaterade grannfastigheten skulle bli föremål för en sådan hänsynslös

påbyggnad som planförslaget förutsätter. Sådana projekt bör ha förankring i en översiktsplan. Det borde vara möjligt att på någorlunda kända premisser bedöma förtätningsrisker vid bostadsköp. I det av kommunen åberopade rättsfallet var fråga om en lågt exploaterad fastighet med det i särklass största moderna gårdsutrymmet i innerstaden. Där fanns också en stark efterfrågan på bostäder, vilket är ett stort allmänintresse att tillgodose. När det gäller efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler råder stor fluktuation över tid. Att alltid godta investerares tillbyggnadsförslag för att lösa behovstoppar bör inte anses vara ett stort allmänintresse. I detta fall bör det istället betraktas som ett enskilt exploateringsintresse. Då bör detta enskilda intresse vägas mot deras enskilda intresse att så långt som möjligt bevara boendemiljön och inte drabbas av ekonomisk förlust.

I såväl mark- och miljödomstolens dom som i kommunens överklagande anges felaktiga avståndsmått mellan befintligt bostadshus och kontorshuset med föreslagen påbyggnad. Vid uppmätning har konstaterats att avståndet mellan de befintliga husens parallella fasader är cirka 9,0 meter. Bostadshusets burspråksliknande utbyggnader med fönster till kök och sovrum har ett djup av 0,65 meter. Vid utbyggnaderna blir avståndet alltså cirka 8,35 meter. Den föreslagna påbyggnadens 3 meter indragna fasad kommer således att ligga cirka 11,35 meter från bostadshusets närmaste delar. Om mark- och miljödomstolen har utgått från ett felaktigt större mått på avståndet mellan husen bör detta rimligen inte ha medfört en strängare bedömning än om riktiga mindre avståndsmått hade använts.

B T har bl.a. anfört följande. Mark- och miljödomstolen har gjort en riktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen har inte tagit hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Avståndet mellan burspråken på det befintliga bostadshuset och kontorshuset är 8,3 meter, vilket innebär att en påbyggnad skulle hamna 11,3 meter från närmaste del på bostadshuset, inte 12 meter. Domstolens bedömning påverkas inte av den felaktiga avståndsangivelsen eftersom avståndet är mindre än vad domstolen har tagit ställning till. Skillnaden mellan om påbyggnaden görs på 9 eller 12 meters avstånd, blir i fråga om ljusinfall och insyn ytterst liten. Kommunens påståenden om att endast de övre våningsplanen påverkas, att de lägre våningsplanen redan idag är skymda, att påverkan blir liten eftersom påbyggnaden är

3 meter indragen och att ju längre ned i bostadshuset man bor desto mindre märker man av den föreslagna påbyggnaden, är grovt vilseledande. Visserligen syns byggnaden kanske mindre ju längre ner man befinner sig men påverkan blir stor och begränsningen av solljuset/ljusinsläppet blir betydande och oacceptabel.

Vidare har de boende inte haft någon som helst anledning att ana eller räkna med en kraftig försämring av boendemiljön på grund av en påbyggnad på detta stora kontorhus, vilket dessutom är blåklassat eftersom det har höga kulturhistoriska värden.

Hänsyn måste tas till hur byggnaderna ligger i förhållande till varandra och till vilken sorts byggnader det är fråga om. Det rättsfall som kommunen hänvisat till gällde två bostadshus och är inte jämförligt. Det faktum att lägenheterna har utsikt mot Barnhusviken kan inte ha någon avgörande betydelse i bedömningen eftersom Barnhusviken ligger på norrsidan av byggnaden.

Kontorsbyggnaden har bytt ägare och det finns anledning att låta mark- och miljödomstolens dom stå fast och göra en övergripande översyn och planering av området kring Fleminggatan/Scheelegatan.

I inledningshandlingarna i planärendet nämns en påbyggnad med en solterrass på taket. Därefter nämns den inte överhuvudtaget. Man får känslan av att det är ett medvetet utelämnande. Enligt modell och elevation kommer terrassen att byggas ovanpå de tre påbyggda våningsplanen i sektionen mellan ljusgårdarna och Separatorgränd. En sådan påbyggnad kommer att ha en mycket dominerande och skymmande inverkan, vilket inte har redovisats.

Samtidigt som kommunen hävdar att det behövs fler kontor i innerstaden förordar man och planerar för utflyttning av myndigheter m.fl. från innerstaden till förorterna.

De som bor i bostadshuset har mycket begränsade resurser jämfört med en myndighet som Stockholms stad. De känner en maktlöshet mot det maktspråk som staden utövar mot dem i detta ärende. Att driva detta ärende så långt är en brist på medmänsklighet. Kontorshuset "lever" endast 40 timmar i veckan medan de som bor i bostadshuset bor

och ”lever” där i 168 timmar. Alla vet vad solljuset har för betydelse för människors hälsa och ingen skulle vilja bo bakom ett stort och skymmande kontorshus som begränsar eller till och med tar bort solljuset. De som bor i bostadshuset har accepterat dagens situation, men accepterar inte någon ytterligare försämring. Varje förnuftigt tänkande människa borde kunna inse att boendemiljön i detta fall är viktigare än intresset att bygga på ett redan stort kontorshus. Det kan inte finnas någon rimlig förklaring till att det intresset skulle vara större än deras intressen för att bevara boendemiljön. Kan en privat ägares kommersiella intressen kallas för ett allmänt intresse, då kan även boendemiljön kallas för ett allmänt intresse.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har den 23 september 2014 hållit syn på fastigheten Xx.

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Det är den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

Av 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL följer att en domstol som överprövar ett beslut om antagande av en detaljplan enligt huvudregeln endast kan fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Ändring av planbeslutet kan, förutom när fråga är om ändring av ringa betydelse, endast göras efter kommunens medgivande.

Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Detta ger kommunen en betydande frihet när det gäller planläggning av markens användning inom ett visst område. Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska vid planläggning både enskilda och allmänna intressen beaktas. Vid utformningen av en detaljplan ska enligt 5 kap. 2 § ÄPBL, skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I 2 och 3 kap. finns vidare ett antal bestämmelser som kommunen har att tillämpa vid planläggning.

Olägenheter för boende i Xx

De boende i Xx har i huvudsak anfört att de, om planen genomförs, kommer att drabbas av oacceptabla olägenheter i form av förlust av utsikt, försämrade ljus- och siktförhållanden samt ökad insyn. De olägenheter som åberopats är sådana som i stor utsträckning orsakas av den i planen tillåtna påbyggnaden av byggnadens nordöstra hörn. De boende har även anfört att försämringarna innebär betydande värdeminskning på bostadsrätterna.

Byggnader ska enligt 3 kap. 2 § ÄPBL placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skyddad sikt eller sämre ljusförhållanden (se prop. 1985/86:1 s. 484). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall.

Avståndet mellan bostadshuset på Xx och kontorshuset på X är i dag cirka 9 meter. Den påbyggnad, som enligt planen blir tillåten, kommer att placeras något indragen i förhållande till befintlig fasad, vilket medför att avståndet till bostadshuset blir cirka 12 meter.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ett genomförande av planen kommer att innebära vissa mycket påtagliga förändringar för de boende i form av ökad skugga och minskat direkt solljus. De som bor längst ner i huset har begränsade ljusförhållanden redan i dag och den planerade påbyggnaden innebär att vissa lågt belägna lägenheter förlorar allt direkt solljus. För dem som bor högt upp i huset kommer genomförandet av planen även att medföra störningar i form av insyn och minskad utsikt. För dem som i dag har fri utsikt åt söder kommer skillnaden i dessa avseenden att vara särskilt stor.

Frågan är om dessa olägenheter faller inom ramen för vad de boende på Xx får anses behöva tåla med hänsyn till områdets karaktär och förhållandena i omgivningen.

När det gäller det korta avståndet mellan befintligt bostadshus och den planerade påbyggnaden måste det beaktas att området ligger mycket centralt i Stockholm. I dessa delar av staden har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader placeras nära redan befintlig bebyggelse. Att befintlig byggnation har ett kulturhistoriskt värde eller att fastigheten redan är hårt exploaterad innebär inte att de boende kan bortse från att ytterligare förändringar kan komma att ske. I bedömningen av vad som kan behöva tålas måste beaktas att byggnaderna redan idag ligger mycket nära varandra. Vid utformningen av detaljplanen har viss hänsyn tagits till omgivningen genom att den enligt planen tillåtna påbyggnaden är indragen. Efter syn på platsen och av vad som i övrigt har framkommit kan konstateras att de fåtal bostadslägenheter som i dag har fri utsikt mot söder även är genomgående och har fri utsikt mot norr. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kommer boendemiljön också efter ett genomförande av planen att vara godtagbar och de förändringar som planen möjliggör innebär inte sådana betydande olägenheter för de boende att kommunen har överskridit det handlingsutrymme som bestämmelsen i 3 kap. 2 § ÄPBL lämnar. Mark- och miljööverdomstolen har därför inte haft fog för att upphäva planen på denna grund.

Skydd för människors hälsa

Vad gäller frågan om planen tillåter bebyggelse som är olämplig för de boendes hälsa i form av minskat ljus- och solinsläpp, konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att länsstyrelsen, som enligt 12 kap. 1 § ÄPBL ska bevaka dessa frågor, inte har tagit upp planen till prövning. Mark- och miljööverdomstolen bedömer inte heller att planen medger en bebyggelse som strider mot det regelverk som gäller i fråga om skyddet för människors hälsa. Skäl att upphäva planen på denna grund finns således inte.

Kulturhistoriska värden

Mark- och miljööverdomstolen finner inget skäl att ifrågasätta bedömningen att byggnaden på X har så höga kulturvärden att den enligt 3 kap. 12 § ÄPBL inte får förvanskas. Av handlingarna framgår att utformningen av byggnaden enligt detaljplaneförslaget har anpassats för att tillgodose de kulturvärden som den befintliga byggnaden har. Bestämmelsen i 3 kap. 12 § ÄPBL ger kommunen ett förhållandevis stort

utrymme att göra en bedömning av om den förändring av byggnaden på X som detaljplanen tillåter innebär en förvanskning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen ligger kommunens bedömning i detta fall inom det handlingsutrymme som bestämmelsen ger. Skäl att upphäva planen på denna grund finns alltså inte.

Jäv och brister i underlaget m.m.

Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med mark- och miljödomstolen, att det varken framkommit omständigheter som utgör jäv eller omständligheter som innebär att kraven på planhandläggningen inte kan anses vara uppfyllda. Fel i dessa avseenden har således inte förekommit.

Kommunens intresseavvägning

Det har inte gjorts gällande eller annars framkommit några sådana befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande i den mening som avses i 5 kap. 2 § ÄPBL.

Mark- och miljööverdomstolen har enligt vad som framgår ovan funnit att det aktuella detaljplanebeslutet inte innebär betydande olägenheter för de boende, inte strider mot bestämmelser till skydd för människors hälsa eller kommer i konflikt med förbudet mot förvanskning. Inte heller har det i handläggningen av detaljplaneärendet förekommit formella felaktigheter. En bedömning av om kommunen gjort en intresseavvägning som uppfyller kraven i ÄPBL ska dock också göras.

Det kan inte ifrågasättas att tillgång till arbetsplatser i Stockholms centrala delar är ett av kommunen prioriterat allmänt intresse. Det kan också konstateras att olägenheterna för vissa av de boende i Xx blir stora. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har kommunen hållit sig inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger och vid en samlad bedömning finner domstolen att kommunen inte har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen. Mark- och miljödomstolens dom ska 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 hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Maria Lotz , hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson, referent, och tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-02-20
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 194-13

KLAGANDE

1. Brf. Xx,

2. P A G,

3. M G,

4. S J,

5. C S,

6. B T,

MOTPART

Stockholms stad, 105 35 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 9 november 2012 i ärende nr 4031-9563-12, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för stadsdelen Kungsholmen på fastigheten Stockholm X
m.fl.

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 9 november 2012 upphäver mark- och miljödomstolen i sin helhet kommunfullmäktiges beslut den 30 januari 2012, § 15, att anta detaljplan för fastigheten X m.fl. i stadsdelen Kungsholmen, Stockholms kommun (Dp 2009-01654-54). _____

Dok.Id 354279

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Stockholms stad (kommunen) beslutade den 30 januari 2012, § 15, att anta detaljplan för fastigheten X m.fl. i stadsdelen Kungsholmen, Stockholms stad. Planens syfte är att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad för utökad byggrätt för kontor och handel i delar av bottenvåningen.

Kommunens beslut överklagades av Brf Xx, P A G, M G, S J, C S och B T till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 9 november 2012 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

B T har yrkat att detaljplanen ska upphävas. Han har till stöd för sin talan anfört i huvudsak samma som hos länsstyrelsen samt tillagt bl.a. följande.

Stadsbyggnadsnämndens främsta argument att det behövs ytterligare kontorslokaler är inte hållbart. Som exempel har Försäkringskassan och två stora affärsbanker beslutat att flytta sina huvudkontor från Stockholms city vilket innebär att stora kontorsytor friställs. Även det s.k. Separatorhuset på Klamparen 8 med stora kontorsytor står tomt. Det enskilda intresset av en god boendemiljö väger tyngre än det allmänna intresset av kontorslokaler.

Brf Xx har yrkat i första hand att detaljplanen ska upphävas och i andra hand att den del av planen som omfattar påbyggnadsrätt norr och öster om den norra ljusbrunnen ska undantas från fastställelse. Föreningen har till stöd för sin talan i huvudsak anfört samma som hos länsstyrelsen samt tillagt bl.a. följande.

Vilka allmänna intressen som planen syftar till att tillgodose har inte redovisats. Det är endast bolagets enskilda exploateringsintresse som ska vägas mot deras enskilda intresse. Det var inte möjligt att förutse vid val av bostad att den redan hårt exploaterade fastigheten med högklassig arkitektur skulle bli aktuell för sådan påbyggnad och förvanskning som förslaget innebär. Det måste vara den faktiska

försämringen av boendemiljön som bör räknas. Olägenheterna av en påbyggnad kan inte anses bli begränsade av det faktum att bostäderna har fri utsikt mot norr och Barnhusviken.

P A G, M G, S J och C S har yrkat att detaljplanen ska upphävas. S J och C S har i andra hand yrkat att den del av planen som omfattar påbyggnadsrätt norr och öster om den norra ljusbrunnen ska undantas från fastställelse. De har till stöd för sin talan anfört i huvudak samma som hos länsstyrelsen samt därutöver i liknade inlagor tillagt bl.a. följande. Länsstyrelsen har felaktigt avfärdat jävsfrågan. Stadsbyggnadskontorets och stadsbyggnadsrotelns chefer och andra anställda som deltagit vid förhand-lingarna avseende markbytesavtalet har haft ett betydande eget förvaltningsintresse för att få en plan som överensstämmer med avtalet på plats. De personer som utövat inflytande i, haft vetskap om eller handlagt avtalsförslaget har på grund av jäv inte haft rätt att delta i planärendet enligt 6 kap. 24 § kommunallagen. Ett deltagande av dessa personer i bägge ärendena måste uppenbart rubba förtroendet till deras opartiskhet i planärendet. Vilka allmänna intressen som planen syftar till att till-godose har inte redovisats. Det är endast bolagets enskilda exploateringsintresse som ska vägas mot deras enskilda intresse. Det var inte möjligt att förutse vid val av bostad att den redan hårt exploaterade fastigheten med högklassig arkitektur skulle bli aktuell för sådan påbyggnad och förvanskning som förslaget innebär. Det måste vara den faktiska försämringen av boendemiljön som bör räknas. Olägenheterna av en påbyggnad kan inte anses bli begränsade av det faktum att bostäderna har fri utsikt mot norr och Barnhusviken.

Stockholms stad (kommunen) har bestritt bifall till framställda yrkanden och anfört bl.a. följande.

Jäv

Det bestrids att det förekommit jäv vid stadens handläggning av detaljplanen. Fabege, som var fastighetsägare till X mellan våren år 2006 och december månad år 2012, ansökte år 2008 hos stadsbyggnadskontoret om

planändring för fastigheten. Det är i och för sig riktigt att det under hösten år 2009 fördes förhandlingar mellan Stockholms stad och Fabège AB rörande en eventuell försäljning av fastigheten X - dock inte något byte av fastigheter - till Stockholms stad. Sedan ungefär årsskiftet 2009/2010 har dock frågan inte längre varit aktuell. Det var fastighetskontoret som ansvarade för och skötte förhandlingarna med Fabège. Att man inom stadsbyggnadskontoret och stadsbyggnadsroteln känt till att det förekom förhandlingar med Fabège innebär inte att jäv förekommit vid planhandläggningen. Det utgör inte heller jäv enligt kommunal-lagen om samma person är både ansvarigt borgarråd för stadsbyggnadsroteln i Stockholms stadshus och ordförande i stadens stadsbyggnadsnämnd.

Planförfarandet

Förslaget innebär att byggrätten är tydligare och mer detaljerat avgränsad genom bestämmelser på plankartan än vad som är vanligt. Byggnadshöjden regleras entydigt genom bestämmelser om högsta totalhöjd för olika delar av byggnaden. Höjder, påbyggnader m.m. framgår på ett tillräckligt tydligt sätt av plankartan och planbeskrivningen. Detta gäller både vid utställningen som i beslutsunderlaget inför antagandet av planen. Utöver att de föreslagna påbyggnaderna på X framgått av plankartan och illustrationsbilder i planbeskrivningen, har det också i planbeskrivningens text angetts uppgifter om antalet påbyggnadsvåningar. Stadsbyggnadskontoret har i texten angett antalet våningar räknade från högsta befintliga våningsplan på respektive byggnadskropp, vilket inte kan anses fel eller missvisande.

Kulturhistoriska värden, enskilda intressen m.m.

Tingsrättsbyggnaden har i Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska inventering bedömts uppfylla kriterierna för byggnadsminne enligt lagen om kulturminnen m.m. och byggnaden har blåklassats. Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriska värden beslutas av stadsantikvarien och förankras inte i kommunfullmäktige. Klassificeringen följer inte någon rättslig reglering och är inte bindande för enskilda eller för myndigheter. Även om detaljplanen skulle kunna anses innebära en förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värde anser staden att det aktuella

skyddet inte är absolut utan att det i vissa fall måste vika för andra viktiga allmänna intressen. Behovet av ökade kontorsytor i centrala lägen är ett mycket starkt allmänt intresse. Nyttan av planens nya möjligheter att tillgodose behovet av kontorsytor i centrala lägen är så stor att den överväger nyttan av att bevara befintlig bebyggelse oförändrad och den eventuella negativa förändringen i de närboendes boendemiljö.

De utflyttningar som B T hänvisar till medför att behovet av kontorsytor försvinner. Utflyttningarna är endast naturliga omflyttningar av hyresgäster på lokalhyresmarknaden och innebär inte att stora lokalytor kommer att stå tomma och att behovet av tillkommande ytor i innerstaden minskar. Som framgår av *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm*, pekar långsiktiga prognoser på en stark ekonomisk utveckling och stor ökning av sysselsättning. Uppskattningsvis handlar det om ca 100 000 nya arbetsplatser i staden fram till år 2030. Här kan också hämnas att man normalt brukar räkna med att varje arbetsplats behöver ca 40-50 kvm yta.

Detaljplanens förändringar medför inte en betydande olägenhet för de närboendes enskilda intressen. Avståndet är kort mellan byggnaderna vid Lennmans Trappgränd enligt regleringen i gällande detaljplaner. Emellertid utgör det parti av Xx där avståndet är som minst en relativt sett liten del av byggnadens fasadyta. Planförslaget påverkar därför endast ett fåtal av bostäderna i Xx. Förslaget är anpassat för att begränsa olägenheterna för de mest berörda bostäderna genom att påbyggnaden görs indragen och inte tillåts bli lika hög som mot Scheele-gatan. Bostäderna är genomgående med fri utsikt över Barnhusviken, vilket innebär att olägenheten av en påbyggnad blir begränsad.

Några klagande har hävdats att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära en värdeminskning om 500 000 kr för vissa bostadslägenheter i Xx. Staden vitsordar inte denna uppgift. Även om sådan värdeminskning skulle uppkomma, måste en bostadsinnehavare i centrala delar av en expansiv storstad som Stockholm anses få tåla en värdeminskning i den storleksordningen. Den eventuella värde-

försämring som boende kan få vidkännas är inte så stor att det överväger det allmänna intresset av utökad byggrätt för kontor inom X.

S J och K S har i bemötande anfört följande. Uppgifterna om förhandlingar mellan stadens dåvarande exploateringskontor och Fabege AB är väl grundade. Stadsbyggnadskontoret borde inte ha handlagt planärendet i sak, i vart fall inte under dess inledningsskede då förutsättningarna för ökad byggrätt prövades. Påtalade omständigheter minskar i hög grad förtroendet för stadsbyggnadsnämndens agerande och opartiska myndighetsutövning i ärendet. De anser att det är fråga om myndighetsjävn då det är svårt att utpeka vissa ledamöter eller befattningshavare som jäviga.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 30 januari 2014 hållit syn på platsen.

Då ärendet inleddes före den 2 maj 2011 ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämpas i målet. Tillämpliga bestämmelser, utöver de som redovisas nedan, framgår av länsstyrelsens beslut.

Jäv

Vissa av klagandena har invänt att jävn förelegat under planprocessen då det vid planarbetets början fördes förhandlingar mellan Stockholms stad och dåvarande ägaren av X Fabege AB om fastighetsbyte avseende X och Y. Kommunen har anfört att det i och för sig under hösten år 2009 fördes förhandlingar mellan Stockholms stad och Fabege AB rörande en eventuell försäljning av fastigheten X till Stockholms stad men att jävn inte förelegat.

Frågan huruvida jävn har förekommit vid kommunens handläggning ska bedömas enligt bestämmelserna i kommunallagen. Enligt 5 kap. 20 § kommunallagen (1991:900) får en ledamot i kommunfullmäktige inte delta i handläggningen av ett ärende som personligen rör ledamoten själv, ledamotens make, sambo, föräldrar,

barn eller syskon eller någon annan närstående. Vidare följer av 6 kap. 24 § kommunallagen, beträffande jäv i styrelsen och övriga nämnder, att en förtroendevald eller en anställd som är jävig i ett ärende hos en nämnd inte får delta eller närvara vid handläggningen av ärendet. Enligt 6 kap. 25 § kommunallagen är en förtroendevald eller en anställd hos kommunen eller landstinget är jävig bland annat om saken angår honom själv eller hans make, sambo, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående eller om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för honom själv eller någon närstående. Vidare föreligger jäv om det i övrigt finns någon särskild omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet.

Inledningsvis konstateras att bestämmelserna om jäv avser enskilda personer såsom ledamöter, förtroendevalda och andra anställda vid kommunen. Myndigheter eller andra offentliga organ i sig omfattas inte av jävsbestämmelserna. De klagande har, såsom det får förstås, gjort gällande att samtliga ledamöter och befattningshavare inom aktuella delar av Stockholms kommun varit jäviga.

Mark- och miljödomstolen anser inte att det förhållandet att det i ett inledningskede av planprocessen fördes förhandlingar mellan Stockholms stad och Fabege AB rörande en eventuell försäljning av fastigheten X innebär att saken kan anses röra de anställda vid stadsbyggnadsnämnden eller stadsbyggnadsroteln, eller att sakens utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för någon av dem, på sätt som avses i ovan redovisade bestämmelser. Inte heller utgör detta sådana omständigheter som kan anses ägnade att rubba förtroendet till de förtroendevaldas eller anställdas opartiskhet. Skäl att upphäva beslutet pga. jäv föreligger således inte.

Brister i underlaget, planförfarandet m.m.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att planunderlaget och handläggningen hos kommunen inte innehåller sådana brister eller andra omständigheter som utgör skäl att upphäva detaljplanen.

Intresseavvägning

Av 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL följer att en domstol som överprövar ett beslut om antagande av en detaljplan enligt huvudregeln endast kan fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Ändring av planbeslutet kan, förutom när fråga är om ändring av ringa betydelse, endast göras av domstolen efter kommunens medgivande. Något sådant medgivande finns inte i detta mål.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och kommunen har en betydande frihet när det gäller detaljplaneringen av hur ett visst område bör bebyggas, se 1 kap. 2 § ÄPBL. Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska både enskilda och allmänna intressen beaktas vid planläggningen. Vad som enligt plan- och bygglagen räknas som allmänna intressen beskrivs i lagens andra kapitel.

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 enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Vidare följer av 5 kap. 2 § ÄPBL att det vid utformningen av en detaljplan ska tas skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I RÅ 1996 not. 85, gällande detaljplan, uttalade dåvarande Regeringsrätten bland annat följande avseende tillämpning av 1 kap. 5 § ÄPBL. Bedömningen av om den skada som den enligt planen tillåtna byggnaden kan komma att medföra ryms inom eller går utöver vad man är skyldigt att tåla är i första hand beroende av vilken styrka de åberopade planintressena har i förhållande till de intressen som står emot planen. Vidare kan toleransnivån variera med hänsyn till det berörda områdets karaktär och förhållandena på orten. Den som investerar i centralt belägna fastigheter i Stockholm får räkna med att sådana fastigheter ofta utsätts för förändringar i omgivningen som påverkar fastighetens värde i olika riktningar.

Vad gäller frågan om kommunen i sitt antagande av detaljplanen gjort en rimlig avvägning mellan de i målet olika konkurrerande intressena samt om skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelseförhållanden gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Avståndet mellan bostäderna i Xx och kontoren i X är idag omkring 12 meter. Av planförslaget framgår att utförda solstudier visar att delar av den mellersta delen av bostadshuset vid Lennmans Trappgränd kommer att skuggas ytterligare, i första hand mitt på dagen. Vidare framgår att insynen i bostadshuset kommer att öka, i synnerhet för vissa lägenheter. Mark- och miljödomstolen har vid syn på platsen kunnat konstatera att det aktuella förslaget, trots de anpassningar avseende höjd och de indragningar mot Lennmans Trappgränd som gjorts, kommer att få stor påverkan avseende såväl ljusförhållanden som insyn i många lägenheter. Domstolen finner att de olägenheter som planförslaget medför för de boende på Xx är betydande.

Fastigheten Xx ligger i stadsdelen Kungsholmen i centrala Stockholm. Som angivits ovan får boende i sådana områden räkna med att dessa fastigheter ofta utsätts för förändringar i omgivningen som kan påverka fastighetens värde. Som klagandena anfört är dock den angränsande fastigheten X redan idag hårt exploaterad. Med beaktande av detta kan de boende på Xx inte anses ha haft anledning att förvänta sig ändringar i omgivande bebyggelse som skulle innebära sådana betydande olägenheter som aktuellt förslag medför.

Kommunen har i yttrande anfört att det allmänna intresset av utökad byggrätt för kontor överväger det enskilda intresset samt angett att prognosen för Stockholms kommun pekar på en stark ekonomisk utveckling och stor ökning av sysselsättning. I målet ska behovet av utökad kontorsyta i centrala Stockholm vägas mot de betydande negativa konsekvenser som förslaget får för de boende på Xx. Vid denna avvägning mellan olika intressen finner domstolen att kommunen inte har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden vid utformningen av aktuell detaljplan. Att lägenheterna är genomgående med fri utsikt mot norr, med

Barnhusviken, Klarastrandsleden och stambanan, föranleder ingen annan bedömning. Antagandebeslutet, såvitt avser byggrätten närmast Xx, strider således mot 1 kap. 5 § och 5 kap. 2 § ÄPBL.

Då det inte finns något medgivande enligt 13 kap. 8 § ÄPBL ska beslutet att anta detaljplanen i sin helhet upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 13 mars 2014. Prövningstillstånd krävs.

Johan Svensson

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Svensson, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Sarah Berwick.