



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2016-09-08
Stockholm

Mål nr
P 107-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-08 i mål P 1670-15, se bilaga A

KLAGANDE

Umeå kommun genom Byggnadsnämnden

Ombud: E L

MOTPARTER

1. AB Kalili

Ombud: L Ö

2. M A

3. S A

4. S E

5. O F

6. P S

Dok.Id 1266174

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

7. K Ö

8. L Ö

SAKEN

Ändrad detaljplan för X m.fl., Umeå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Umeå kommun genom Byggnadsnämnden (Umeå kommun) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra den överklagade domen och fastställa detaljplanen.

Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att detaljplanen inte är en sådan plan vilken kommunfullmäktige får uppdra åt byggnadsnämnd att anta, har Umeå kommunen yrkat att planärendet ska återförvisas till kommunen för antagande i rätt forum.

AB Kalili, M A, S A, S E, O F, P S, K Ö och **L Ö** (tillsammans M A m.fl.) har yrkat att Umeå kommuns yrkande ska lämnas utan bifall.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Umeå kommun har i huvudsak anfört följande. Det allmänna intresse som ska beaktas i ärendet är behovet av bostäder i Umeå. Kommunen har förvisso ett tillväxtmål om 200 000 invånare till 2050 men huvudsyftet med detaljplaneändringen är att tillgodose dagens behov av bostäder. Det är idag kraftig bostadsbrist i Umeå. Det resulterar i svårigheter för ungdomar att flytta hemifrån och för antagna studenter att hitta boende samtidigt som bostadsbristen gör att befintliga hyreslägenheters hyror stiger. Det finns möjlighet att frigöra plats i de centrala delarna av staden i redan bebyggda områden genom att möjliggöra uppförandet av gårdshus. Därigenom kan plats för lägenheter skapas på ett lämpligt avstånd från centrum. Alla bostäder som kan skapas är ett tungt vägande intresse för att tillgodose bostadsbehovet.

Av den kommunala översiktsplanen följer att Umeås centrala stadsdelar ska förtätas. Att utöka byggrätten för att möjliggöra byggandet av gårdshus medför ett ökat antal bostäder samtidigt som området inte överexploateras. Utökande av byggrätten i enlighet med detaljplanen är således förenlig med översiktsplanen. Det är även ett enskilt intresse för fastighetsägaren till X att kunna få uppföra gårdshus på sin fastighet och därigenom kunna utveckla fastigheten.

Intressena av att undvika skuggbildning, skymd sikt och insyn är enskilda intressen som vid en avvägning får anses väga lättare än det allmänna intresset om behov av bostäder. Avvägningen mellan detaljplanens bestämmelser om insyn och störningar är i enlighet med 2 kap. 1, 3, och 5–6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

M A m.fl. har hänvisat till de skäl som de har anfört i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. När behovet av bostäder åberopas som skäl för att få igenom den aktuella detaljplanen bör beaktas att plangenomförandet innebär ett mycket ringa tillskott av bostäder. Om tillräckligt antal bostäder ska kunna uppföras för att Umeå kommuns tillväxtmål ska nås krävs att helt nya bostadsområden uppförs, vilket även borde vara kommunens prioritet med tanke på den goda tillgången på byggbar mark. Förtätning i ett äldre villaområde är en rännil jämfört med Umeå kommuns totala bostadsbehov.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska i detaljplaner skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelseförhållanden. Det har inte skett i den aktuella planen då den tillåter uppförandet av ett gårdshus om 126 kvadratmeter och med en nockhöjd på 7,2 meter på X samt då gårdshuset får placeras 3 meter till fastighetsgränsen i norr och väster. Gårdshuset skulle komma att begränsa utsikten från främst Y men även från Z och X1. Dessa fastigheter skulle få mörkare tomter och uteplatser. Upplevelsen vid nyttjandet av trädgårdsytorna mellan fastigheterna skulle bli fullständigt förändrad. Den idag öppna och ljusa känslan, som en gång var detaljplanerad som en ”grön lunga” mellan husen skulle komma att försvinna. Ljusinsläppet till gräsmatta och trädgårdsland på Y skulle bli 50 procent mindre under hela dagen med försämrade odlingsmöjligheter som följd. Utevistelsen på berörda tomter skulle komma att tappa i värde i och med ökad skuggning. De påtagliga negativa konsekvenserna torde även påverka berörda fastigheters marknadsvärde negativt, med i vart fall sämre värdeökning jämfört med fastigheter utan liknande förtätning.

Sammanfattningsvis medför den aktuella detaljplanen sådana betydande olägenheter som inte är tillåtna enligt 2 kap. 9 § PBL. Det har inte visats att det allmänna intresset

om behov av bostäder överväger de negativa konsekvenserna som planen medför för de berörda fastighetsägarna. Antagandebeslutet strider då mot 2 kap. 1 § PBL

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har företagit syn av planområdet.

Byggnadsnämndens behörighet att anta aktuell detaljplan

Den aktuella detaljplanen har, på uppdrag av kommunfullmäktige, antagits av byggnadsnämnden. En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, 5 kap. 27 § PBL. I överensstämmelse med vad som tidigare gällt är det avsett att restriktivitet ska iakttas vid delegation av beslutanderätten i planärenden. Antagandebeslutet anses dock kunna delegeras om det är fråga om detaljplaner som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt (prop. 1985/86:1 s. 624 f).

Den antagna detaljplanen innebär en ändring av gällande detaljplan av begränsad omfattning, både vad gäller berört planområde och planinnehållet. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte att planändringen är av stor betydelse för M A m.fl. i egenskap av berörda fastighetsägare. Enligt plan- och bygglagstiftningens mening är det dock fråga om just en sådan planändring vars antagandebeslut kan delegeras till byggnadsnämnden. M As m.fl. invändning om att byggnadsnämnden inte har varit behörig att anta planen ska därför leda till den slutsats som mark- och miljödomstolen har redovisat.

Intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § PBL). Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska dock hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL).

Kommunen har alltså inom vida ramar att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas och vid en överprövning av ett beslut att anta en detaljplan bör beslutet endast upphävas om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen. Prövningen i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för motparterna i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör deras enskilda intressen. Bedömningen av om den skada som de enligt planändringen tillåtna gårdshusen kan komma att medföra ryms inom eller går utöver vad man är skyldig 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 området karaktär och förhållandena på orten (RÅ 1996 not. 85).

Enligt Umeå kommun utgörs det allmänna intresset av kommunens behov av bostäder i en expansiv kommun, vilket i aktuellt ärende tillgodoses genom möjlighet till förtätning i centrumnära område. Mark- och miljööverdomstolen finner ingen anledning att ifrågasätta behovet av bostäder i kommunen. M A m.fl. har i huvudsak anfört att detaljplaneändringen inte tagit tillräcklig hänsyn till befintliga förhållanden och att detaljplaneändringen kommer att medföra olägenheter för deras fastigheter i form av försämrade sikt, ökad skuggbildning och ökad insyn.

Som Mark- och miljööverdomstolen kunde konstatera vid synen är planområdet centrumnära och består av enbostadshus och mindre flerfamiljsbostadshus i upp till två våningsplan. Berörda fastigheters bakgårdar är vända mot varandra och utgör tillsammans en grön korridor. Detaljplaneändringen kommer att möjliggöra uppförandet av fyra gårdshus med en byggnadshöjd om 3,3 meter och ett gårdshus med en nockhöjd om 7,2 meter. Samtliga gårdshus kommer att förläggas inom de gröna bakgårdarna ca 3 meter från tomtgräns.

Mark- och miljööverdomstolen anser att Umeå kommun har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden och till de olägenheter som en förtätning med gårdshus innebär vid utformningen av detaljplaneändring avseende de fyra gårdshus som kan uppföras med byggnadshöjden 3,3 meter.

När det gäller det gårdshus som kan uppföras med nockhöjden 7,2 meter på X gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Gårdshuset kommer med vald utformning och placering att medföra flera negativa konsekvenser, främst för Y, genom försämrad sikt, ökad skuggbildning och framförallt ökad insyn. Som mark- och miljödomstolen anfört i sina skäl, kommer känslan av närhet och insyn från X att bli än mera förstärkt för de som vistas på Y för det fall gårdshusets norra fasad utförs med loftgång. Behovet av bostäder får förvisso anses som ett starkt allmänt intresse och flera grupper av ett mindre antal bostäder utgör en del i att möta det behovet. Gårdshusets utformning ger dock upphov till flera negativa konsekvenser i enlighet med vad M A m.fl. har anfört och konsekvenserna är sammantagna inte sådana som M A m.fl. har att räkna med vid en förtätning. I förhållande till de negativa konsekvenserna kan de få bostäder som detaljplaneändringen medför, inte anses väga tyngre. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att de allmänna intressena inte väger tyngre än detaljplaneändringens negativa konsekvenser för M A m.fl. enskilda intressen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför stå fast och kommunens överklagande avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Johan Svensson och Eywor Helmenius, referent samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-12-08
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1670-15

KLAGANDE

1. M A

5. P S

2. S A

6. K Ö

3. S E

7. L I K Ö

4. O F

8. AB Kalili

Ombud: L Ö

MOTPART

Umeå kommun

Ombud: E L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Västerbottens beslut 2015-06-04 i ärende nr 403-3641-2015, se
bilaga 1

SAKEN

Ändrad detaljplan för X m.fl., Umeå kommun

Dok.Id 244904

Postadress

Box 138
901 04 Umeå

Besöksadress

Nygatan 45

Telefon

090-17 21 00

E-post: mmd.umea@dom.se
www.domstol.se

Telefax

090-77 18 30

Expeditionstid

måndag – fredag
09:00-12:00
13:00-15:00

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen Västerbottens beslut den 4 juni 2015 upphäver mark- och miljödomstolen den av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 25 mars 2015, § 74, antagna ändrade detaljplanen för fastigheterna X m.fl., i Umeå.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (fortsättningsvis nämnden) beslutade den 25 mars 2015 följande: nämnden ”reviderar detaljplanen för X m.fl., i Grisbacka och antar den reviderade detaljplanen”. Syftet med detaljplanen angavs vara att bl.a. skapa planmässiga förutsättningar för gårdshusbebyggelse för bostadsändamål på sex fastigheter i kvarteret Lärkträdet och säkerställa det värdefulla bebyggelseområde utefter Backenvägen som utpekats i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske.

Nämndens beslut överklagades av S A m.fl. till Länsstyrelsen i Västerbotten (fortsättningsvis länsstyrelsen) som avslog överklagandena.

YRKANDEN M.M.

S A, M A, S E, O F, P S, K Ö, Kalili AB och G L har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut och upphäva nämndens beslut att anta den ändrade detaljplanen. Som grund för talan har de anfört bl.a. följande.

Eftersom detaljplanen omfattar flera olika fastigheter och den nuvarande markanvändningen delvis kommer att förändras är planen inte endast av ringa intresse från allmän synpunkt. Vid sådant förhållande borde inte nämnden ha fattat beslut att anta detaljplanen. Beslutet borde enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (PBL) ha fattats av kommunfullmäktige. Nämnden har således överskridit sin befogenhet och detaljplanen bör därför upphävas.

I 2 kap. 9 § PBL stadgas att planläggning inte får ske så att betydande olägenhet uppkommer för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. De kommer att drabbas av betydande olägenheter både vad gäller utsikt, ökad skuggbildning och upplevelse vid vistelse på deras fastigheter. Därtill innebär den

nya detaljplanen en avsevärd förändring av den traditionella kvarterskaraktären med större bebyggda ytor och således sämre siktlinjer och minskade grönytor.

Placeringen av ett nytt stort gårdshus på X, endast 3 m från tomtgräns i norr och väster är helt oacceptabelt. Normalt krävs ett avstånd på minst 4,5 m, vilket de anser är ett minimum i det här fallet.

En anledning som angetts för att husen på X inte skulle kunna byggas närmare varandra än 8 m är att det då krävs en brandklassning av fasad och fönster. Den ringa kostnad en sådan åtgärd skulle innebära borde inte få påverka detaljplanens utformning. Att indirekt belasta närboende genom sämre husplacering för dem, är att åsidosätta privatpersoners dagliga bruk och upplevelse av sina egna fastigheter, till förmån för en exploatör som bygger för vinnings skull.

Nämnden har anfört bl.a. följande. Det finns ett allmänt intresse i Umeå kommun av att bygga bostäder eftersom det råder bostadsbrist i staden och det finns ett mål att det år 2050 ska finnas 200 000 kommuninvånare. Av den anledningen vill kommunen möjliggöra byggande av fler bostäder. När en förtätning av en stad sker så är skuggbildning på närliggande fastigheter en konsekvens. Kommunen har gjort en avvägning mellan det enskilda intresset av att slippa skuggbildningen och det allmänna intresset av att bygga bostäder. En skuggstudie är gjord för att se hur de närliggande fastigheterna påverkas av den nya byggrätten. Kommunen har kommit fram till att påverkan inte är en så betydande olägenhet att detaljplanen inte kan genomföras. När man bor så pass centralt får man räkna med viss skuggbildning och att området kan komma att förtätas.

För att skapa en så god boendemiljö som möjligt vad gäller skydd mot buller har gårdshuset placerats med ett avstånd om 3 m från angränsade Y:s fastighetsgräns. Enligt bullerkartorna överskrider riktvärdet på 55 dBA vid fasad för det planerade gårdshuset på X. Av den anledningen gjordes bedömningen att det är lämpligare att placera gårdshusets byggrätt med ett avstånd om 3 m istället för 4,5 m från fastighetsgränsen mot Y. Bullernivåer från Backenvägen på 50-55 dBA (ekvivalent ljudnivå) berör även till viss del

fastigheterna längs Lärkvägen. Om gårdshus byggs på fastigheterna längs Backenvägen, kan dessa fungera som bullerskydd och därmed också bidra till lägre bullernivåer för fastigheterna norr om dessa, däribland Y. Genom den utformningen har nämnden även beaktat enskilda intressen till skydd mot buller.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på platsen.

Målet avser i huvudsak två olika frågeställningar: dels frågan om nämndens behörighet, dels frågan om och hur de av klagandena påtalade konsekvenserna av detaljplanens utformning främst inom X ska beaktas. Innan domstolen redogör för sin bedömning av sistnämnda fråga anser domstolen att det finns anledning att behandla den ändrade detaljplanens utformning.

Byggnadsnämndens behörighet att anta detaljplanen

Enligt 5 kap. 38 § PBL ska de regler som gäller vid antagande av detaljplan också gälla i fråga om ändring eller upphävande av detaljplan. Nämndens nu aktuella beslut ska rätteligen bedömas som ändring av detaljplan.

Av 5 kap. 27 § PBL framgår att detaljplan antas av kommunfullmäktige som huvudregel, men att fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av stor vikt eller av principiell betydelse. Den antagna detaljplanen avser att möjliggöra förtätning av bebyggelse inom ett mindre bostadsområde. Mark- och miljödomstolen bedömer att planen inte är av sådan stor vikt eller av sådan principiell betydelse att nämnden skulle vara förhindrad att besluta om detaljplanens antagande. Nämndens beslut att anta detaljplanen kan därför inte hävas på den grunden.

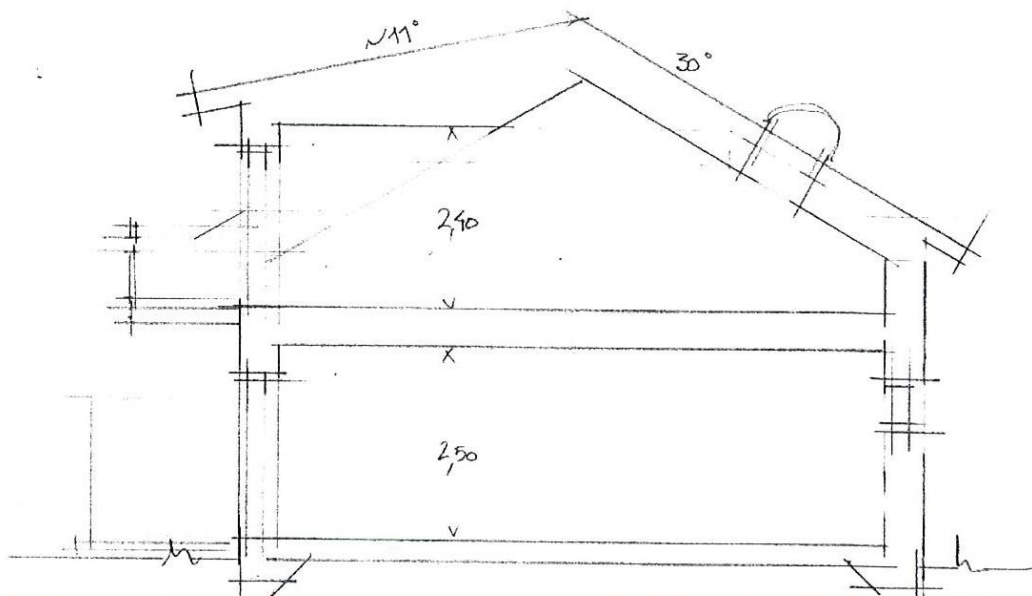
Vad omfattas av den ändrade detaljplan?

I **Planbeskrivning**, sid 8 f, anges, såvitt avser X, bl.a. följande:

Fastigheten får bebyggas med ett nytt gårdshus för bostadsändamål i ett och ett halvt plan med upp till fyra mindre lägenheter (1-2 r o k). Byggrättens storlek är 9,0 x 14,0

m och avståndet mot fastighetsgräns i norr och i väster är drygt 3,0 m. Nockhöjden regleras till högst 7,2 m.

För att minska risken för störningar i form av insyn för grannarna i norr regleras taklutningen och byggnadshöjden så att fönster mot norr endast kan anordnas på bottenvåningen. Takkupor får uppföras mot söder, vilket möjliggör ett bättre utnyttjande av vindsvåningen för bostadsändamål. Inga takkupor tillåts mot norr, eftersom detta skulle kunna orsaka störningar för de boende på angränsande fastighet i norr. Se exempel nedan.



Exempel på utformning av gårdshus i 1 ½ plan på Lärkträdet 16. Taklutningen och byggnadshöjden regleras för att minska risken för insyn och skuggning. Takkupor kan anordnas mot söder. Skiss: Patrik Forsberg, Umeå kommun Detaljplanering.

Av planbeskrivningen, sid 12 f, framgår det vidare att risken för bullerstörningar ska minskas genom att minst ett sovrum placeras mot tyst sida i varje lägenhet. ”Detta gör det möjligt att sova med fönster öppet utan att störas av trafikljud.”

Planbestämmelserna i den antagna **detaljplanen** anger bl.a. följande såvitt berör X:

- a) Beträffande Begränsning av markens bebyggande

Punktprickad mark: Byggnad får inte uppföras. Loftgång, balkong, entré och öppet cykelskjul får uppföras.

b) Beträffande Placering, utformning utförande:

-Högsta byggnadshöjd 4,5 m

-Högsta nockhöjd 7,2 m

Beträffande tak: V₃ Sadeltak med lutning 30-35 grader. Takkupor får anordnas mot söder.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det exempel på utformning av gårdshus på X som redovisas på sidan 9 i planbeskrivningen i form av skiss (se ovan sid 6) strider mot planbestämmelserna i följande avgörande hänseenden:

- När det saknas föreskrift om mindre taklutning än 30 grader, är det inte möjligt att uppföra hus med en taklutning om 11 grader.
- Med en högsta tillåten byggnadshöjd på 4,5 m och en högsta tillåten nockhöjd på 7,2 m samt en taklutning inom intervallet 30-35 grader torde det kunna ifrågasättas om det går att bygga ett loftgångshus.
- En högsta tillåten byggnadshöjd på 4,5 m tyder på att husets fasader kommer att få samma höjd både mot norr och söder.

Utan uppgift om byggnadens nockhöjd är det svårt att få uppfattning om byggnadens barriäreffekt.

Även planbeskrivningen synes innehålla motstridiga bedömningar; dels anges att fönster endast ska kunna anordnas på bottenvåningen dels anges att minst ett rum ska placeras mot tyst sida (för minskning av inomhusbuller), vilket måste innebära, såvitt avser lägenhet på andra våningen, sovrum med fönster antingen mot norr eller mot öster eller väster. Såvitt framgår av bullerkartan (sid 13 i planbeskrivningen) kan föreskrivet bullervärde för bostäder inomhus, 45 dBA (nattetid), inte innehållas i dessa riktningar.

Uppkommer ändrade förhållanden för grannar m.m. genom de förändringar som möjliggörs av detaljplanen?

Klagandena har framhållit att detaljplanens utformning vad avser X möjliggör förändringar som leder till negativa konsekvenser i olika hög grad för var och en av dem. Det är främst det tilltänkta gårdshusets höjd (med en nockhöjd om

högst 7,2 m), längd (med sin längsta fasad, 14 m, mot befintlig bebyggelse i norr på Y) och placering (3 m från fastighetsgräns i norr och i väster) som de ifrågasatt. De har hävdatt att olägenheter i form av försämrade utsikt och ökad skuggbildning inte är motiverade med hänsyn till att ett gårdshus i ett och ett halvt plan bara ger högst två extra lägenheter jämfört med ett gårdshus i ett plan. De har även ifrågasatt rimligheten i att gårdshuset ska lokaliseras så nära den norra fastighetsgränsen för att kunna uppnå föreskrivna bullernivåer i anledning av trafikbuller från Backenvägen samtidigt som skuggbildningen på främst Y ökar i motsvarande mån.

Nämnden har vidhållit att hänsyn tagits till såväl allmänna som enskilda intressen. Den ökade skuggbildningen och de försämrade ljusförhållandena som i och för sig uppkommer är inte av sådan art att de kan antas medföra betydande olägenheter för berörda sakägare. Placeringen av gårdshuset på X är vald dels för att få så stora sammanhängande ytor som möjligt och för att skapa naturliga gårdsbildningar, dels för att reducera bullernivån för gårdshuset.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Tillämpliga lagregler framgår av länsstyrelsens beslut. I anslutning härtill kan det även finnas anledning erinra om att prövningens omfattning är begränsad genom att mark- och miljödomstolen endast ska pröva om nämndens beslut strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena angett eller som framgår av omständigheterna. Om så skulle vara fallet ska beslutet upphävas i dess helhet annars ska det fastställas i sin helhet, jfr 13 kap. 17 § PBL. Ändring av planbeslutet kan, förutom när det är fråga om ändring av ringa betydelse, endast göras av domstolen efter kommunens medgivande; något sådant medgivande föreligger ej i detta mål.

Även om en kommun har möjlighet att inom tämligen vida ramar avgöra hur bl.a. bebyggelsen ska utformas, se 1 kap. 2 § PBL, innebär det så kallade planmonopolet inte att alla de bedömningsgrunder som redovisats i antagna planer är undantagna från granskning i anledning av en överklagad detaljplan. Såsom framgår av t.ex. 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid

antagande av detaljplan, vilket förutsätter, enligt mark- och miljödomstolens mening, bl.a. att de bärande skälen för utformningen av en detaljplan måste vara välgrundade för att möjliggöra en meningsfull avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vidare framgår av 4 kap. 36 § PBL att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga förhållanden.

Mark- och miljödomstolen anser inledningsvis att nämnden inte tillgodosett enskilda intressen hänförliga till Y då nämnden i den ändrade detaljplanen, såvitt avser X, underlåtit införa bestämmelser som i planbeskrivningen beskrivits tillkomna för minskning av störningar för grannarna i norr, såsom exempelvis ett direkt förbud mot fönster i den norra fasaden på en andra våning och förbud mot loftgång längs den norra fasaden etc.

Inför den fortsatta intresseavvägningen bör det även framhållas att utrymmet för beaktande av det allmänna intresset kan vara något inskränkt vid ändring av en befintlig detaljplan (där genomförandetiden löpt ut) jämfört med antagande av en ny detaljplan, bl.a. av den anledningen att det i den förra situationen får antas att berörda fastighetsägare m.m. vidtagit åtgärder (byggt hus med uteplatser etc.) enligt vid varje tid gällande planbestämmelser. Beslut om ändring av en sådan detaljplan förutsätter då naturligtvis vederbörligt beaktande av alla befintliga anläggningar och lovliga åtgärder.

Mark- och miljödomstolen anser att möjligheten att uppföra gårdshus på X kommer – på grund av byggrättens storlek och gårdshuset placering nära den norra fastighetsgränsen mot Y – att medföra flera negativa konsekvenser, främst för Y, genom försämrad sikt, ökad skuggbildning och ökad insyn. Bostadshuset på Y synes vara uppfört och placerat i syfte att kunna utnyttja solbelysta friytor mot söder vid utevistelse. Denna möjlighet kommer att minska i stor utsträckning med ett nytt gårdshus på X. Även möjligheten att använda det befintliga trädgårdslandet får bedömas som väsentligt mindre vid ökad skuggbildning. För det fall gårdshusets norra fasad utförs med loftgång

kommer känslan av närhet och insyn från X att bli än mera förstärkt för de som vistas på Y.

Vid bedömningen av om de allmänna intressena ändock ska ges företräde avser domstolen att särskilt beröra förtätningsbehovet och bullerfrågan. I den fördjupning av den kommuntäckande översiktsplanen som kommunen antog 2011 (Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde, 2011) anges bl.a. ett tillväxtmål om 200 000 invånare senast år 2050 (att jämföra med beräknat antal invånare om 130 000 för 2015). Den planerade tillväxten om 70 000 kommuninvånare har beräknats kunna fördelas med dels 15 000 personer inom de centrala delarna av Umeå inklusive universitetsområdet, dels 20 000 personer i en yttre ring benämnd stadsdelarna och dels 37 000 personer i Umeås ytterområden och resterande delar av kommunen. Grisbacka är beläget cirka 2 km från Umeå centrum.

Den nu överklagade detaljplanen innebär tillkommande byggrätter (gårdshus) på fem av sex fastigheter. Gårdshuset får i fyra av dessa fall inrymma vardera två mindre lägenheter medan det för X anges fyra mindre lägenheter. Det är således relativt få byggrätter som berörs i förhållande till den av kommunen redovisade befolkningsökningen om 15 000 personer för de centrala delarna av staden, och de är förhållandevis ännu färre om jämförelsen inskränks till det som varit klagandenas huvudargument i målet, nämligen två eller fyra lägenheter för gårdshuset på X.

Av planbeskrivningen framgår vidare att riktvärdet på 55 dBA vid fasad (ekvivalent ljudnivå) beräknas överskridas på samtliga fastigheter längs Backenvägen. Enligt bullerkartorna i planbeskrivningen redovisas för det planerade gårdshuset på X en beräknad ljudnivå inom intervallet 55-60 dBA, ekvivalent ljudnivå vid den södra fasaden. Nämnden har uppgivit att gårdshuset på X placerats så nära fastighetsgränsen mot Y för att uppnå en så god boendemiljö som möjligt vad gäller buller. Trots detta kommer föreskrivet riktvärde uppenbarligen inte kunna innehållas för X vad gäller ljudnivån vid

husets södra fasad. Under dessa förhållanden anser mark- och miljödomstolen att nödvändigheten av en placering av gårdshuset just på denna plats inte kan tillmätas särskild betydelse.

Mark- och miljödomstolen finner sammanfattningsvis och med beaktande av vad som anförts dels om motsägelserna mellan planbestämmelserna och redovisningen av byggrätten för X i planbeskrivningen, dels det minst sagt begränsade tillskottet av bostäder som uppnås genom att tilldela X den största nya byggrätten, att de allmänna intressena inte väger tyngre än de negativa konsekvenser som detaljplanen medför för enskilda intressen och som de klagande pekat på. Antagandebeslutet strider därmed mot 2 kap. 1 § PBL. Nämndens beslut att anta detaljplanen ska därför upphävas i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 29 december 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Therese Fällgren.