



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2016-10-07
Stockholm

Mål nr
P 3655-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-04-07 i mål nr P 3759-15, se bilaga

KLAGANDE

PAL Invest AB
Aktervägen 16
432 74 Träslövsläge

Ombud: Jur.kand. C H

MOTPART

1. G A

2. M E

SAKEN

Detaljplan för fastigheten X i Varbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
 2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och avvisar PAL Invest AB:s överklagande till mark- och miljödomstolen av länsstyrelsens beslut.
-

YRKANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut samt fastställa nämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten X.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**Bolaget**

Detaljplanen antogs av nämnden för att möjliggöra förtätning inom kvarteret och på så sätt skapa fler bostäder centralt i Varberg. Bolaget är ägare till fastigheten X som den upphävda detaljplanen avser.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen själv som inom vida ramar har att avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Enligt praxis anses bevarandet av kulturmiljön utgöra ett sådant allmänt intresse som vid detaljplanering i första hand ska bevakas av kommunen vid avvägningen mot andra allmänna intressen. Nämndens handlingsutrymme omfattar de överväganden och avvägningar mellan de olika allmänna intressena som förekommer inom detaljplanen. Underinstanserna hade inte skäl att överpröva dessa intresseavvägningar på talan av enskilda och beslutet att upphäva detaljplanen med hänvisning till allmänna intressen strider därför mot bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Underinstanserna har dessutom vid sin olägenhetsbedömning avseende grannfastigheten Y gått utanför ramen för det överklagade beslutet när de vägt in påverkan från en fastighet, som inte är föremål för prövning i målet.

Bebyggelsen i området är av varierande utförande och består till största delen av flerbostadshus av varierande byggnadshöjd men även av en del friliggande villor. Vid en förtätning av bebyggelse i stadsmiljö är en naturlig följd en ökad skuggning och insyn på omkringliggande fastigheter. Redan idag medför den befintliga byggnaden

insyn och skuggning på omkringliggande fastigheter. Den tillkommande ökningen av byggnadsvolymen och skuggningen, som föreslagen bebyggelse på fastigheten X innebär för fastigheten Y, kan inte anses utgöra en betydande olägenhet. Den avvägning kommunen gjort mellan det enskilda intresset och det allmänna intresset av att förtäta och bygga fler bostäder i centrala Varberg är därför riktig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att meddela prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

En inledande fråga i målet är om bolaget hade rätt att överklaga länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen.

Enligt 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄL, vid handläggningen av mål som överklagats till mark- och miljödomstol. Av 36 § ÄL framgår att ett beslut får överklagas av den som beslutet rör, om det har gått honom eller henne emot.

För att ha rätt att överklaga krävs enligt praxis att beslutet antingen påverkar den klagandes rättsställning eller att den klagande annars har ett intresse i saken som erkänts av rättsordningen. Om de avvägningar i sak som förutsätts föregå ett beslut omfattar hänsynstagande också till ett intresse som den klagande representerar, finns skäl att medge klagorätt.

Av 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet). Det innebär att det endast är kommunen som har befogenhet att anta planer. Det är också kommunen som ensam avgör om och vid vilken tidpunkt planläggning ska ske. Av det anförda framgår att fastighetsägare inte har någon i plan- och bygglagstiftningen grundad rättighet att få till stånd en detaljplan avseende den egna fastigheten. Varbergs kommun har inte överklagat länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen och har inte heller yttrat sig i anledning av bolagets överklagande

till mark- och miljödomstolen. Kommunen får därmed anses ha bedömt att det inte finns skäl att fastställa en ändrad detaljplan för fastigheten X. Länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen kan därmed inte anses angå bolaget på ett sådant sätt att bolaget har rätt att överklaga beslutet. Det förelåg alltså hinder för mark- och miljödomstolen att i sak pröva bolagets överklagande. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och bolagets överklagande avvisas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Eywor Helmenius (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd), tekniska rådet Tommy Åström och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-04-07
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3759-15

KLAGANDE

PAL Invest AB
Aktervägen 16
432 74 Träslövsläge

Ombud: Jur.kand. C H

MOTPARTER

1. G A

2. M E

3. Varbergs kommun
432 80 Varberg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 2015-09-02, dnr 403-3947-15, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för X i Varbergs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 322506

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nämnden) beslutade den 29 april 2015 att anta detaljplan för fastigheten Varberg X. Detaljplanen utökar byggrätten och höjer byggnadshöjden jämfört med tidigare detaljplan för området.

Länsstyrelsen i Hallands län (länsstyrelsen) beslutade den 2 september 2015, efter överklagande av G A och M E, att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

YRKANDEN M.M.

PAL Invest AB (bolaget) har överklagat länsstyrelsens beslut och har yrkat att nämndens beslut ska stå fast. Till stöd för sin talan har bolaget anfört i huvudsak följande.

Bolaget äger fastigheten X. Nämnden lämnade under 2013 ett positivt planbesked för ny detaljplan. Syftet med planen var att möjliggöra en större byggrätt på fastigheten i enlighet med kommunens vision att förtäta. Nämnden ansåg bl.a. att eftersom huvudbyggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde måste den dokumenteras i samråd med stadsbyggnadskontoret och kulturmiljö Halland innan den förändras. Planförslaget möjliggör uppförande av ett flerbostadshus och det förutsätts att befintligt flerbostadshus rivs.

Länsstyrelsens bedömning, som beslutet får förstås, att det inte ligger inom nämndens handlingsutrymme att göra de avvägningar som gjorts gällande kulturmiljöintresset på fastigheten kontra det allmänna intresset av att bygga bostäder och att nämnden därför brutit mot reglerna i PBL delas inte. Besked erhöles från både nämnden och Kulturmiljö Halland att byggnaden visserligen hade ett bevarandevärde men att så länge en rivning dokumenterades så motsatte man sig inte en rivning.

Nämndens handlingsutrymme enligt 2 kap. PBL är omfattande och bör i princip inte bli föremål för överprövning av länsstyrelsen på talan av enskilda. Länsstyrelsens egen bevakning av intressena i 2 kap. sker i samrådsskedet i planprocessen. De grunder på vilka länsstyrelsen självmant kan överpröva en antagen detaljplan framgår av 11 kap. 10 § och i denna bestämmelse finns inte 2 kap. särskilt uppräknat. Det kan knappast vara syftet med bestämmelserna att länsstyrelsens utrymme för överprövning ska kunna utökas på talan av enskilda för det fall länsstyrelsen anser att en kommun inte i tillräcklig utsträckning tagit till sig länsstyrelsens råd.

Enligt praxis är frågan om en detaljplan innebär förvanskning utifrån de avvägningar som kommunen gjort, inom kommunens handlingsutrymme (se MÖD 2013:47). Domstolen uttalade även att ett överklagande av enskilda som avser denna avvägning mellan olika allmänna intressen i regel inte ska föranleda att planen upphävs.

Nämndens handlingsutrymme omfattar de överväganden och avvägningar mellan de olika allmänna intressen som förekommer inom detaljplanen. Länsstyrelsen har därför gjort en felaktig bedömning när man på talan av enskilda har upphävt detaljplanen.

Länsstyrelsen har vid sin olägenhetsbedömning beaktat och vägt in påverkan även från den tillåtna byggnationen inom detaljplan för fastigheten Z. Detaljplanen för Z har vunnit laga kraft. En byggnation som beviljas bygglov och som sker i enlighet med detaljplan kan inte anses utgöra betydande olägenhet enligt PBL. Vilket stöd länsstyrelsen har för denna sammantagna bedömning framgår inte av beslutet. Det faktum att länsstyrelsen anser att det hade varit lämpligare att pröva planerna tillsammans kan knappast vara ett skäl enligt PBL att väga in eventuella olägenheter från en planenlig byggnation som inte omfattas av den nu överklagade detaljplanen. Det kan inte vara länsstyrelsens uppgift att på detta sätt kringgå överprövningen för detaljplaner genom att indirekt överpröva en annan detaljplan som inte omfattas av ärendet. Den prövning som länsstyrelsen gjort i denna del strider mot bestämmelserna i PBL.

Planområdet ligger i centrala Varberg och bebyggelsen i området är av varierande uppförande och ålder samt består av både villor och flerbostadshus av varierande byggnadshöjd. Vid en förtätning av bebyggelse i stadsmiljö får ökad skuggning och insyn på omkringliggande fastigheter anses som en naturlig följd. Redan idag medför den befintliga byggnaden insyn och skuggning på omkringliggande fastigheter. Detta framgår av de gjorda skuggstudierna. Den tillkommande skuggning som föreslagna bebyggelse innebär kan i sig inte anses medföra en betydande olägenhet i PBL-hänseende utifrån vad som bör tålas i stadsmiljö. Även ökning av byggnadsvolym följer av en förtätning. Inte heller detta kan anses medföra en sådan betydande olägenhet som avses i PBL utifrån förutsättningarna på platsen.

Nämndens avvägning mellan de enskilda intressen som framförts och det allmänna intresset av att förtäta och bygga fler bostäder i centrala Varberg är riktig och inom nämndens handlingsutrymme. Detaljplanen för X medför inte några betydande olägenheter i PBL-hänseende för fastigheten Y. Länsstyrelsen har gått utanför vad den har att pröva. Beslutet ska på dessa skäl upphävas.

M E har yttrat sig och har motsatt sig bolagets yrkande. Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande.

Skuggningen och insynen från den planerade bebyggelsen skulle vara mycket värre än den från Z och fullständigt oacceptabel. Förtätningen har gått överstyr om det innebär rivning av ett till fullo beboeligt flerfamiljshus av obestridligt kulturhistoriskt värde med sittande hyresgäster för att möjliggöra uppförandet av ett något större och lyxigare flerfamiljshus. En förtätning som hotar att skapa några fler lyxiga bostäder i centrala Varberg på bekostnad av äldre och resurssvaga människor är omöjlig att försvara. Det är mycket svårt att tro att Kulturmiljö Halland initialt skulle ha varit positivt till rivningen av funkishuset på X. Under samrådet var Kulturmiljö Halland väldigt tydlig i sin rekommendation; byggnaden bör bevaras.

Den föreslagna byggnaden kommer inte att öka antalet bostäder nämnvärt. Vinsten i förtätning är inte rimlig i förhållande till förlusten i kulturhistoriska värden.

Bara en idiot skulle tåla två nya massiva och påträngande fyrvåningshus på grannfastigheter, där tidigare bara betydligt lägre bygghöjder och volymer har tillåtits. Han är för en sund förtätning men helt emot en kallhjärtad och miljöförstörande förtätning som inte visar någon respekt eller hänsyn gentemot områdets karaktär och de människor som redan bor där.

Gunilla Andersson har yttrat sig och motsätter sig bolagets yrkande. Till stöd för sin talan har hon anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsens beslut är riktigt fattat. Varbergs kommun har inte överklagat beslutet. Fyrvåningshuset på Z är nu färdigställt och utgör en i omgivningen tillräckligt stor förändring av kringboendes levnadsmiljö, i synnerhet för boende på Y. Har bostadsrättsinnehavarna på Z fått uttala sig över föreslagen bebyggelse på X? Att ytterligare tynga kvarteret med en fastighet av betongklumpskaraktär i kolossal storlek skulle vara till stort men för Y, liksom för henne och övriga närboende. Ett hus som här är frågan om påverkar väsentligen ljus- och solmiljö. X utgör ett kulturarv och förtätningvinsten står inte i rimlig proportion till förlusten av nuvarande hus i funkisstil med tillhörande villaträdgård. Nuvarande byggnad innehåller hyreslägenheter till skillnad från den byggnad som bolaget planerar. Hon tror att bolagets ändamål är lyxsanering.

Nämnden har meddelat att den inte kommer att yttra sig över detaljplanen för X.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 15 mars 2016 hållit sammanträde med syn på fastigheten. Det kunde då konstateras att byggnaderna i området uppvisar en stor variation, såväl vad avser storlek som byggnadsstil. Från Y ger byggnaden på

Z dock ett helt dominerande intryck och har medfört att fastigheten – i vart fall under en stor del av året – från kl. 11/12 ca och fram till kl. 14/15 ca (normal-tid/sommartid) i stort sett helt ligger i skugga.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen, som instämmer i länsstyrelsens skäl och beslut, vill för egen del tillägga följande.

Domstolen vill inledningsvis understryka att prövningen i målet avser den byggrätt som den aktuella detaljplanen medger och att det förhållandet att bolaget inte avser att nyttja denna fullt ut därför saknar betydelse för bedömningen i målet.

Den nuvarande byggnaden på X har upptagits i den länsomfattande bebyggelseinventeringen som genomfördes mellan 2005 och 2010 och anges där som en sådan särskilt värdefull byggnad som enligt plan- och bygglagen inte får förvanskas. Även om det i den fördjupade översiktsplanen angetts att förtätning i området kan ske, kan inte detta förhållande enligt domstolens mening ensamt utgöra skäl för att tillåta att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på X ersätts på sätt som den nu aktuella detaljplanen medger. Vad PAL Invest AB anfört om kommunens självbestämmanderätt när det gäller att avgöra hur marken ska disponeras och miljö utformas i den egna kommunen medför ingen annan bedömning då de allmänna intressen som det här är fråga om inte bevakas av tillsynsmyndigheten (jfr 11 kap. 10 § PBL). Domstolen bedömer därför att det enbart på denna grunden finns skäl att upphäva planen.

De olägenheter som den tänkta byggnationen på X förorsakar på Y handlar främst om insyn och skuggning. Det är en avsevärd skillnad mellan den påverkan som nuvarande byggnad på X genererar och den som den nya detaljplanen tillåter. Att få en ca 14 meter hög byggnad utefter hela den västra gränsen mot sin fastighet, Y, är en olägenhet som en fastighetsägare enligt domsto-

lens mening inte ska behöva tåla. Olägenheten är att anse som betydande i plan- och bygglagens mening och utgör ytterligare ett skäl att upphäva planen.

Sammanfattningsvis anser domstolen att det inte finns skäl att upphäva länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 28 april 2016.

Susanne Lindblad

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Bidestedt.