



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2017-09-13
Stockholm

Mål nr
P 10972-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2016-11-23 i mål nr P 1799-16,
se bilaga A

KLAGANDE

Bonava Sverige AB

Ombud: Advokat MF och jur. kand EL

MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun

2. HP

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkeringshus på
fastigheten A i Umeå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bonava Sverige AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och bifalla bolagets ansökan om bygglov.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har medgett ändring i enlighet med överklagandet.

HP har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört följande:

Hissfrågan

Byggnaden uppfyller kraven i Boverkets byggregler. Det följer av byggreglerna att ytterligare en personhiss ska finnas i byggnader med fler än tio plan. Byggnaden har tolv plan och därför ska det finnas två hissar i byggnaden. Det stadgas uttryckligen i byggreglerna att kravet på två hissar avser byggnaden. Hade avsikten varit att kravet skulle avse trapphus borde detta ha kommit till uttryck i byggreglerna. Detta följer också av en rimlig tolkning av ordalydelsen i byggreglerna.

Även om hissarnas placering i huset inte skulle följa byggreglerna utgör detta i vart fall en mindre avvikelse från byggreglerna. Det finns särskilda skäl för att medge avvikelsen och byggnadsprojektet kan ändå anses bli tekniskt tillfredställande. Det finns inte heller någon olägenhet av betydelse från annan synpunkt. Kravet på att det ska finnas två personhissar i byggnader med fler än tio plan grundar sig framförallt på att ett ökat antal våningsplan generellt sett innebär en ökad mängd trafik i hissen. För att byggnaden ska kunna betraktas som tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och som kan ha svårt att använda trapporna, är det därför viktigt att antalet hissar anpassas efter den trafik som kan förväntas belasta hissen. Byggnaden kommer totalt sett att ha 76 lägenheter med lika många lägenheter i varje

trapphus. Det innebär att varje hiss kommer att betjäna 38 lägenheter. Det är en låg belastning för vardera hissen i jämförelse med andra liknande flerbostadshus. Vid bedömningen av om en avvikelse är mindre måste man ta hänsyn till byggnadens utformning och antalet boende.

Utrymningsvägarnas placering

Utrymningsvägarnas placering utgör inte någon avvikelse från detaljplanen. I detaljplanen anges att utrymning ska kunna ske mot älvsidan. Detta innebär inte nödvändigtvis att själva utrymningsvägarna måste vara placerade i västlig riktning. I den brandskyddsbeskrivning som bolaget låtit ta fram framgår att utrymning kan ske direkt mot älven via utrymning genom källaren. Genom de två utrymningsvägarna i norr och söder möjliggörs således utrymning mot älvsidan. Om utrymningsvägarnas lokalisering ändå skulle anses utgöra en avvikelse är den så liten att bygglov ändå kan ges. Trots att utrymningsvägarna inte är placerade i västlig riktning kommer utrymning att kunna ske mot älvsidan. Lokaliseringen är därför förenlig med detaljplanens syfte.

Frågan om lekplats

Planbestämmelsen kommer att uppfyllas genom att det anläggs en lekplats i den södra delen av området.

Byggnadsnämnden har i huvudsak instämt i det som bolaget anfört men lagt till följande: Att kräva två hissar i varje trappuppgång gör att fyra hissar behöver installeras i byggnaden. Detta skulle innebära att varje hiss betjänar 19 lägenheter och att en överkapacitet av hissar skulle uppstå. Det är visserligen ändamålsenligt med två hissar i varje trappuppgång för det fall att en av hissarna är ur bruk. Eftersom bestämmelsen i byggreglerna inte är utformad med den innebörden vore det emellertid ett alltför långtgående och oproportionerligt krav att ställa. Syftet med planbestämmelsen om utrymning från bostadshusen uppfylls genom att det med lätthet går att utrymma via källaren och vidare ut mot sidorna och sedan ned mot älvsidan. Marken får endast bebyggas i sådan omfattning att det finns friytor som kan användas

för lek. Då en sådan yta redovisats i bygglovsritningarna har detaljplanens krav på lekplats uppfyllts.

HP har vidhållit det han tidigare anfört i målet samt tillagt följande: Öbacka strand är för tätbebyggt med höga hus. På området bor många människor som behöver något närområde för avslappning och återhämtning. Genom att bygga på tomten A skulle det sista grönområdet försvinna. I bolagets redovisning avseende brandskyddet står att byggnaderna ska förses med flamskydd med en höjd av 4 m. Då järnvägsspåret ligger cirka 5 m över tomtens markplan är det tveksamt om något flamskydd har uppnåtts.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Boverket har anfört följande: Ett viktigt syfte med byggreglernas krav på ytterligare en hiss i byggnader med fler än tio plan är att säkerställa hissfunktionen för personer som är beroende av hissen till följd av nedsatt rörelseförmåga även vid tillfälliga driftavbrott. Bestämmelsen har haft sin nuvarande lydelse sedan den 1 januari 1994. Den tidigare lydelsen var att om huset har fler än tio våningsplan ska ytterligare minst en personhiss finnas att tillgå. Syftet med bestämmelsen framgick tydligare av den äldre lydelsen. Där krävdes uttryckligen att ytterligare minst en hiss skulle finnas ”att tillgå”. Om den ytterligare hissen fanns i ett annat trapphus som inte kunde nås från samma plan så ansågs den inte finnas ”att tillgå”. Vid bestämmelsens tillkomst var det vanligt att höga byggnader byggdes som så kallade punkthus med endast ett trapphus. Det var sannolikt också den situationen regelskrivarna såg framför sig. Ordalydelsen i den nu gällande bestämmelsen kom att få en annan utformning. Det har dock inte funnits någon uttrycklig avsikt att förändra den eller att se annorlunda på det ursprungliga syftet.

Syftet framgår också i en av byggbranschen ofta använd handbok benämnd ”Bostadsbestämmelser – En handbok om byggbestämmelser för bostäder och bostadsmiljö – nybyggnad och ombyggnad” utgiven av AB Svensk byggtjänst. I handboken står bl.a. följande:

”Erfarenhetsmässigt har det visat sig besvärligt med endast en hiss även i lägre byggnader än tio våningar, särskilt om där bor flera personer som är beroende av hissen vid förflyttning. Om hissen ofta är utsatt för driftavbrott, exempelvis genom åverkan, och inte omgående kan sättas igång, får förflyttningarna ske med färdtjänst, många gånger efter lång väntan.”

Handboken får anses återspegla en uppfattning som är känd i branschen, nämligen att kravet på ytterligare en hiss är kopplat till behovet för personer som är beroende av hissen. Vidare ger uttalandet uttryck för att regelns syfte är att säkerställa tillgängligheten även vid tillfälliga driftavbrott. För att uppfylla detta syfte måste varje bostadslägenhet ha förbindelse med den ytterligare hiss som ska finnas.

Avsikten med bestämmelsen om möjligheten att tillåta mindre avvikelser är att ge byggherren möjlighet att göra avsteg från detaljföreskrifter under förutsättning att en annan likvärdig lösning kan presenteras. Avsikten är inte att öppna för sänkningar från den kravnivå som gäller enligt bindande föreskrifter.

Eftersom det aktuella huset har fler än tio plan finns det behov av flera hissar än en. Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till minst två hissar. Eftersom det inte finns någon förbindelse mellan trapphusen ska kravet på ytterligare hiss ställas på vart och ett av de två trapphusen. Att helt bortse från kravet på ytterligare hiss kan inte betraktas som en mindre avvikelse. Det finns inga särskilda skäl för att göra avsteg från kravet på ytterligare en hiss. Det har inte heller visats att ett sådant avsteg kan ske utan avsevärd olägenhet för de boende med nedsatt rörelseförmåga. Förutsättningarna för att medge mindre avvikelse är därför inte uppfyllda.

BOLAGETS BEMÖTANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Enligt den bestämmelse i plan- och byggförordningen som byggreglerna om hissar utgår ifrån ska en byggnad om det behövs vara försedd med ytterligare en hiss för att vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I uttrycket ”om det behövs” ligger att en avvägning måste göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall, exempelvis vilken byggnad det är fråga om, antalet lägenheter och boende samt omständigheterna i övrigt.

I det aktuella huset kommer respektive hiss att betjäna 38 lägenheter. Det finns många exempel på nya byggnader med färre våningsplan och endast en hiss som betjänar betydligt fler lägenheter. Detta illustreras av två exempel från Umeå kommun. I det ena exemplet försörjer en hiss 76 lägenheter i tre huskroppar sammanbyggda med en loftgång. I det andra exemplet betjänar en hiss 72 lägenheter i en byggnad med fem plan. Det är uppenbart att den byggnad som nu är under prövning är mer tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, än de beskrivna exemplen. Att låta antalet våningar vara ensamt styrande vid bedömningen av behovet av antalet hissar i byggnaden är således orimligt. Tillfälliga driftstopp i hissen får minst lika betydande konsekvenser i byggnader med färre än 10 plan och endast en personhiss. Enligt uppgifter hämtade från en ledande hissleverantör går det minst 317 dagar mellan olika driftsstörningar i en hiss. Mot bakgrund av omständigheterna får byggnaden anses lämplig för sitt ändamål samt tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid bedömningen ska proportionalitetsprincipen beaktas. Den av Boverket förordade tolkningen innebär att boyta måste tas i anspråk för att istället anlägga ytterligare två personhissar i byggnaden trots att dessa inte förväntas fylla någon större praktisk funktion. I ett läge där det råder akut bostadsbrist måste förlorad boyta vägas mot intresset av att ha två personhissar i varje trapphus, dvs. totalt fyra hissar i byggnaden. Byggnaden är dessutom redan anpassad och tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Någon kravsänkning är det inte fråga om. Bolaget har även dimensionerat antalet hissar i enlighet med ordalydelsen i byggreglerna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den huvudsakliga frågan i Mark- och miljööverdomstolen är om byggnaden uppfyller plan- och bygglagens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga vad avser antalet personhissar.

Byggnaden har tolv plan och två trapphus. Varje lägenhet har direkt tillgång till endast ett av trapphusen och en hiss. Mark- och miljödomstolen har bedömt att bestämmelsen i byggreglerna (BFS 2011:6, avsnitt 3:144) att ”ytterligare en personhiss ska finnas i

byggnader som har fler än tio plan” ska tolkas som att varje trapphus i byggnaden ska vara försett med två hissar. Detta eftersom det inte vore ändamålsenligt att båda hissarna inte skulle tillgodose tillgängligheten till samtliga utrymmen. Bolaget har hävdad att bestämmelsen bör tillämpas enligt sin ordalydelse och att kravet på tillgänglighet är uppfyllt om byggnaden har två hissar oavsett om de kan nyttjas av samtliga bostadslägenheter i byggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning:

Byggreglerna ska tolkas mot bakgrund av bestämmelserna i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen att byggnad och bostadslägenheter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Med denna utgångspunkt och mot den bakgrund till föreskriften, som Boverket redovisat, finns stöd för mark- och miljödomstolens bedömning av vad som krävs för att kravet på tillgänglighet ska vara uppfyllt. Den aktuella byggföreskriften ska alltså tolkas som att kravet på tillgänglighet är uppfyllt när alla bostadslägenheter i en byggnad med mer än tio plan också har tillgång till en ytterligare personhiss. I föreliggande fall innebär det att det krävs att varje trapphus är försett med två personhissar.

Som Boverket framhållit i sitt yttrande skulle den av bolaget hävdade tillämpningen av föreskriften kunna få negativa konsekvenser för tillgängligheten som inte kan bedömas som godtagbara. På grund av det anförda instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att nämndens beslut att ge bygglov strider mot tillgänglighetskravet i plan- och bygglagen.

Lagstiftaren har lagt särskild vikt vid betydelsen av en god tillgänglighet till bostäder. Om kraven inte uppfylls riskerar detta att leda till olägenheter för de boende. Mot den bakgrunden instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens och Boverket bedömning, att den avvikelse vad avser antalet hissar som bygglovshandlingarna visar, inte kan godtas som en sådan mindre avvikelse från föreskrifterna om tillgänglighet som kan medges. Som mark- och miljödomstolen funnit saknas det därför förutsättningar att ge bygglov i enlighet med bolagets ansökan.

Bolagets överklagande ska avslås redan på grund av Mark- och miljööverdomstolens bedömning av den nu behandlade frågan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Li Brismo samt tekniska rådet Mats Kager och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-11-23
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1799-16

KLAGANDE
HP

MOTPART

1. Byggnadsnämnden, Umeå kommun
2. Bonava Sverige AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 17 juni 2016 i ärende nr 403-4721-2016, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostads- och parkeringshus, Umeå A

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Byggnadsnämndens i Umeå kommun yrkande att HPs överklagande ska avvisas.
2. Med ändring av Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 22 april 2016, § 130 dnr BN-2015/02449, och avslår Bonava Sverige AB:s (tidigare NCC Boende AB) ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkeringshus på fastigheten Umeå A.

Dok.Id 261879

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

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 22 april 2016 att bevilja Bonava Sverige AB, tidigare NCC Boende AB, (bolaget) bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkeringshus inom fastigheten A

. För platsen, på vilken bygglov beviljades, finns en gällande detaljplan som vann laga kraft i december år 2007. HP överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen), som den 17 juni 2016 avslag överklagandet.

HP har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

HP har, som det får förstås, yrkat att bygglovet ska upphävas.

Nämnden har i första hand yrkat att överklagandet ska avvisas och i andra hand att överklagandet ska avslås.

Bolaget har, som det får förstås, yrkat att överklagandet ska avslås.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT HP

har anfört i huvudsak följande.

Han bor i huset B som granne till tomten. När han hade tankar på att flytta till adressen fick han från AB Bostaden besked om att den obebyggda fastigheten A inte skulle bebyggas enligt bolagets vetskap. Det var en viktig orsak till att han valde att flytta till lägenheten där han bor med fri sikt mot Kolbäcksbron. Om huset uppförs i enlighet med det beviljade bygglovet kommer det att skymma stora delar av utsikten och från det husets översta våningar kommer det att vara fri insyn till hans balkong och in i lägenheten.

Tomten är den sista lediga ytan mot Kolbäcksbron vid strandpromenaden och älven. På området finns ytterst få jämna ytor för barnen. Området är redan tätbebyggt och

lider brist på grön- och parkområden. De smala remsor av gräsmatta som finns mellan husen i området samt mot strandpromenaden är små och inte så lämpliga t.ex. som lekplatser för barn. Mot älven finns några sluttningar från strandpromenaden, men där de är helt olämpliga för fritidsanvändning speciellt för barn. De grönområden som finns mellan husen och mot älven är små, ofta kuperade och skuggade och går inte att använda som lekparker eller som parkområden. Det kan synas bättre ut på kartan, men när man ser på plats förstår man att här kommer inga barn att leka eller vuxna ha några ”relaxerande” fritidsaktiviteter. Närmaste parkliknande område ligger cirka 500 meter bort mot centrum. En annan orsak varför grönområden mellan höghusen är obekväma är att höga hus skapar runt omkring sig ett blåsigt mikroklimat genom skorstenseffekten när solen värmer husväggar. Det blåser ofta nära husen fast det annars är nästan vindstilla. Ett bra sätt att använda tomten är att göra den till park eller lekpark.

Hela Öbacka strandområde börjar bli arkitektoniskt rätt mjukt och relativt fint från det lilla låghusområdet vid Statoil (Storgatan), fyrvåningshus i gult tegel och sedan 8-10 våningshus mot närmare mitten av området. Det skulle inte se arkitektoniskt begåvat eller vackert ut att avsluta området södermot mot Kolbäcksbron med ett tio våningshus. Det skulle ge ett abrupt slut för hela området mot söder. När man tänker att husen ska stå på platsen åtminstone närmaste 50 år kan man förstå att även arkitektonisk salighet och skönhet kan ha sina poäng.

Vi kan säkert behålla Umeå som en vacker stad vid älven, men vi behöver inte bygga särskilt högt utan ha i behåll en stad med en lägre byggnation. Det finns nära områden och ytor som kan bebyggas med hus med lägre profil.

På byggplatsen som den ifrågavarande granntomten är idag har man även under sommaren 2016 täckt över halva sträckan av den å som flyter mellan tomterna. Kvar är den sista halvan av tidigare innan den utmynnar i Umeälven. Om förändringen är bestående kan man fråga sig om det är lämpligt och tillåtet av miljöhänsyn att göra ändringar i ån och ålandskapet på detta viset.

EU:s miljödirektiv konstaterar att buller har åtskilliga negativa effekter på människors hälsa. Skadeverkningarnas storlek är direkt relaterade till hur länge exponeringen pågår och störningens storlek. Effekter som kan uppstå är sömnstörningar, hjärt- och kärlproblem samt allmänt obehag. Kommissionärens arbete inriktas särskilt mot mer känsliga grupper i samhället, t.ex. barn som dessutom även kan utveckla inlärningssvårigheter på grund av buller. Med detta menas de buller-effekter som kommer från järnvägen och vägen längs Blå vägen vid älven kommer att ha dygnetrunkarakteristik och vid den tänkta byggnaden. Detta gäller delvis alla hus längs B, men de är redan byggda och där kan inte mycket göras. Man kan fråga sig varför det föreslås en lekpark på den tomten som är bullerkontaminerad. Buller under dagen kortare tid lär ändå vara bättre och hälsosammare än buller dygnet runt.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Talerätt

Klagande är hyresgäst boende i huset på den angränsande fastigheten till A. Ett beslut får överklagas om det angår den klagande och beslutet har gått honom emot. Hyresgäster har tillerkänts klagorätt i rättspraxis i den mån de berörs. Det följer av rättspraxis att gränsen för vilka som kan anses vara sakägare satts relativt snävt. Det krävs att klagande kan visa att arten och omfattningen av den aktuella åtgärden som kan uppstå till följd av bygglovet direkt påverkar klagande genom någon olägenhet som ska beaktas enligt Plan- och Bygglagen (2010:900), PBL, exempelvis ökat trafikbuller eller skuggning. Mer allmänna eller indirekta effekter för boende på en ort kan inte medföra att man betraktas som sakägare i PBL:s mening.

Nämnden anser att klagande inte visat på att han berörs på ett sådant sätt att han ska tillerkännas sakägarställning. Eftersom det finns en gällande detaljplan för området och klagande har haft fog att förstå att fastigheten kan komma att bebyggas, samt att bygglovet överensstämmer med detaljplanen, anser nämnden att omständigheterna att

klagande i ett angränsande hyreshus förlorar sin utsikt, i detta enskilda fall, inte är att betrakta som en olägenhet av den art som ska motivera sakägarställning.

Vidare anser nämnden att klagande inte specificerat vilka direkta konsekvenser den skymda utsikten får för honom till följd av försämrad utsikt och ökad insyn. Det finns inte någon rättighet för en hyresgäst att välja en lägenhet med utsikt och därför bör arten av konsekvenserna som den skymda utsikten medför vara väsentliga för att sakägarställning ska kunna motiveras. Det borde inte enbart räcka med önskan om att bibehålla en fin vy. Klagande måste därutöver specificera på vilket sätt den ökade insynen utgör en olägenhet för honom.

Om klagande inte är att anses som taleberättigad ska överklagan avvisas.

Allmänna och enskilda intressen

I prövningen av bygglovets har byggnadsnämnden att ta ställning till en avvägning mellan motstående enskilda intressen och motstående enskilda och allmänna intressen. I detta fall är det ett enskilt intresse för fastighetsägaren Bostaden AB att bebygga fastigheten A i syfte att utnyttja den mark som fastighetsägaren äger i enlighet med detaljplanen. Vidare är det ett allmänt intresse i Umeå kommun att bygga fler bostäder, med hänsyn till Umeås rådande bostadsbrist. Slutligen ska klagandes enskilda intresse av att bibehålla en vy mot Kolbäcksbons vägas in. I detta fall anser nämnden att fastighetsägarens enskilda intresse tillsammans med det allmänna intresset väger tyngre än klagandes enskilda intresse att bevara rådande siktförhållanden. Av den anledningen ska överklagandet avslås.

Betydande olägenhet

Nämnden har även att ta ställning till om den sökta åtgärden medför en betydande olägenhet för boende i området. I och med att det finns en rådande detaljplan för området är nämnden, i likhet med länsstyrelsen, av uppfattningen att det funnits skäl för klagande att förvänta sig förändringar av närmiljön av det slag som det nu är fråga om. Nämnden anser därför att viss ökad insyn och skymd sikt har varit förutsägbar för klagande. Fastigheten är belägen i de centrala delarna av staden där be-

gränsningar av utsikten är vanlig till följd av tät bebyggelse. Byggnadens utformning och alternativa placeringar medför inte heller att utsikten och insynen skulle bli annorlunda varpå alternativa förslag på utformning och placering inte kan krävas. I och med att det inte är en medborgerlig rättighet att ha en viss utsikt och vy från sina hyreslägenheter anser nämnden att det kan diskuteras huruvida skymd utsikt till följd av byggrätten i detaljplanen utnyttjas kan benämnas som en olägenhet. Det faktum att klagande får en viss ökad insyn och förlorar utsikten mot Kolbäcksbron är i vart fall inte att betrakta som en betydande olägenhet. Av den anledningen ska överklagandet avslås.

Övrigt

I övrigt stämmer ansökan överens med detaljplanen. Av den anledningen ska överklagandet avslås.

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten A omfattas av detaljplan (DP 2480K-P08/31, lagakraft-vunnen den 6 december 2007). Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett älvsnära bostadsområde med ca 600 nya lägenheter på Öbacka i östra delen av Umeå. Bostadsområdet ska byggas ut i etapper under detaljplanens genomförandetid. Planläggningen av det nya bostadsområdet är även en del av en mer omfattande kommunal satsning i syfte att utveckla det centrumnära området i anslutning till Botniabanan och resecentrum Umeå Östra.

I det nya bostadsområdet har närmare 530 lägenheter redan byggts och den nu aktuella bebyggelsen utgör en del av den sista etappen i byggandet av det nya bostadsområdet. Detaljplanen medger att den aktuella fastigheten får bebyggas med flerbostadshus om högst 10 våningar, samt ett parkeringshus om högst två våningar.

HP har anfört att det nya flerbostadshuset riskerar att försämra hans utsikt, samt skapa insyn till hans balkong och lägenhet. Den aktuella detaljplanen medger att fastigheten får bebyggas med ett flerbostadshus i den storlek som nu är i fråga.

HP måste således haft att förvänta sig en förtätning av området. Att en be-fintlig utsikt kan komma att inskränkas, eller insynen bli större, när en byggrätt enligt en detaljplan utnyttjas är något som en granne måste räkna med, särskilt i så tätbebyggda och centrala områden som detta. Under alla omständigheter är insynen eller den skymda utsikten inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Den omständigheten att HP, enligt egen uppgift, fått missvisande information om huruvida tomten skulle komma att bebyggas eller ej är inte skäl att upphäva det beviljade bygglov.

Delar av de synpunkter HP framfört i sitt överklagande berör frågor som får anses avgjorda genom den lagakraftvunna detaljplanen, exempelvis områdets lämplighet för höghus etc. Vad gäller HPs synpunkter på den intilliggande tillfälliga byggarbetsplatsen är detta något som får hanteras i annan ordning och inte inom ramen för den aktuella bygglovsprocessen.

Beträffande frågan om buller vill bolaget framhålla att bullerkraven enligt detaljplanen kommer att följas och att bolaget vid bebyggandet av fastigheten kommer att tillämpa Naturvårdsverkets allmänna råd för byggbuller (NFS 2004:15).

I övrigt instämmer bolaget i länsstyrelsens och nämndens respektive bedömningar. Bolaget vill även betona vikten av att det aktuella bostadsbyggandet kan komma till stånd så snart som möjligt, varför bolaget hemställer om att målet handläggs skyndsamt.

DOMSKÄL

Frågan om HPs rätt att överklaga länsstyrelsens beslut.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innehåller inga särskilda bestämmelser i fråga om vem som kan överklaga ett beslut att bevilja bygglov. I 13 kap. 8 § PBL hänvisas i stället till 22 § förvaltningslagen (1986:223), FL. Av denna bestämmelse följer bl.a. att beslut endast får överklagas av den som beslutet angår. Enligt fast praxis är huvudprincipen att beslut om bygglov anses angå ägare till eller boende på de fastigheter som gränsar direkt till den fastighet där bygglov beviljats.

I föreliggande fall är HP boende på fastigheten Sågverket 1, vilken ligger insprängd på fastigheten A på vilken bygglov har beviljats. Såsom praxis har utvecklats i fråga om talerätt enligt PBL står det, enligt mark- och miljödomstolens mening, klart att den omständigheten motiverar att HP ska anses taleberättigad. Vad HP anfört om att han drabbas av insyn m.m. är inte av betydelse för denna bedömning.

Det framgår dock av 13 kap. 2 § punkten 8 PBL att kommunala beslut enligt PBL inte får överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan.

Genom detaljplanen har byggrätten prövats och någon förnyad prövning av huruvida planområdet får bebyggas kan därför inte göras. Detaljplanen reglerar vidare att bebyggelse av en viss sort och höjd får uppföras samt exploateringsgrad på området, men inte den närmare utformning av byggnadsverken. Eftersom HP i sitt överklagande framfört synpunkter som berör byggnadsverkens utformning vilka således inte är slutligt avgjorda genom detaljplanen finner mark- och miljödomstolen vid en samlad bedömning att det finns förutsättningar att ta upp HPs överklagande i sak.

Av det ovan sagda framgår således att mark- och miljödomstolen anser att HP har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut.

Vad därefter avser frågan om bygglovet ska upphävas gör mark- och miljödomstolen följande överväganden.

Till skillnad från länsstyrelsen anser mark- och miljödomstolen att frågan har en offentligrättslig prägel vilket medför att utgångspunkten för bedömning av den ställda frågan är vad som stadgas i 9 kap. 30 § PBL och inte enbart vad HP har anfört till stöd för att bygglovet ska upphävas. I den nämnda bestämmelsen anges förutsättningarna för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Inledningsvis noterar mark- och miljödomstolen följande.

Som planbestämmelse i detaljplanen har bl.a. införts att ”Utrymning från bostadshus skall kunna ske mot älvssidan”. Enligt de ritningar som ligger till grund för ansökan om bygglov saknar bostadshuset möjlighet till utrymning i västlig riktning, mot älven. Nämnden har i sitt beslut anfört bl.a. att alternativa utrymningsvägar finns från källarplan i nordlig och sydlig riktning, att brand och säkerhet bedömt att utrymningsmöjligheterna är tillräckliga samt att liknande lösningar har godtagits i tidigare bygglovsprövning på samma fastighet. Nämnden bedömde att den föreslagna lösningen inte utgjorde någon avvikelse mot detaljplanens bestämmelse. Mark- och miljödomstolen konstaterar dock, mot bakgrund av att planbestämmelserna är tvingande, att utrymningsvägarnas lokalisering utgör en avvikelse från detaljplanen.

Vidare konstaterar domstolen att detaljplanen reglerar att lekplats ska finnas inom samtliga etapper inom planområdet. Utifrån situationsplanen kan möjligen antas att den södra delen av det område som nu tas i anspråk kan komma att bli en lekplats. Det framgår emellertid varken av bygglovsansökan eller av nämndens beslut att så skulle vara fallet och det står därför inte klart om planbestämmelsen som reglerar förekomsten av lekplatser uppfylls för det nu aktuella byggnadsprojektet.

Huruvida det ska vara hiss eller inte i byggnaden är inte reglerat i detaljplanen. Det är alltså ingen planbestämmelse. Vad som följer av 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL

och deras preciseringar och förtydliganden i Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och Boverkets byggregler BFS 2011:6, BBR, får anses vara tvingande och lämnar därmed inte något utrymme för sådana avvikelser som avses i 9 kap. 31 b PBL.

Av 8 kap. 1 § 3 punkten PBL framgår att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare följer av 3 kap. 4 § PBF att om det behövs för tillgängligheten, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar. Vidare följer av 3:144 i BBR att det ska finnas två personhissar i byggnader som har fler än tio plan.

Av de byggnadsritningar som ligger till grund för ansökan om bygglov framgår bl.a. att byggnaden har tio bostadsvåningar, en hel källarvåning och en vindsvåning med apparatutrymmen. Byggnaden har således tolv plan och mot bakgrund av nämnda regel i BBR ska det därför finnas två hissar i byggnaden.

Nämnden har i sitt beslut – såsom det får förstås - ansett att kraven i BBR är uppfyllda genom att byggnaden förses med två hissar om än i separata trapphus. Noterbart i det sammanhanget är att det inte finns någon förbindelse mellan de två trapphusen.

Det förhållandet att hissarna har lokaliserats till två separata trapphus medför att respektive hiss endast finns tillgänglig för hälften av bostadsutrymmena och övriga funktioner. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det visserligen inte framgår av BBR hur hissarna ska anordnas och lokaliseras, men att bestämmelsen ”Ytterligare en personhiss ska finnas i byggnader som har fler än tio plan” måste tolkas som att *varje trapphus* i en byggnad som har fler än tio plan ska vara försedd med ytterligare en personhiss. Allt annat blir orimligt. Det skulle i förlängningen innebära att: En byggnad som har tre våningar eller fler ska ha en hiss. Har byggnaden fler än tio plan ska den ha ytterligare en hiss. Oavsett antalet entréer och trapphus. Enligt mark- och miljödomstolens mening framstår det inte som ändamålsenligt att båda hissarna inte ska kunna tillgodose tillgängligheten till samtliga utrymmen. En ytterligare hiss är inte enbart nödvändig utifrån ett kapacitetsbehov, utan fyller även

en viktig funktion ur en säkerhets- och komfortaspekt. Den aktuella regeln måste således enligt mark- och miljödomstolens uppfattning tolkas så att kravet på två hissar – i en byggnad med två trapphus – innebär att varje trapphus ska vara försedd med två hissar.

Av det anförda framgår att mark- och miljödomstolen anser att nämndens beslut står i strid mot BBR 3:144.

Fråga uppkommer då om det har funnits utrymme för nämnden att göra avsteg från BBR avseende hissförsörjning med hänvisning till antalet bostadsvåningar ”inte är fler än tio” och att byggnaden har ”bara fyra” lägenheter per plan.

Av BBR 1:21, framgår att Byggnadsnämnden i enskilda fall får medge mindre avvikelser från föreskrifterna i byggreglerna under förutsättning att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

Enligt mark-och miljödomstolens mening framkommer det inte av bygglovshandlingarna något förhållande som kan medföra att den aktuella avvikelserna kan anses som en mindre avvikelse. Något stöd för att antalet bostadsvåningar eller antal lägenheter per våningsplan kan påverka bedömningen av om avvikelserna därmed ska anses mindre saknas. Även om det av ritningarna framgår att byggnaden har två hissar, har dessa ingen förbindelse mellan varandra vilket därmed torde stå i strid mot det tillgänglighetskrav som föreskrivs i 8 kap. 1 § PBL.

Det ovan sagda leder till att mark- och miljödomstolen bedömer att det aktuella byggnadsverket inte uppfyller de krav på byggnadsverkets utformning som plan- och bygglagen föreskriver för att byggnadslov ska kunna beviljas.

På grund av det sagda ska det överklagade beslutet upphävas och Bonava Sverige AB:s ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkeringshus på fastigheten Umeå A avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 14 december 2016.

Anders Carlbaum

Börje Nordström

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Carlbaum och tekniska rådet Börje Nordström deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzson har varit föredragande.