



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2017-05-10
Stockholm

Mål nr
P 9175-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-20 i mål nr P 839-16,
se bilaga A

KLAGANDE

1. KS

2. AW

3. CW

MOTPART

Östersunds kommun

SAKEN

Detaljplan för XX i Östersund kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Jämtlands län beslut att upphäva Östersunds kommuns genom miljö- och samhällsnämnden beslut den 26 mars 2015, dnr 1006-2014 , att anta detaljplan för XX.

Dok.Id 1330683

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KS, AW och **CW** har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen ska fastställas.

Östersunds kommun har motsatt sig en ändring av mark- och miljödomstolens dom

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KS, AW och **CW** har i huvudsak redovisat samma inställning som vid mark- och miljödomstolen. I fråga om det varit riktigt av kommunen att anta planen genom s. k. enkelt förfarande har de anfört följande:

Det ifrågasätts om det varit korrekt att handlägga och anta detaljplanen med ett enkelt planförfarande. Såväl Jamtli som länsstyrelsen och Östersunds kommun har angivit att det kulturhistoriska värdet är särskilt högt avseende Karlslunds gårdsmiljö. Östersunds kommun ställer särskilda krav på varsamhet avseende bl.a. gårdsform, husens volymer samt balansen mellan bebyggelse, grönytor, träd och övrig växtlighet. Genom detaljplanen möjliggörs en tillbyggnad av en byggnad som klassificerats som särskilt värdefull och detaljplanen får därför anses vara av betydande intresse för allmänheten.

Östersunds kommun har vidhållit sin inställning och i frågan om planförfarandet i huvudsak anfört följande:

I kommentaren till plan- och bygglagen anges att ett utökat förfarande bl.a. ska tillämpas i vissa betydelsefulla kulturmiljöer. Karlslunds gård bedöms inte vara så betydelsefull att det berör allmänheten. Detaljplanen möjliggör en liten tillbyggnad på en enskild fastighet och tillbyggnaden torde endast vara synlig från omgivande bostadsfastigheter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den 1 januari 2015 trädde vissa förändringar av bestämmelserna om detaljplaneförfarandet i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i kraft. Förändringarna innebar bl.a. att det enkla planförfarandet blev standardförfarandet i detaljplaneärenden medan det normala förfarandet, numera utökat planförfarande, blev det förfarande som är tänkt att tillämpas i planärenden av större betydelse (prop. 2013/14:126 s. 73). Förutsättningarna för när det tidigare enkla planförfarande och när det nu gällande utökade förfarandet ska användas överensstämmer i stort med varandra (jmf 5 kap. 7 § PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015 och med dagens 5 kap. 7 § PBL).

Enligt övergångsbestämmelserna till lagändringarna framgår att om ett detaljplaneförfarande har påbörjats före den 1 januari 2015, ska kommunen fortsätta att handlägga detaljplanen med det normala eller enkla planförfarandet (se p. 2 i övergångsbestämmelserna till lag [2014:900] om ändring i plan- och bygglagen). Samhällsbyggnad fick i uppdrag att upprätta den nu aktuella detaljplanen den 17 juni 2014, varefter planarbetet påbörjades. Reglerna om detaljplaneförfarandet i plan- och bygglagen såsom de var före den 1 januari 2015 ska alltså tillämpas i målet.

Detaljplanearbetet får enligt tillämplig lagstiftning ske med ett enkelt förfarande bl.a. om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och om planförslaget saknar intresse för allmänheten (5 kap 7 § PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015).

Tanken med att det enkla planförfarandet endast får användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen är att berörda myndigheter inte ska gå miste om rätten till samråd (prop. 1985/86:1 s. 622). Vid bedömningen av om planförslaget överensstämmer med översiktsplanen ska översiktsplanens direkt uttryckta intentioner i frågor om områdets användning och utformning beaktas (prop. 2013/14:126 s. 293). Planförslaget ska sakna intresse för en bredare allmänhet, dvs. planförslaget får inte ha ett mer allmänt intresse i kommunen (prop. 1985/86:1 s. 622). Som exempel nämns i senare förarbeten sådana områden som är betydelsefulla kulturmiljöer (prop. 2013/14:126 s. 293).

Kommunen arbetar för närvarande med ett kulturmiljöprogram som avses antas som ett tillägg till översiktsplanen. Arbetet har föregåtts av en kulturmiljöinventering år 2013. Av kulturmiljöinventeringen framgår att gårdsområdets hus utgör en betydelsefull rest av hur bebyggelsen på en större gård kan ha sett ut i utkänterna av Östersund under mitten och slutet av 1800-talet, med den bevarade tidstypiska gårdsformen mangårdsbyggnad med flyglar. Varsamhet ska därför enligt inventeringen iaktas avseende gårdsformen med mangårdsbyggnad och flyglar samt med husens volymer och originaldelar. Särskilt flygelbyggnaden på XX anses mycket välbevarad och samtliga byggnader har klassats som av högsta bevarandevärde.

Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det aktuella planförslaget, vilket möjliggör en tillbyggnad av flygelbyggnaden på XX om ca 75 kvadratmeter, får anses vara av intresse för en bredare allmänhet och förutsättningarna för att tillämpa ett enkelt planförfarande har därmed inte varit uppfyllda.

Kommunen har alltså gjort fel som tillämpat ett enkelt planförfarande och antagandebeslutet ska därför i sin helhet upphävas (13 kap. 17 § andra stycket PBL). I det fall kommunen avser att genom ett nytt planförfarande pröva möjligheten till utbyggnation av flygelhuset på XX, har kommunen att utifrån dagens bestämmelser avgöra om planarbetet ska ske med normalt- eller utökat planförfarande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Eyvor Helmenius, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-10-20
meddelad i
Östersund

Mål nr P 839-16

KLAGANDE

Östersunds kommun

MOTPARTER

1. BG	4. KS
2. CM	5. AW
3. PS	6. CW

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Jämtlands läns beslut 2016-03-04 i ärende nr 403-3421-15,
se **bilaga 1**

SAKEN

Antagande av detaljplan för Östersund XX

DOMSLUT

Med ändring av det överklagade beslutet fastställer mark- och miljödomstolen
Östersunds kommuns, miljö- och samhällsnämnden, beslut den 26 mars 2015,
§ 75, att anta detaljplan för XX.

Dok.Id 253599

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

YRKANDE M.M.

Miljö- och samhällsnämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer nämndens beslut att anta detaljplan för XX.

CM och **PS** har förklarat sig vara eniga med nämnden.

KS, **AW** och **CW** samt **BG** har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Till stöd för sin talan har nämnden anfört bl.a. följande. Nämnden delar inte länsstyrelsens uppfattning att detaljplanen innebär en överväldigande risk att huvudbyggnaden förvanskas. De kulturhistoriska värdena väger tungt men en tillbyggnad kan anpassas till dessa värden utan att det allmänna intresset påverkas negativt. I sin bedömning har nämnden utgått från byggnadens och miljöns kulturhistoriska värden, plan- och bygglagens krav på hänsyn till allmänna och enskilda intressen samt lagens krav på varsamhet och förvanskningsförbud. Planens syfte är inte primärt att ge en byggrätt för en tillbyggnad utan att säkerställa att en tillbyggnad tar stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön och den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Det är stor skillnad mellan dessa två synsätt.

Nämnden har tillsammans med länsstyrelsen och Jamtli diskuterat klassningen av byggnaden och i den bedömningen råder koncensus. En byggnad med högt kulturhistoriska värde (klass A) betyder dock inte att en sådan byggnad inte kan byggas till. Tillbyggnadens placering och utformning säkerställs genom precisa planbestämmelser och den slutliga detaljutformningen säkras vid prövning av bygglov.

Nämnden anser att upplevelsen och läsbarheten av Karlslund gård som en helhet finns kvar även med tillbyggnaden. Förståelsen av platsen och miljön påverkas inte av planförslaget. Flyglarna har under en längre tid använts som bostad och det är inget som ändras med planförslaget. Tillbyggnaden får en diskret placering som på ett så varsamt sätt som möjligt anpassas till befintliga värden på platsen och i närområdet. Den kommer att läsas som en komplettering av befintligt hus och sam-

manlänkningen mellan det befintliga huset och det nya sker som en glaslänk för att på ett tydligt sätt skilja det ursprungliga huset från det nya. Grundprinciperna för utformningen av en tillbyggnad är reglerade genom planbestämmelserna som utgår från de kulturhistoriska värdena. I dessa säkerställs storlek, placering, fasadmaterial, fasadfärg, fasadutformning, taktäckning, takvinkel, takform, nockhöjd samt utformning av länken.

En sammanställning har gjorts för att tydligare jämföra befintlig byggnad med tillbyggnad.

	Huvudbyggnad	Tillbyggnad och länk
Byggnadsarea	100 kvm	75 kvm
Nockhöjd	7,4 meter	3,5 meter tillbyggnad 3,0 meter länk
Takmaterial	Lertegel	Lertegel, bandplåt, sedum
Takform	Sadeltak	Sadeltak, pulpettak
Takvinkel	35 grader	23-35 grader
Panel	Liggande timmer	Liggande träpanel
Fasadfärg	Röd slamfärg	Röd slamfärg

Glaslänkens högsta nockhöjd ligger på samma nivå som huvudbyggnadens takfot. Området på plankartan är större än själva byggrätten för tillbyggnaden. Det exakta läget för tillbyggnaden är inte bestämt. Inom området får dock tillbyggnaden vara högst 75 kvadratmeter. I ytan 75 kvadratmeter ska hela tillbyggnaden inrymmas inklusive länken. Ytan på tillbyggnaden tillsammans med höjden ger byggnaden proportioner som visar att den är underordnad huvudbyggnaden. Tillbyggnaden kommer inte att upplevas likvärdig huvudbyggnaden i storlek. En glaslänk mellan huvudbyggnad och tillbyggnad innebär att det tydligt går att läsa tillägget vilket är positivt och bidrar till att förstärka anpassningen till huvudbyggnaden. Glaslänken är i ett material som avviker från huvudbyggnadens fasadmaterial vilket enligt nämnden menar bidrar till att på ett pedagogiskt sätt tydliggöra och förklara vad som är den ursprungliga byggnaden och vad som är tillägg.

YTTRANDEN FRÅN MOTPARTERNA

AW och **CW** har anfört bl.a. följande.

De anser att upplevd trångboddhet är ett mycket svagt skäl för att tillåta en utbyggnad som alla som yttrat sig – utom nämnden – anser bryter mot det förvanskningförbud som gäller för klass A-skyddade fastigheter. **XX** är inte på något sätt obeboelig och inga säkerhetskrav tvingar fram en utbyggnad. Det är bättre att lösa problemet med trångboddhet genom att flytta till en större bostad än genom en förvanskande tillbyggnad. Kommunen har inte beaktat tidsperspektivet. Tillbyggnaden kommer att stå kvar långt efter det att trångboddheten upphört. Att ett tidsbegränsat förhållande, t ex barn och ungdomars utrymmesbehov, ska tillåta en, enligt deras och flera andras uppfattning, evigt kulturhistorieförstörande tillbyggnad av **XX** är inte acceptabelt. Det är inte enkelt att bara riva tillbyggnaden den dag utrymmesbehovet åter minskar.

De har tidigare anfört att de som närmsta grannar drabbas av negativa konsekvenser som försämrad solinstrålning, insyn och utsikt men att detaljplanens diskussion om dessa förhållanden inte föregåtts av något besök hos dem. Samtidigt förvånas de över hur nämnden kan ha en så bestämd uppfattning att de inte drabbas när det i planbeskrivningen hävdas att det exakta läget inte är bestämt. Planen medger bostäder, kontor, ateljéer och liknande i mindre omfattning som inte få vara störande för omgivningen. Tillbyggnaden står där när förhållandet med trångboddhet upphört och kanske ny ägare har tillträtt. Det är då inte osannolikt att en användning för yrkesverksamhet kan bli aktuell. En sådan användning skulle riskera att negativt påverka **XX** och kanske hela det område som Byalaget utgör

KS har anfört bl.a. följande. Nämnden vidhåller att detaljplanen inte innebär en överhängande risk att huvudbyggnaden förvanskas och att en tillbyggnad kan anpassas till de kulturhistoriska värden utan att det allmänna intresset påverkas negativt. Även om nämnden anger sig ha gjort en avvägning av allmänna och enskilda intressen ifrågasätter hon hur avvägningen skett av enskildas intresse i form av närmaste grannar. Hon har särskilt lyft fram följande punkter.

- *Enkelt planförfarande.* Det ges en utförlig beskrivning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten, Karlslunds gård m.m. Planförslaget har stort allmänintresse varför enkelt planförfarande inte bör vara möjligt.
- *Motiv för utbyggnad.* Upplevd trångboddhet har i planen angetts som skäl. Nämnden har angett att tillbyggnaden är relativt liten. En tillbyggnad på 75 kvadratmeter är att betrakta som stor. Nämnden har tidigare angett att tillbyggnaden är mindre än de bostadshus som ligger i närområdet med en angiven byggnadsarea på 120 kvadratmeter och då valt att inte beakta att de mest närliggande husen i kvarteret Byalaget har en byggnadsarea på 70 kvadratmeter. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen tillåter en relativt stor utbyggnad i förhållande till huvudbyggnaden och att tillbyggnaden därför kan komma att upplevas som likvärdig huvudbyggnaden i storlek.
- *Användning.* Hon finner anmärkningsvärt att nämnden kan dra slutsatsen att funktion och användning är samma som idag när det i förslaget till planbestämmelser anges att utöver bostad kan tillbyggnaden användas för kontor, ateljéer och mottagningar under förutsättning att verksamheterna inte är störande för omgivningen. Komplementbyggnadens ändamål kommenteras inte i handlingarna men det kan konstateras att en ändring i detaljplan avseende tillåten nockhöjd från 3 till 6,5 meter torde kunna innebära en utbyggnad. Nämnden har inte förtydligat hur det ska regleras att annan verksamhet än bostad inte är störande för omgivningen.
- *Utformning.* Det ifrågasätts om uppgifterna i kommunens sammanställning är korrekta. Ytan enligt plankartan bedöms vara ca 80 kvadratmeter.
- Nockhöjd för huvudbyggnad anges till 7,4 meter och nockhöjd på tillbyggnad tillåts vara 3,5 meter och länk 3,0 meter. Enligt plankarta är högsta nockhöjd för tillbyggnad 364,0 meter över nollplanet och hennes tolkning av plankartan är att marknivå vid plats för tillbyggnad ligger på 359 meter, innebärande att det skulle medges en nockhöjd som klart överskrider 3,5 meter. Detta bidrar till hennes ifrågasättande av att utbyggnaden är att betrakta som underordnad huvudbyggnaden. Hennes bedömning är dels att sammanlänkning med glaslänk gör att huvudbyggnad och hopbyggd tillbyggnad måste bedömas tillsammans, dels att huvudbyggnaden förvanskas.

- *Placering.* Nämnden anger att tillbyggnaden får en diskret placering som på ett varsamt sätt anpassas till befintliga värden på platsen och i närområdet. Som närmsta granne hävdar hon att placeringen med förtätning av byggnader får betydande negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön för såväl Karlslunds gård som kvarteret Byalaget. Nämnden påstår att på plankartan är ett område för tillbyggnad utlagt som är större än själva byggrätten för tillbyggnaden med motiveringen att det exakta läget för tillbyggnad inte är bestämt. Detta bidrar självfallet till att det är svårare att fullt ut värdera konsekvenserna av planändringen avseende placering av tillbyggnad. Hon ifrågasätter därför nämndens bedömning att hon som närmaste granne inte drabbas negativt beträffande insyn, utsikt och solstrålning. Det är felaktiga uppgifter att tillbyggnaden inte är placerad på gräsmatta och att träd eller buskar inte behöver tas bort. Tillbyggnaden kommer att ligga mycket nära gränsen till hennes fastighet vilket hon anser utgör en betydande olägenhet. Tillbyggnaderna kommer genom den byggnadsförtätning som uppstår påtagligt försämra dem unika och för henne värdefulla miljön som hennes bostad och tomt är en del av. Det ligger ett stort värde i befintlig byggnads fristående läge och avstånd till övrig bebyggelse.
- *Den kulturhistoriska miljön.* Hon delar inte kommunens uppfattning att en tillbyggnad dels är lämplig, dels kan anpassas till platsens förutsättningar utan påtaglig negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Hon stödjer sig därvid på yttranden från länsstyrelsen och Jamtli.

NÄMNDENS BEMÖTANDE AV MOTPARTERNAS YTTRANDE

Det är frågan om tillbyggnad som utreds och inte behovet av mer utrymme. Nämnden för inte sökandens talan utan tar fram förslag till detaljplan utifrån prövningar som omfattar avvägningar av bl.a. kulturmiljövärden och tillbyggnadens påverkan på omgivningen. Lämplighetsprövningen görs genom avvägningar av allmänna och enskilda intressen. Uppdraget är att göra oberoende och opartiska bedömningar, något som nämnden värnar starkt om. Utgångspunkten är inte att pröva en ansökan med utgångspunkten att bevaka sökandens intressen utan att göra en bedömning utifrån plan- och bygglagen med stöd av yrkeskunskap och erfarenhet.

Nämnden har överklagat länsstyrelsens beslut eftersom den anser att planförslaget innehåller avvägningar som resulterar i att det är möjligt att bygga till befintligt bostadshus med hänsyn till de värden som finns men även med hänsyn till tillbyggnadens påverkan på omgivningen. Platsbesök har gjorts utan vare sig sökande eller grannar närvarande för att få en uppfattning om påverkan utan att påverkas av de berörda. När det gäller påverkan av skugga från föreslagen tillbyggnad har en solstudie utförts.

Detaljplanen ger en permanent byggrätt och förslaget innebär inte att tillbyggnaden måste rivras när behovet inte längre finns. Huvudanvändningen av planområdet är bostäder. Bostadskomplement som kontor, ateljéer och mottagningar i mindre omfattning får finnas. De får inte vara störande för omgivningen. Möjligheten att använda delar av befintliga byggnader för bostadskomplement finns redan i dag. Inom användningen bostäder finns möjligheten till bostadskomplement utan det förtydligandet som finns på plankartan och i planbeskrivningen. Det innebär att samtliga närboende har den möjligheten. Nämnden anser att det på ett tydligt sätt framgår att huvudanvändningen är bostäder och att bostadskomplement inte får vara störande. När en fastighetsägare vill ändra användningen för delar av eller hela byggnader så måste denne söka om bygglov för ändrad användning. Vid sådan prövning görs en bedömning av lämpligheten, där bl.a. eventuella störningar ingår. Den prövningen är oberoende av vem som lämnat in ansökan. Det finns möjlighet att anmäla till samhällsbyggnad/miljö och hälsa om grannar upplever störningar. Kommunen gör då en prövning och beslutar om eventuella åtgärder som fastighetsägaren måste vidta för att minska störningarna.

Nämnden har valt att reglera byggnadshöjden för komplementbyggnaden i södra delen av fastigheten till 6,5 meter. Nockhöjden ska beräknas från marknivån i direkt anslutning till komplementbygganden och inte den jordkällare som ligger inom området. Takformen ska vara sadeltak eller pulpettak. Takvinkeln ska vara 25-35 grader. Fasaden ska ha träpanel. Bifogad illustration visar en byggnad som följer de föreslagna planbestämmelserna. Nämnden anser att en byggnad med denna utform-

ning tar hänsyn till såväl de kulturhistoriska värdena som påverkan på omgivningen på ett tillfredställande sätt.

Planförslaget är utformat så att det finns en viss flexibilitet vad gäller placeringen av tillbyggnaden. Vid bedömning av påverkan från tillbyggnaden har utgått från att hela byggrätten mot grannarna används. Det är inte detsamma som att mer än tillåt-na högsta byggnadsarean på 75 kvadratmeter får byggas. Det innebär att hela bygg-rättens längd mot grannar kan bebyggas, dock inom själva byggrätten. Tillbyggnaden är markerad på plankarta som en rektangel som ansluter till huvudbyggnadens östra hörn och får inte placeras utanför rektangeln. Möjlighet finns dock att justera placeringen marginellt inom byggrätten. Planbestämmelserna om utformning är tyd-liga. I överklagandet har en jämförelse gjorts av höjder, takvinkel, byggnadsarea, takmaterial, takutformning, panel samt fasadfärg.

När hänvisning till tillbyggnaden sker avses tillbyggnad både i glas och trä och när huvudbyggnaden nämns avses den befintliga huvudbyggnaden. Nämnden delar klagandenas synpunkt att tillbygganden i glas och trä ska bedömas tillsammans med huvudbyggnaden. Det har varit utgångspunkten i bedömningen av förslaget.

Angående val av förfarande hänvisas till tidigare svar i granskningsutlåtandet. Nämnden anser att planförslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Det är inte likställt med att förslaget är av bagatellartad karaktär eller på något sätt skulle innebära en enklare eller mindre hård prövning. De allmänna och enskilda intressena ska behandlas på samma sätt oberoende av förfarande.

Nämnden hävdar att föreslagen byggnadsarea för tillbyggnaden ska ses tillsammans med övriga planbestämmelser om utformning och gestaltning. Proportionerna och materialet bidrar till att ge tillbyggnaden ett underordnat intryck. Förslaget till detaljplan reglerar att tillbyggnaden inte får vara högre än takfoten på befintlig huvudbyggnad. Regleringen är utformad med högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet. För att veta höjderna på huset har mätningingenjörer mätt ut takfotshöjd, nockhöjd och fönsters placering på befintlig huvudbyggnad.

MOTPARTERNAS BEMÖTANDE AV NÄMNDENS GENMÅLE

KS har anfört bl.a. följande.

Planförslaget har allmänintresse varför enkelt planförförande inte bör vara möjligt. Vad som kan styrka ett allmänintresse är den beskrivning av Karlslunds gård som återfinns på Östersunds kommuns hemsida avseende kulturmiljöer. Byggnaderna på Karlslunds gård är klassificerade som särskilt värdefulla. Jamtli och länsstyrelsen har bedömt att föreslagen tillbyggnad såväl beträffande storlek på tillbyggnad som främmande tilläggsmaterial i form av en sammanfogande glaslänk och gräs/sedum som taktäckning innebär en övervägande risk för att huvudbyggnaden förvanskas. Nämnden har anfört att tillbyggnaden inte ligger i blickfånget och att den får en diskret placering som skäl att det inte föreligger ett allmänintresse. I en dom från 2015 i Mark - och miljööverdomstolen (P2287-15) konstateras att "en byggnad kan förvanskas även om åtgärden avser delar som inte är synliga från gatan eller annan allmän plats." Hon hävdar att det måste övervägas om inte en förvanskning av en byggnad som klassificerats som särskilt värdefull, klass A, är av allmänintresse i synnerhet i en kulturmiljö där särskilda krav på varsamhet ställs. Nämnden har gett missvisande och felaktiga underlag, bl. a. då komplementbyggnaden inte har omnämnts i rubriken av ärendet och inte heller under rubrik "Syfte och huvuddrag". Detta har försvårat för grannar att inse att det förutom tillbyggnad av befintligt hus också innebär att ytterligare en byggnad kan uppföras. Att det först nu i detta ärende tydliggörs och förklaras förändringar av detaljplanen avseende komplementbyggnaden, bl. a. avseende nockhöjd mm och att det även medföljer illustrationer som visar en komplementbyggnad som följer de föreslagna planbestämmelserna, är anmärkningsvärt. Nämnden har tidigare anfört att illustrationer kan vara vilseledande som motivering till att det inte har presenterats någon motsvarande illustration för tillbyggnaden av huvudbyggnaden. Möjligheten för berörda grannar att värdera olägenheten av detaljplaneförslaget avseende komplementbyggnad måste anses avsevärt ha försvårats med denna hantering. Nämnden medger själv i sitt senaste yttrande en felaktighet i tidigare insänt underlag, nämligen att träd och buskar nu kan komma att tas bort om en tillbyggnad av bostadshuset sker. Nämnden har i sitt granskningsutlåtande uppgett att tillbyggnadens lämplighet säkras genom att "tillbyggnadens placering och utformning säkerställs genom precisa planbestämmel-

ser". Hon vidhåller att förslaget till detaljplanen inte är precist. Varken den slutgiltiga placeringen av utbyggnaden eller utformning, t.ex. fönstersättning, är bestämda. Sammantaget exemplifierar detta att nämndens underlag och konsekvensanalyser är bristfälliga genom hela detta ärende.

AW och **CW** har anfört bl. a. följande. Frågan om förvanskning av **XX** är främst en fråga för antikvarisk expertis. 8 kap 13§ PBL lyder: *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.* Inte i någon av sina handlingar nämner nämnden denna lagparagraf (med undantag av citat från remis-svar), istället påstås i samråds- och granskningshandlingens avsnitt om gestaltning att "Det innebär att byggnaden inte får förvanskas till sin yttre form". Detta tillägg innebär en avgränsning och förminskning av förvanskningsförbudets omfattning som inte går att finna stöd för i lagtexten. Förvanskning kan ske även i andra avseenden än beträffande den yttre formen. Nämndens hela resonemang går ut på att motivera att den yttre formen på befintlig fastighet inte förvanskas. Däremot diskuteras inte alla andra möjligheter till förvanskning på samma sätt som de anser att länsstyrelsen och Jamtli gör.

Boverket har i sin kunskapsbank konstaterat att förvanskningsförbudet inte är definierat i vare sig lagtext eller motivtext. Verket anser att det är "de egenskaper som gör byggnaden värdefull som är skyddade" och hänvisar till tre regeringsrättsdomar där förvanskning ansetts ha inträffat om:

- En väsentlig egenskap går helt förlorad. (RÅ 1991 ref.103)
- Åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att en byggnads genuina karaktär inte behålls. (RÅ 1997 ref.77)
- Åtgärden är inte väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö. (RÅ 1998 ref. 17)

Boverket konstaterar: Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden. De hävdar att resultatet blir en helt ny byggnad bestående av en befintlig del och två nybyggda delar och att det är denna nya helhet som ska bedömas och som innebär en förvanskning av dagens byggnad. Det är inte möjligt att betrakta nuvarande XX (huvudbyggnaden) som fristående och isolerad från de övriga, nybyggda, delarna av den nya byggnaden. Nämnden medger i sitt senaste yttrande att "tillbyggnaden i glas och trä ska bedömas tillsammans med huvudbyggnaden".

Särskilda egenskaper som leder till förvanskning enligt de tre exemplen från Boverket ovan.

- Byggnaden är en av få rester av hur bebyggelsen kan teta sig i de norra utkanterna av Östersund under mitten av och slutet av 1800-talet. (egenskap hos byggnaden, deras anmärkning)
- Byggnadens arkitektoniska uttryck är typiskt tiden och dessutom mycket välbevarat (genuin karaktär, egenskap hos byggnaden)
- Det aktuella området ligger i direkt anslutning till kvarteret Byalaget som ritades av Cyrillus Johansson under 1949. Här har arkitekten skapat en hel boendemiljö präglad av falurött, enhetlighet och fina proportioner, längs gatans mjukt svängda form. Arkitekturen har tydliga rötter i den svenska byggnadstraditionen, något som är karakteristisk för Cyrillus Johansson.

Den nya byggnaden innebär att egenskapen tidstypiskhet går förlorad och kommer, om den förverkligas, inte att representera 1800-talet utan utgöra en blandning av byggstilar, varvid den nya helheten inte representerar någon tidstypiskhet alls. Den nya byggnaden skapar ett stilbrott då den kommer att avvika mycket från Byalaget 18 varför den samkomponerade gårdsmiljön går förlorad.

I granskningsutlåtandets avsnitt om kulturmiljön påstår nämnden: "Tillbyggnaden ligger inte i blickfånget så att huvudbyggnaden och flyglarna på Karlslunds gård fortfarande kan läsas som en helhet". Det är värt att då notera att i en dom från 2015

i Mark- och Miljööverdomstolen (P2287- 15) konstateras att: "En byggnad kan förvanskas även om åtgärden avser delar som inte är synliga från gatan eller annan allmän plats."

Slutsatsen är att detaljplaneförslaget innebär en förvanskning av XX av samtliga tre orsaker som de refererade regeringsrättsdomarna anger.

Nämnden motiverar sitt "smygande i busken" angående sitt platsbesök med att man inte ville påverkas av berörda. De anser att det är ett förvånande och oprofessionellt agerande som inte är ägnat att inge förtroende. Mark- och miljödomstolen kunde göra ett platsbesök i april 2016 och inhämta synpunkter från berörda. De tror inte att det påverkar mark- och miljödomstolens opartiskhet. Det är även deras uppfattning att nämnden, genom att inte göra ett platsbesök hos dem, kan ha fått en ofullständig och felaktig bild av hur den eventuella ombyggnaden av XX påverkar dem. Intryck och upplevelse är av central betydelse som inte kan ersättas av diverse mätningar.

Ytterligare stöd för uppfattningen att nämndens konsekvensanalys är bristfälligt genomförd anses vara det faktum att på samtliga plankartor är utformningen av deras fastighet felaktigt angiven. Den som enbart utifrån bifogade plankartor försöker bilda sig en uppfattning om lägesrelationer mellan den ev. framtida ombyggda XX och ZZ blir alltså vilseledd. Det är deras uppfattning att den föreslagna utbyggnaden av XX innebär en stor risk för "betydande olägen-het" enligt 2 kap. 9§ PBL.

De anser sig ha stöd för att upprepa sin tidigare framförda uppfattning, nämligen att nämnden tagit för lätt på risken för, och konsekvenserna av, en användning av XX för yrkesändamål och att det även här för deras del kan handla om en stor risk för att en betydande olägenhet uppstår.

Deras uppfattning är att detaljplaneärendet avseende XX handlar om en privatpersons intresse av att bygga ut sin bostad. Detaljplaneärendet handlar inte om

en byggnation av stort allmänintresse för Östersunds kommuns innevånare såsom ett flerfamiljsbostadshus, skola, äldreboende eller liknande. Om så varit fallet hade de kunnat ha viss förståelse för nämndens starka engagemang i detaljplaneärendet men inte nu.

BG, lagfaren ägare till XY, har anfört bl.a. följande. Detaljplanen förstör det kulturhistoriska arv som Karlslunds gård utgör. Ytterligare byggnader förstör gårdens utseende och innebär rivning av en timrad, kulturhistorisk intressant och fullt funktionell jordkällare i originalutförande.

Detaljplanens bakomliggande tanke, att förtäta Karlslunds gård är förvånande, då hänsyn inte tagits till grannars miljö, trivsel och de kulturhistoriska värdena.

Befintlig jordkällare är belägen på lagstadgat avstånd från gränsen mot XY. Nämnden har ingett en illustration över en tänkt byggnad. Det framgår att det kan bli vilket slags hus som helst. Det enda som framkommit är höjden på den tilltänkta byggnaden, som är 6,5m och som fullständigt kommer att förstöra utsikten från hennes fastighet mot flygelbyggnaden på XX och Stenstigen.

På ritningen av hennes hus har nämnden förminskat huset genom att ta bort hela yttertrappan. Här har 12,5 kvadratmeter försvunnit och gårdsplanen blivit 2 m bredare. Gårdsplanen på XY är lika med infarten till garagen och inte mycket mera. Om hennes bilar skulle bli stående framför garagen och om nämndens illustration genomförs kommer inte ägarna av XX in i sitt garage eftersom huset står för nära tomtgränsen. Dessutom kommer det att medföra virvelvindar, som drar in mer löv och yrsnö än vad som är fallet idag. Byggnaden kommer att upplevas som ett jättehögt plank mitt emot entrén på XY. Någon form av näringsidkande kan inte komma i fråga intill hennes gårdsplan och inte heller bilparkering. Hon motsätter sig nämndens planer avseende förändringar på Karlslunds gård.

DOMSKÄL

Fastigheten XX ligger i stadsdelen Karlslund i Östersund. Stadsdelen har fått sitt namn från Karlslunds gård, en större gård av herrgårdskaraktär som uppfördes kring mitten av 1800-talet. Av Karlslunds gård finns mangårdsbyggnaden och två flygelbyggnader fortfarande kvar varav den ena berörs av förevarande mål. Omgivningarna domineras av villabebyggelse från 1920-talet och framåt med uppvuxna villaträdgårdar. Del av området runt Karlslunds gård planlades 1980 varvid två byggrätter tillkom; de som idag är XY och ZZ.

Tillämpliga regler avseende detaljplanering framgår av länsstyrelsens beslut. Frågan om kommunens användande av enkelt planförfarande har avhandlats i länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen skriver: *Detaljplanen omfattar enbart fastigheten XX.*

Länsstyrelsen bedömer därför att planläggningen inte kan antas vara av betydande intresse för en större krets än enbart de närmaste grannarna till planområdet. Det är därför i detta ärende möjligt att tillämpa bestämmelserna om förenklat planförfarande. Mark- och miljödomstolen har ingen annan uppfattning.

Vad som särskilt är av intresse i målet är 2 kap. 6 § tredje stycket PBL: *Vid planläggning och i andra ärenden ... ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.*

I 8 kap. PBL återfinns de generella kraven på byggnadsverk m.m. med förvanskningförbudet i 13§: *”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.”*

Enligt 4 kap. 16 § PBL får kommunen i en detaljplan bland annat:

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet,

3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk etc som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,
4. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning inte får rivas.

Vad som är föremål för domstolens prövning är således om den av Östersunds kommun antagna detaljplanen

1. medför att områdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden inte skyddas i erforderlig utsträckning
2. leder till att den befintliga byggnaden förvanskas förutsatt att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
3. innebär att kommunen vid planläggningen inte tagit erforderliga hänsyn till allmänna och enskilda intressen eller inte gjort en lämplig avvägning mellan dessa intressen.

Av handlingarna i målet framgår att Karlslunds gård kontinuerligt har nyttjats som privatbostad sedan 1800-talets mitt. Gårdsmiljön har endast i begränsad utsträckning varit tillgänglig för allmänheten. Då liksom idag kan gårdsmiljön främst upplevas framifrån med mangårdsbyggnaden i fonden och de två flygelbyggnaderna på varsin sida om en mittaxel. I och med 1980 års stadsplan tillkom två tillägg till den ursprungliga gårdstomten som – oavsett uppfattning om de då tillkomna byggnaderna – måste anses ha upphävt den tidigare autenticiteten. Dessförinnan hade bygglov beviljats för en kompletterande tillbyggnad av den andra flygeln på Byalaget 18. Sannolikt är det även så att mangårdsbyggnadens panelbeklädnad har tillkommit betydligt senare än då byggnaden uppfördes. Det kan därför inte göras gällande att den ursprungliga 1800-tals miljön är bevarad intakt i så måtto att den skulle besitta museala kvaliteter.

Vad gäller frågan om den tilltänkta utbyggnaden utgör en förvanskning är det domstolens mening att så inte är fallet i den aktuella situationen. En förvanskning skulle snarare vara om det till entréfasaden lades ett uttryck som vore iögonfallande modernistiskt eller otidsenligt arkaiserande, alltså ett tillägg till byggnaden som

förtar intrycket av äldre sammanhållen bebyggelse från det håll det kan upplevas, d.v.s. framifrån eller sett från sidan när en betraktare rör sig utmed den ovan beskrivna axeln. Att kategorisera alla tillägg till en byggnad som en förvanskning vore enligt domstolens uppfattning ett felaktigt eller alltför inskränkt betraktelsesätt. Med tanke på att det rör sig om en privatbostad, vars funktion utgörs just av boende, måste det vara möjligt att göra tillägg eller anpassningar så att den fortfarande lämpar sig som bostad även för den enskilde fastighetsägaren, så länge tillägget eller anpassningen inte förtar intrycket av byggnadens särart och dess funktion som del i en sammanhållen kulturhistorisk miljö. Det är således domstolens uppfattning att den föreslagna planändringen, som ger byggrätt för en tillbyggnad, sett till storlek, färgsättning och inte minst placering inte utgör en sådan förvanskning som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Oavsett var tillbyggnaden hamnar inom det tillåtna området kommer avståndet till bostadshuset på ZZ att vara drygt 20 meter. Avståndet till byggnaden på YY kommer att uppgå till minst 15 meter. Närmast XX är då garaget och detta kommer sannolikt skymma sikten mot den tänkta tillbyggnaden från bostadsbyggnaden på YY. Avståndet till fastighetsgräns kommer som lägst uppgå till 3 à 3,5 meter. Med dessa avstånd till bostadsbyggnader på angränsande fastigheter anser domstolen att planförslaget tar hänsyn till sådana enskilda intressen som avses i 2 kap. 1 § PBL.

Även om den tilltänkta tillbyggnaden av huvudbyggnaden i första hand varit i fokus både i överklagandet till länsstyrelsen och i länsstyrelsens beslut så medför detaljplaneförslaget också en byggrätt för en kompletteringsbyggnad i fastighetens södra del, nära gränsen mot XY. Denna byggrätt har uppmärksamats av både KS och BG, som invänt både mot den tillåtna nock-höjden och mot byggnadens placering och anfört att tillbyggnaden inte passar i den befintliga miljön och på olika sätt skymmer utsikten från deras fastigheter. Även om den tillåtna höjden inte har motiverats i planförslaget så är det även i detta fall domstolens åsikt att en byggnad enligt förslaget kan placeras i miljön utan att göra våld på den kulturhistoriskt bevarandevärda bebyggelsen under förutsättning att planbe-

stämmelserna följs. Komplementbyggnaden hamnar närmast bostaden på XY som är av betydligt senare datum än den bebyggelse som man avser att värna om.

Sammanfattningsvis är det mark- och miljödomstolens uppfattning att planförslaget väl tar hänsyn till bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket PBL och att kommunen vidtagit lämpliga planåtgärder för att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas i enlighet med tredje stycket samma paragraf. Vidare är det domstolens uppfattning att erforderliga hänsyn har tagits till såväl enskilda som allmänna intressen på sätt som avses i 2 kap. 1 § PBL och att planförslaget inte medför sådan betydande olägenhet för grannfastigheterna som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det finns i sammanhanget även skäl att erinra om att hänsyn även ska tas till det enskilda intresse som XX representerar. Då XX, liksom övriga fastigheter i området, sedan tidigare är avsatt för bostadsändamål i detaljplan är det inte orimligt att en enskild fastighetsägare ges möjlighet att vidta åtgärder på fastigheten för att anpassa den till tidsenliga förhållanden så länge erforderliga hänsyn till kulturmiljön iakttas. I det aktuella fallet innebär det att bostadsbyggnaden närmar sig angränsande fastigheters bostadsbyggnader i storlek. Slutligen bedömer mark- och miljödomstolen att planförslaget inte medför att den från kulturhistorisk synpunkt särskilt värdefulla huvudbyggnaden på XX förvanskas.

Östersunds kommuns överklagande ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV427)

Överklagande senast den 10 november 2016. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Simonsson, ordförande, och tekniska rådet Börje Nordström. Föredragande har varit beredningsjuristen Britt-Inger Johansson.