



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060107

DOM
2018-11-21
Stockholm

Mål nr
P 4957-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-04-30 i mål nr P 183-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Skellefteå kommun
931 85 Skellefteå

Motparter

1. CGH

2. LH

SAKEN

Detaljplan för fastigheterna H 1 och 9, inom stadsdelen Centrala stan i Skellefteå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1451284

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Skellefteå kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen och i andra hand återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för ny prövning av sakfrågan.

CGH och **LH** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Skellefteå kommun har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande:

Enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska den överprövande instansen endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. I praxis har bestämmelsen tolkats på så sätt att det från den överprövande instansens sida bör vara möjligt att i uppenbara fall ex officio ingripa mot ett beslut som har fattats i strid mot någon rättsregel. Prövningen av om en detaljplan uppfyller de krav som uppställs i 4 kap. 32 och 33 §§ PBL innefattar ett betydande inslag av bedömning, varför mark- och miljödomstolen inte borde ha prövat frågan om planens tydlighet utan att detta hade åberopats av klagandena.

Skellefteå kommun anser vidare att mark- och miljödomstolen kommit till en felaktig slutsats i fråga om tydlighetskravet. Ett grundläggande krav på detaljplaner är att de aldrig får göras mer detaljerade än vad som krävs för att uppnå syftet med planen. Detaljplanen ställer upp ramarna för bebyggelsen och dess utformning. Själva den faktiska utformningen av byggnaden som ska uppföras på platsen prövas i bygglovet mot bakgrund av planbestämmelserna. En detaljplan är aldrig avsedd att reglera en byggnads utformning fullt ut.

Skellefteå kommun håller med mark- och miljödomstolen om att plankartan i sig kan vara svårtydd för en lekman. För att inte riskera otydlighet hänvisar plankartan därför direkt till givna kapitel i planbeskrivningen, där såväl syfte som åtgärder beskrivs i detalj med bl.a. flertalet illustrationer. Enbart själva plankartan kan som bekant inte ge en fullständig bild av den blivande miljön och bestämmelsen i 4 kap. 32 § andra stycket PBL måste läsas tillsammans med bestämmelserna i 4 kap. 33 § PBL om planbeskrivning, illustrationer m.m. Mark- och miljödomstolen har dock enbart hänvisat till 4 kap. 32 § PBL. Illustrationerna innebär ingen låst utformning och illustrationerna har ingen rättsverkan i sig. De ska dock läsas tillsammans med planbestämmelserna och planbeskrivningen för att förstå planens syfte.

Byggnadens höjd liksom antal våningar är tydligt reglerad. En kungsvåning påverkar inte byggnadshöjden, och därmed inte heller skuggning. Sammanfattningsvis anser Skellefteå kommun att det är tydligt att detaljplanen tillåter ett hus på tio våningar, plus kungsvåning, som står på ett 50 cm högt parkeringsdäck. Huset har en byggnadshöjd på 35 meter och en nockhöjd på 40 meter. Vidare är denna byggrätt genom exploateringsavtal, krav på fönsterutformning, förbud mot inglasning samt i förtydligande utformningskrav i planbeskrivningen kraftigt minskad för att minska insyn och skugga samt öka utsyn och dagsljus.

Skellefteå kommun bestrider inte att omgivningspåverkan föreligger men PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som bl.a. rör riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Med hänsyn till detta får kommunen själv, inom vida ramar, avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön i den egna kommunen ska utformas.

CGH och **LH** har anfört i huvudsak följande:

De, liksom ett antal andra boende i befintligt bostadshus, kommer att påverkas negativt eftersom det höga huset kommer skymma ljus och skugga huset där de bor. Ett punkthus med tio våningar plus kungsvåning ca tio meter från deras huskropp kommer inte att samspela väl med den befintliga bebyggelsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om rättegångsfel

En domstol som överprövar ett beslut om antagande av en detaljplan får endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Det följer av 13 kap. 17 § första stycket PBL. Av mark- och miljödomstolens domskäl framgår det att det är klagandenas invändning om skuggning som föranlett en prövning av om detaljplanen brister i sin utformning och tydlighet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att mark- och miljödomstolen inte gått utöver den prövningsram som följer av 13 kap. 17 § första stycket PBL.

Detaljplanens utformning

I 4 kap. 32 § andra stycket PBL anges att den avsedda regleringen tydligt ska framgå av detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den antagna planen uppfyller kravet i nämnda bestämmelse. Av planen går nämligen att utläsa att ett flerbostadshus med tio våningar samt kungsvåning får byggas. Av planbestämmelserna framgår hur byggnaden ska placeras, hur hög byggnaden ska bli och hur den förväntas utformas bl.a. avseende de olika våningarnas exploateringsgrad men även avseende utformning av fönster och balkonger. Det förhållandet att det finns ett visst handlingsutrymme avseende våningarnas närmare utformning och exploateringsgrad förändrar inte denna bedömning.

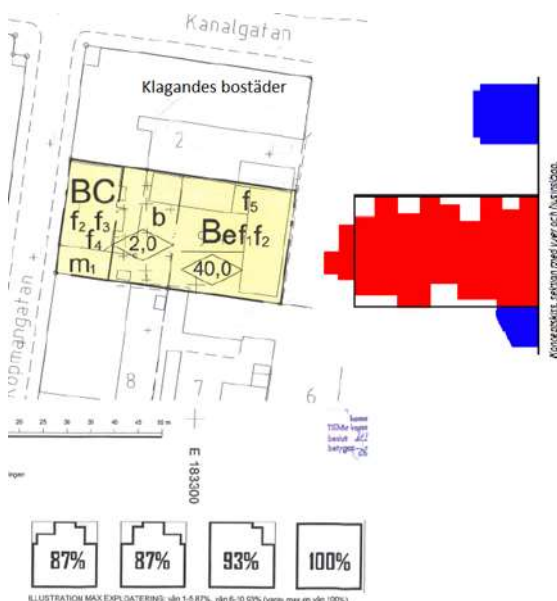
Betydande olägenhet

I 2 kap. 9 § PBL anges bl.a. att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenheter för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden (se prop. 1985/86:1 s. 484). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och

förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall.

CGH och LH bor mycket centralt i Skellefteå. Av domstolspraxis följer att förtätning innebärande bl.a. skymd sikt och insyn är något som man i centrala delar av städer har att förvänta sig. CGH och LH har således haft att förvänta sig viss förtätning, och därmed även omgivningspåverkan, nära den egna bostaden.

Den antagna detaljplanen möjliggör byggnation av ett 35 meter högt flerbostadshus med placering på en innergård ca tio meter söder om det hus som CGH och LH bor i (se bild nedan). Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det redan av husets placering, höjd och dess avstånd till klagandenas bostadshus följer att byggnaden kommer att ha en betydande omgivningspåverkan i form av skuggning och minskat dagsljusinsläpp.



Utdrag ur plankarta samt till höger illustration ur planbeskrivningen (roterad 90 grader)

Kommunen har låtit utföra en skuggutredning som bekräftar att den tilltänkta byggnaden kommer att skugga huset där CGH och LH bor, även om den planerade utformningen är avsedd att så långt möjligt lindra denna effekt.

Denna skuggning kan visserligen inte ensam anses utgöra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Utöver den direkta skuggningen kommer dock ett uppförande av den nya byggnaden medföra ett minskat dagsljusinsläpp i intilliggande byggnader. Någon undersökning av vilka närmare effekter som kommer att uppstå i det avseendet har inte genomförts och det framgår inte av befintlig utredning om lägenheterna i grannhuset får in dagsljus från andra fönster än sådana som vetter mot den nu planerade byggnaden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är det en brist i utredningen att en s.k. dagsljusutredning inte har genomförts. En sådan utredning hade kunnat tjäna som underlag för en bedömning av hur stort dagsljusinsläpp lägenheterna i det intilliggande bostadshuset kommer att få efter det att planerad byggnad har uppförts. I brist på sådan utredning går det inte att bedöma om den planerade byggnaden kommer att innebära betydande olägenheter för de närboende. Under sådana förhållanden instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens slutsats att kommunens beslut att anta detaljplanen bör upphävas. Överklagandena ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Roger Wikström, tekniska rådet Tommy Åström och hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Mathilde Degerfeldt.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-04-30
meddelad i
Umeå

Mål nr P 183-18

PARTER

Klagande

1. CGH

2. LH

Motpart

Skellefteå kommun
931 85 Skellefteå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Skellefteå kommuns beslut § 393 den 12 december 2017 i ärende nr 2014-2768, se bilaga 1.

SAKEN

Detaljplan för H 1 och 9, inom stadsdelen Centrala stan i Skellefteå kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver kommunfullmäktiges beslut.

Dok.Id 294321

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 08:30–16:30

BAKGRUND

Den 12 december 2017 antog kommunfullmäktige i Skellefteå kommun (kommunen) en detaljplan för fastigheterna H 1 och H 9 inom stadsdelen Centrala stan i Skellefteå kommun. Detaljplanens syfte är i huvudsak att möjliggöra ett högre bostadshus på innergården.

Den nya detaljplanen ger en byggrätt på cirka 40 lägenheter i det högre bostadshuset och ett 10-tal mot gatan.

CGH och LH (klagandena), båda boende inom intilliggande H 2, har överklagat kommunens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Klagandena yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunen har, som det förstås, motsatt sig vad som yrkas i målet. Kommunen har hemställt om en skyndsam hantering av ärendet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Parterna har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

LH

Bostadshusen H 1 och 9, enligt utformningen i detaljplanen, kommer att medföra skuggbildning och värdeminskning på hans lägenhet i fastigheten H 2. Projektet har lett till stor oro och osäkerhet inför framtiden. Byggnaden skulle vara mer proportionell och estetisk vad gäller stadsbilden om den istället för ett höghus utformades som ett liknande vinkelhus med samma bygghöjd som fastigheten H 2. Detta skulle också avhjälpa problemen som uppstår med bl.a. skuggbildning.

Det finns även en buller- och avgasproblematik till följd av det stora antalet etableringar som just nu sker i området, och som förstärks genom den nya dragningen av Kanalgatan. Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska allmänna och enskilda intressen tillgodoses och goda levnadsförhållanden främjas vid byggnation.

CGH

Kommunen har tidigare, vad gäller förekomsten av höghus i Skellefteå, visat föredömlig hänsyn avseende skuggbildningseffekter på andra fastigheter. De boende i Brf H riskerar att förlora oerhörda summor till följd av värdeminskning på lägenheterna i bostadsrättsföreningen. Insikten om detta har drabbat bostadsrättsinnehavare i föreningen psykiskt.

Hans lägenhet utgörs av en femrummare i två etage med sex stora fönster mot söder och en balkong. På övervåningen finns två sovrum och ett TV-rum. Hans säng är placerad nära fönster. Byggnationen av ett höghus 11 meter söder om H 2 kommer därför att innebära stor ökad insyn.

Kommunen

Skellefteå kommun är i en expansiv fas med ökande befolkning och ett näringsliv som utvecklas starkt. Kommunen har beslutat om ett nytt bostadsprogram som påvisar behovet av att bygga 3 600 bostäder fram till 2030. En stor del av bostadsbyggandet kommer att ske i centrala lägen och Skellefteå kommun har också antagit en översiktsplan för Centrala stan som syftar till att möjliggöra en högre och tätare bostadsbebyggelse.

Den aktuella detaljplanen följer kommunens översiktliga planering och under planprocessen har olika sätt att lokalisera och utforma byggnaderna prövats. Avståndet till planerad ny bebyggelse är jämförbar med omgivande gators bredd och särskilda utformningskrav har lagts för att minska skuggningseffekterna. Den angränsande bostadsrättsföreningen Höder har inte överklagat detaljplanen.

Sammantaget har en planmässig prövning gjorts i enlighet med kommunens övergripande styrdokument.

DOMSKÄL

Prövningsram

Enligt 13 kap. 16 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, har mark- och miljödomstolen vid överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast att pröva om beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om domstolen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska det upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Klagandena har invänt att den aktuella detaljplanen kommer att medföra att byggnader uppförs på ett sådant sätt att det uppkommer olägenheter i huvudsak i form av skuggning och ökad insyn på fastigheten H 2. Mark- och miljödomstolen prövar först om detaljplanen uppfyller kraven på detaljplanens omfattning och utformning i PBL.

Detaljplanens omfattning och utformning

Enligt 4 kap. 30 § PBL ska en detaljplan bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

Enligt 4 kap. 32 § andra stycket PBL ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Tydlighetskravet är en av flera bestämmelser som ska skapa förutsättningar för en ökad delaktighet i planprocessen för allmänhet, sakägare och förtroendevalda. Kravet är emellertid av stor betydelse även på grund av att länsstyrelsens fastställelseprövning har slopats. Det medför att de enskilda fastighetsägarna och rättighetshavarna själva måste

bevaka de avvägningar mellan olika intressen som kommunen gör i detaljplanerna och i sista hand överklaga planbesluten. Detta ställer krav på att planhandlingarna utformas så att denna bevakning utan svårighet kan klaras av de berörda (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) 7 december 2017, Zeteo, kommentar till 4 kap. 32 §).

Den överklagade detaljplanen innehåller bland annat följande planbestämmelser.

- e Bostadsvåning 1-5 max exploatering 87 % av egenskapsytan. Vån 6-10 93 %, frånsett max en våning 100 %. Utöver detta får balkonger och inglasningar inte anordnas inom egenskapsytan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- f₂ Utformning ska ske i enlighet med planbeskrivningens kapitel Byggnadskultur och gestaltning och i samråd med kommunens arkitekter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Angående planbestämmelsen f₂

Planbestämmelsen f₂ hänvisar som angetts till ett kapitel ”Byggnadskultur och gestaltning” i planbeskrivningen (kapitlet). Av kapitlet framgår det att en generell inriktning till byggnadshöjd i Centrala stan har tagits fram i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan (2016). Kvarteret Höder anges utgöra ett område där det kan göras ”undantag på rätt ställe”. För att avgöra om en byggnad kan vara ett undantag på rätt ställe, ska en checklista avseende gaturum, skuggning, utemiljö, närliggande markanvändning och god arkitektur användas.

Av kapitlet framgår vidare att det aktuella planprojektet har en god måluppfyllnad utifrån punkterna gaturum, utemiljö och god arkitektur men inte vad gäller skuggning och närliggande markanvändning. Checklistans punkter avseende skuggning och närliggande markanvändning har definierats enligt följande.

Skuggning – omkringliggande bebyggelse och offentliga rums påverkan av skuggning ska beaktas. Byggnadens höjd är inte det enda som påverkar. Även volymen påverkar skuggning.

Närliggande markanvändning – etableringens negativa påverkan på bostäder och offentliga rum ska minimeras.

I kapitlet anges att man arbetar med ”inkragningar” och olika sätt att bryta upp volymer för att släppa in ljus och minska skugg effekter och därmed etableringens negativa påverkan på bostäderna norr om planområdet, samt att detta också regleras i planbestämmelserna. Enligt mark- och miljödomstolen framgår det däremot inte i varken planbestämmelser eller planbeskrivningen om checklistans uppfyllande utgör ett krav för utformning av byggnaden eller vad som blir följderna när inte samtliga punkter i checklisten är uppfyllda.

Vidare framgår av planbestämmelsen f₂ att utformning ska ske i samråd med kommunens arkitekter. Det framgår dock enligt mark- och miljödomstolen inte på vilket sätt samrådet ska ske eller vad som blir följderna om kommunens arkitekter inte skulle tillstyrka ett projekt. Detta förtydligas inte heller i planbeskrivningen.

Angående planbestämmelsen e

Planbestämmelsen e reglerar hur stor del av området för högdelen som får exploateras inom respektive våningsplan. I plankartan redovisas en illustrationsskiss av hur denna byggrätt kan komma att fördelas inom olika våningsplan. Mark- och miljödomstolen noterar dock att planillustrationer inte har någon rättsverkan i sig (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 oktober 2016 i mål nr P 2342-16). Planbestämmelsen e innebär en reglering i procent av maximalt tillåten exploatering på olika våningsplan, men det framgår inte hur den fördelningen av byggnadsytan i procent ska ske. Det finns därmed inte någon garanti för att en byggnad kommer att uppföras enligt illustrationerna för att till exempel undvika skuggbildning norrut.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Den antagna detaljplanen möjliggör ett bostadshus med högsta nockhöjd 40,0 m. Avståndet från den planerade byggnaden till befintligt byggnadshus inom H 2 uppgår endast till uppskattningsvis drygt 10 meter. Detaljplanen kommer således att ha en betydande omgivningspåverkan.

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen har försökt minimera den negativa påverkan som detaljplanen medför genom att reglera tillåten exploateringsgrad per våning och byggnadens utformning. Enligt domstolen är det dock utifrån planbestämmelserna svårt att bedöma vilken typ av byggnad som kan tillåtas på platsen och därmed planens konsekvenser.

En ytterligare otydlighet uppstår i och med att det sker en korshänvisning mellan planbestämmelser och hänvisat kapitel i planbeskrivningen avseende utformningen av byggnader. Varken av planbestämmelserna eller av planbeskrivningen framgår det vilka krav som ställs vid utformningen av byggnader.

Det sagda medför sammantaget en svårighet för fastighetsägare att förutse hur detaljplanen påverkar omkringliggande bebyggelse (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 december 2016 i mål nr P 11466-15).

Eftersom regleringen av bebyggelse och byggnadsverk inte på ett tydligt sätt framgår av detaljplanen, uppfylls inte kravet på tydlighet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL. Kommunens beslut att anta detaljplanen ska därför upphävas. Med denna utgång har mark- och miljödomstolen inte anledning att ta ställning till övriga invändningar som klagandena framfört mot detaljplanen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 21 maj 2018

Patrik Södergren

Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Patrik Södergren och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren. Föredragande har varit tingsnotarien Klara Andersson.