



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2019-11-13
Stockholm

Mål nr
P 1327-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-01-16 i mål nr P 3780-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Örebro kommun
Box 30000
701 35 Örebro

Motparter

1. M F

2. O F

3. N P

4. A F

5. J K

6. F H

7. M L

8. L L

Dok.Id 1534036

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

9. E D

10. A L

11. M K

12. G K

13. K L

14. B L

15. C S

16. S S

17. Riksbyggens Bostadsrättsförening Villingen, 775000-0221

18. A E

Övriga berörda

1. A A

2. M A

3. JM AB, 556045-2103
169 82 Stockholm

SAKEN

Detaljplan för fastigheten XX m.fl. i Örebro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen förtydligar punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut på så sätt att det där ska anges att också A A och M A överklaganden avvisas.
 2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut och visar målet åter till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.
-

VISSA FRÅGOR RÖRANDE PARTERNA

Förtydligande av punkten 1 i domslutet

Mark- och miljödomstolen har genom den överklagade domen avvisat vissa överklaganden. I mark- och miljödomstolens domskäl (s. 9–10) anges att bl.a. A A och M A överklaganden ska avvisas eftersom de inte kan anses särskilt berörda av detaljplanen på så vis att de har rätt att överklaga den. A A och M A överklaganden har emellertid inte tagits upp i punkten 1 i domslutet, där det anges vilka överklaganden som avvisas. Mark- och miljööverdomstolen har givit A A och M A tillfälle att yttra sig i Mark- och miljööverdomstolen, men de har inte hörts av. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den omständigheten att A A och M A inte har tagits upp i domslutet måste bero på ett förbiseende från mark- och miljödomstolens sida. Mark- och miljödomstolens domslut under punkten 1 ska därför förtydligas i detta avseende.

Örebro kommun är part i målet

Som anges i mark- och miljödomstolens dom är Örebro kommun part i målet (se 5 kap. 2 § andra stycket lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar). Det framgår inte av underlaget i mark- och miljödomstolens akt att det yttrande som har lämnats av ordföranden i Byggnadsnämnden i Örebro kommun har avgivits för kommunens räkning. Även överklagandet hit har undertecknats av ordföranden i byggnadsnämnden. Mark- och miljööverdomstolen har därför inhämtat underlag från Örebro kommun i frågan om överklagandet har skett för kommunens räkning. Örebro kommun har givit in bl.a. protokollsutdrag med rättegångsfullmakt för kommunens jurister och en skrift undertecknad av en av de befullmäktigade juristerna i vilken denne för kommunens räkning biträder byggnadsnämndens talan och åberopar det som nämndens ordförande tidigare har åberopat. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därmed att Örebro kommun har överklagat mark- och miljödomstolens dom i behörig ordning och att det inte finns hinder mot att pröva överklagandet i sak.

Exploatören ska ges tillfälle att yttra sig innan detaljplanen upphävs

Av Högsta domstolens avgörande den 10 juli 2019 i mål nr Ö 2153-18 framgår att en enskild vars intressen påverkas på ett påtagligt sätt av att en detaljplan ändras eller upphävs i ett överklagat mål måste ges tillfälle att yttra sig, om domstolen överväger att avgöra målet till dennes nackdel.

JM AB, som äger fastigheten XX, begärde i juli 2015 planbesked för att upprätta en detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse inom fastigheten. Efter att positivt planbesked beslutats träffades planavtal med JM AB i oktober 2016. JM AB:s intressen påverkas därmed på ett sådant sätt att bolaget ska ges tillfälle att yttra sig i målet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Örebro kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

M F, O F, N P, A F, J K, F H, M L, L L, E D, A L, M K, G K, K L, B L, C S och **S S** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Villingen och **A E** har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Örebro kommun har vidhållit vad den tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har upphävt planen med hänvisning till de olägenheter i form av insyn som detaljplanen kan medföra för ägaren av X 1. Det befintliga bostadshuset på X 1 har en skyddad del av fastigheten som inte exponeras och husets östra fasad kan beskrivas som slutet. I detaljplanen är båda hus-kropparna medvetet placerade med kortsidorna mot respektive befintliga enbostadshus i väster. Det finns ingen beaktansvärd höjdskillnad mellan fastigheterna. I kommunens översiktsplan anges som en av huvudinriktningarna att en förtätning av staden ska ske genom omvandling av redan ianspråktaga ytor. XX ligger i en del av staden som varit föremål för stor bebyggelseutveckling på senare år och det finns stora utvecklingsområden i närheten. Strax väster om planområdet har ett stort antal flerbostadshus uppförts under det senaste årtiondet. Det finns i dag en byggnad på XX som ligger förhållandevis nära Graningesjön 1. De boende på X 1 har haft skäl att vänta sig en exploatering i enlighet med den antagna detaljplanen och en sådan exploatering kan inte anses utgöra ett främmande inslag i området.

XX är centralt belägen i staden längs ett utpekade stråk vilket generellt motiverar en högre exploateringsgrad och höjdskala. Samtidigt ligger den i ett område med låg befintlig bebyggelse. Byggnadsnämnden har utrett frågor om höjd, insyn och skuggning och planförslaget är ett resultat av noggranna avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Det är medvetet utformat för att minska påverkan på ljus- och insynsförhållanden för den omgivande bebyggelsen. När det särskilt gäller radhusen på fastigheten Y 1 öster om planområdet bör framhållas att de separeras från den föreslagna bebyggelsen av en allmän väg, befintlig vegetation och ett avstånd på ca 40 m. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste beaktas att detaljplanen avser att möjliggöra ett förhållandevis stort antal nya bostäder.

Det är en brist att mark- och miljödomstolen inte hållit syn i målet.

De **motparter** som har yttrat sig i Mark- och miljööverdomstolen har vidhållit vad de tidigare har anfört och tillagt i huvudsak följande:

Om XX bebyggs enligt planförslaget kommer flertalet av de kringliggande fastigheterna få hela sin gårdsyta och de mest kvalitativa delarna av fastigheterna exponerade. De som bor i radhusen på andra sidan H-vägen skulle inte ha någon del av trädgårdarna fria från insyn. Vidare skulle de få mycket störande insyn i sovrum och vardagsrum. Fastigheterna längs Jeremiasvägen skulle likaså få full insyn i träd-gårdar och vardagsrum.

N P (X 1) har tillagt bl.a. följande:

Detaljplanens genomförande kommer att medföra olägenheter för familjens privatliv som de inte kunde föreställa sig när de köpte huset. De måste helt ändra hur de lever sina liv. Den del av trädgården där det är sol från morgon till kväll kommer enligt detaljplanen att få insyn och skuggas. Det är den del av trädgården där de äter frukost, lunch och middag samt solar och går lättklädda. Fasaden som är vänd mot planområdet har ett takfönster och fyra fönster i källarplan. Dessutom ligger ytterdörren åt det hållet. Man kan knappast hävda att detta är en sluten fasad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har bedömt att de olägenheter i form av insyn som detaljplanen kan medföra för ägaren av X 1 utgör sådana betydande olägenheter som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Någon motsvarande bedömning har inte skett avseende övriga motparters invändningar vad gäller insyn eller för den delen de övriga invändningar som har förts fram mot planen. Mark- och miljööverdomstolen kan, på det föreliggande underlaget, inte instämma i mark- och miljödomstolens bedömning att den insyn som planen kan medföra för ägaren av X 1 utgör betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Som kommunen har framhållit är bostadshusets östra fasad, som gränsar mot den planerade bebyggelsen, sluten. En förtätning i form av flerbostadshus får anses förväntad i området och kan

inte ses som ett främmande inslag där. Även om avståndet till den planerade bebyggelsen är relativt kort kan enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning de olägenheter i form av insyn på X 1 som planen kan medföra inte ensamt motivera att planen upphävs. Mark- och miljööverdomstolen finner i sammanhanget skäl att särskilt framhålla att frågan om insyn för ägarna av radhusen längs H-vägen, vars uteplatser är orienterade mot den planerade bebyggelsen, inte har bedömts av mark- och miljödomstolen. Den frågan, liksom i viss mån även motsvarande fråga avseende X 1, är svår att fullt ut bedöma utan syn eller annan utredning som närmare belyser förhållandena på platsen.

Med hänsyn till att mark- och miljödomstolen inte har hållit syn och då övriga invändningar inte bör prövas av Mark- och miljööverdomstolen som första instans samt då JM AB ska ges tillfälle att yttra sig i målet, finner Mark- och miljööverdomstolen att mark- och miljödomstolens dom, förutom i den del som avser avvisning av överklaganden, ska undanröjas och målet visas åter till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Birgitta Bylund Uddenfeldt och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Leonard Örner.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-01-16
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3780-18

PARTER

Klagande

1. Brf Villingen, 775000-0221, Radiatorvägen 6, 702 27 Örebro
2. A A,
3. M A
4. E D
5. A E
6. R F
7. S F
8. T F
9. A F
10. F H
11. M H
12. O H
13. J K
14. G K
15. M K
16. B L
17. K L
18. Marie Larsson
19. Ö L
20. L L

Dok.Id 568701

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

21. M L

22. A L

23. B P

24. T P

25. N P

26. C S

27. S S

Motpart

Örebro kommun
Box 300 00
701 35 Örebro

ÖVERKLAGAT BESLUT

Örebro kommuns beslut den 24 maj 2018 i ärende nr BN 304/2015, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Örebro XX m.fl.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från R F, S F och T F,
Marie Larsson och Ö L, B P och T P.

 2. Mark- och miljödomstolen upphäver byggnadsnämnden i Örebro kommuns
beslut den 24 maj 2018 att anta detaljplan för fastigheten XX
m.fl.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Örebro kommun (kommunen) beslutade den 24 maj 2018 att anta detaljplan för fastigheten XX i Örebro kommun. Syftet med planen är att förändra markanvändning i planområdet från industriändamål till bostadsändamål, samt möjliggöra för uppförande av flerbostadshus motsvarande cirka 120 bostäder. Länsstyrelsen i Örebro län har den 4 juni 2018 beslutat att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunens beslut att anta detaljplanen har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A A och M A har yrkat att det överklagade beslutet ska ändras på så sätt att högsta våningshöjd anpassas till omgivningen, maximalt 3 våningar högt, och att parkeringsnormen anpassas till verkligheten genom att antalet fordon beräknas till 1,0 per lägenhet.

E D, A E, R F, S F, S F, A F, F H, M H och O H, J K, G K och M K, B L och K L, M L och Ö L, M L och L L, L L, B P, T P samt N P har i en gemensam överklagandeskrift yrkat att det överklagade beslutet ska upphävas alternativt att beslutet ändras enligt följande. Det får byggas högst två våningar mot H-vägen och G-vägen, och högst tre våningar mot S-vägen. Husen mot H-vägen flyttas in några meter på tomten så att det blir längre avstånd till husen på andra sidan. Byggnader och byggmetod anpassas så att man garanterar att inga skador uppstår på kringliggande fastigheter. Inga träd runt XX sågas ned i samband med byggandet. Det ska inte byggas några balkonger åt H-vägen och G-vägen. Det ska inte byggas fler lägenheter än att varannan person som bor i fastigheten kan få parkeringsplats inom fastigheten.

De har till stöd för överklagandet anfört bl.a. följande. Planen har antagits med bristande underlag. Genom att bygga dubbelt så högt som all annan bebyggelse tas det ingen hänsyn till kringliggande bebyggelse, vidare förvanskas områdets karaktär och identitet. Det planerade komplexets höjd, täthet och placering mot gatan blir dominant i Sörby. Det finns en oro för sättningar och sprickbildning i andra byggnader runt XX, detta eftersom marken består av gammal sjöbotten med lera. Det kommer att bli total insyn mot de trädgårdar som ligger på andra sidan gatan. Insynen i sovrum och vardagsrum blir mycket påtaglig från de planerade lägenheterna in i husen på andra sidan H-vägen och G-vägen, detta särskilt om träd sågas ner runt tomten i samband med bygget. För dem som bor mitt emot det planerade huset skulle det bli mycket mörkare eftersom dagsljuset hindras av de stora huskropparna. Kvällssol kommer att skymmas på vår och höst. Parkeringsplatserna inom det planerade komplexet kommer inte att räcka. Allt ovanstående kommer att minska värdet på husen som redan finns i området.

Av planen framgår att parkering av bilar och cyklar ska ske inom den egna fastigheten, vilket tolkas som att platserna ska räcka för alla som bor där. Det specificeras däremot inte hur många platser som det avses att byggas på fastigheten. Istället redovisar man ett möjligt spann mellan 36 och 84 parkeringsplatser. Detta måste tolkas som att kommunen är beredd att låta fastighetsägaren bygga så få som 36 parkeringsplatser till 120 lägenheter. Den självklara följderna kommer att bli att resterande bilar parkeras på villagatorna runt om, med stora problem för alla i området som följd.

Ingenting visar att den antagna planen utgör en mer effektiv markanvändning, vilket också påtalades under samrådet. Vidare efterfrågades en analys av effekterna på markanvändningen på kringliggande tomter, om bygget kan göra att marken runtomkring kommer att användas mindre effektivt. Det är rimligt att tänka att detta kommer ske genom exempelvis att rekreativvärdet av trädgårdar minskar genom insyn och buller, brist på parkeringsplatser, minskat dagsljus, mindre kvällssol, förvanskning av områdets karaktär och identitet. Det är fullt möjligt att man skulle

kunna uppnå samma mål som finns i planen, med exempelvis ett lägre hus. Kommunen har inte heller bemött förslaget om att ta bort balkongerna som vetter mot H-vägen.

C S och S S har, såsom deras talan får förstås, yrkat att det överklagade beslutet ska upphävas. De har anfört i huvudsak följande till stöd för sin överklagan. De huskroppar som vetter mot villorna på Jeremiasvägen och vars trädgård gränsar mot XX ska inte vara högre än tre våningar. Detta på grund av att de inte vill ha för mycket störande insyn. De vill fortfarande ha det insynsskydd som det nuvarande planket vid den norra gränsen ger. Där står idag även ett par stora träd som ska vara kvar för att förstärka insynsskyddet. Höjden på husen är för hög. De tilltänkta byggnaderna harmoniserar inte med övrig bebyggelse i området. Det finns en oro om att antalet parkeringsplatser på XX inte täcker det verkliga behovet. Pålningsarbetet innebär en risk för att de intilliggande husen tar skada. De vill därför att det ska genomföras en besiktning av de befintliga husen före och efter pålningen. De ska inte behöva stå för den kostnad som en eventuell skada medför. Det finns en risk för att värdet på deras hus minskar och de undrar hur de kommer att kompenseras för detta.

Bostadsrättsföreningen Villingen får anses ha yrkat att den antagna detaljplanen ska upphävas alternativt ändras genom att höjdbestämmelserna sänks. De har bl.a. anfört följande. Antalet våningar och godkänd höjd bör grundas i omgivande bebyggelse och utgöra cirka 2–3 våningar. Detaljplanen tar lite hänsyn till omgivande bebyggelse. Av kommuns handlingsplan för stadens byggande framgår t.ex. att kommunens erfarenhet kring några av senare tids förtätningsprojekt är att blandningen av friliggande enfamiljshus intill flerbostadshus i ett och samma kvarter inte alltid är så lyckat, när det exempelvis innebär inskränkta privata sfärer för de som bor i småhus, skymd sikt eller otydliga gränser mellan offentligt och privat. Det framgår även att friliggande enfamiljshus och flerbostadshus kan blandas på kvartersnivå endast om de gestaltas med stor hänsyn tagen till de olika

hustypernas förutsättningar och behov så att de tillsammans bildar en fungerande helhet för de boende, exempelvis vad gäller uteplatser, insyn och ljusförhållanden. Utformningen av de aktuella husen skulle medföra intrång i den privata sfären för många av föreningens boende, detta eftersom höjden på den nya bebyggelsen innebär insyn i både bostad och trädgård. Höjden på de planerade byggnaderna är alltså för hög, trots att det antagna planförslagets höjdbestämmelser blivit justerade jämfört med det första förslaget på byggnader mot H-vägen och föreningens fastigheter. Detta förstärks av balkongerna mot H-vägen. De lägenheter inom bostadsrättsföreningen som ligger längst med H-vägen har sina trädgårdar, vardagsrum, kök och sovrum mot gatan. Den ökade insynen kommer vara påtaglig för de boende.

Byggnaderna längs med S-vägen och H-vägen är en enda sammanhängande huskropp vilket gör att byggnaderna upplevs som täckande och stängda. Det vore positivt om byggnaderna delades upp i fler huskroppar längst med H-vägen framför allt för att få mer dagsljus samt luftigare intryck.

Nämnden vidhåller sitt beslut och anför bl.a. följande.

Höjd, insyn och skuggning

Fastigheten XX är centralt belägen i staden längs ett utpekat stråk, vilket generellt motiverar en högre exploateringsgrad och höjdskala för att vara förenlig med översiktsplanens målsättningar för markanvändning och allmänna intressen. Att fastigheten ligger i ett område med befintlig bebyggelse av låg skala gör dock att exploateringsgraden och skala på bebyggelsen måste anpassas. Planförslaget är ett resultat av noggranna avväganden mellan allmänna och enskilda intressen och det ligger inom kommunens handlingsutrymme att göra dessa avvägningar.

Byggnadsnämnden har under planarbetet noga utrett frågorna om höjder, insyn och skuggning. Vidare har den tillkommande bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse utretts noga, bland annat genom att ta fram ett flertal perspektiv och sektioner som återfinns i planhandlingen. Utifrån de synpunkter som inkommit från Brf Villingen har hushöjderna även reviderats under planprocessen och höjderna på

den östra huskroppen har sänkts med motsvarande en våning. Angående frågan om balkonger har byggnadsnämnden gjort avvägningen att inte att ha en planbestämmelse som förhindrar balkonger längs H-vägen då det inte kan sägas bidra till en sådan olägenhet att det är motiverat. En lång huskropp utan balkonger ut mot gatan kan istället upplevas som alltför kompakt och sluten vilket inte är positivt för stadsbilden och gaturummet.

Ett av träden i allén längs H-vägen behöver tas ned för att tillskapa en ny infart till fastigheten och ska ersättas med ett nytt, vilket är reglerat i ett exploateringsavtal med fastighetsägaren. Övriga träd längs H-vägen kommer att vara kvar och minska insynen mot radhusen på andra sidan gatan samt ta upp höjdskillnaden mellan den tillkommande och befintliga bebyggelsen. Detsamma gäller den befintliga vegetation som finns på parkmark norr om fastigheten. Den föreslagna bebyggelsen kommer att få påverkan på ljus- och insynsförhållanden hos den omgivande bebyggelsen, samt påverka upplevelsen av bebyggelsen i området. Förslaget är dock utformat för att minska dessa följder. En viss påverkan på aspekter såsom ljus- och insynsförhållanden måste tolereras för att möta de allmänna intressen som listas i översiktsplanens ställningstaganden.

Parkering och trafik

Den aktuella fastigheten har en närhet till service och kollektivtrafik, vilket motiverar ett begränsat antal parkeringsplatser. Detaljplanen har utgått från kommunens parkeringsnorm vid utformandet av planen. Det är inte detaljplanens roll att reglera den exakta utformningen av parkeringen utan istället att säkerställa att det finns tillräckliga ytor för att tillgodose det uppskattade behovet. Detaljplanen innefattar en yta på ca 2500 kvm där parkering får upprättas vilket är tillräcklig för att inrymma det antal parkeringsplatser som behövs enligt parkeringsnormen. Vidare omöjliggör inte detaljplanen att mer parkering tillskapas under mark.

Geotekniska förhållanden

I detaljplanen har byggnadsnämnden prövat lämpligheten att bebygga

fastigheten sett till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Markeegenskaperna i området är normala för Örebro och det har inte varit motiverat att reglera geotekniken i detaljplanen. I samband med bygglovsprocessen utreds de geotekniska förhållandena och vilka åtgärder som krävs för att tillgodose den föreslagna bebyggelsen samt dess påverkan på omgivningen. Angående frågan om grundvatten som anförts av M A och A A finns det ingenting som tyder på att grundvattensituationen kommer att påverkas i området.

Värdeminskning

I framtagandet av planen har byggnadsnämnden bland annat gjort avvägning mellan det allmänna intresset av att hushålla med marken och tillgodose behovet av bostäder i ett centralt läge och en potentiell värdeminskning hos den enskilda fastighetsägaren. Eftersom det idag endast är en tom industribyggnad på den centralt belägna fastigheten anser byggnadsnämnden att en förändring av fastigheten bör ses som en naturlig utveckling i en växande stad, detta utifrån den inriktning för stadens utveckling som återfinns i översiktsplanen.

Effektiv markanvändning och förtätning

Den gällande detaljplanen medger användning småindustri med en byggnadshöjd på 8 meter, vilket utifrån bl.a. läge och bostadsbehov inte bedöms utgöra effektiv eller lämpligt markutnyttjande. Den antagna nya detaljplanen möjliggör för flerbostadshus med ca 120 bostäder. Om fastigheten istället hade bebyggts med exempelvis tvåvåningsradhus hade endast uppskattningsvis ca 18 bostäder kunnat tillskapas. I kommunens översiktsplan anges att sammansättningen av människor i varje stadsdel eller tätort bör motsvara sammansättningen i hela kommunen, detta gäller socioekonomiskt, åldersmässigt och etniskt. Enligt översiktsplanen kan det åstadkommas på lång sikt genom att man bl.a. verkar för en blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer. Detaljplanen bidrar till att komplettera Sörby med flerbostadshus vilket är en byggnadstyp som det är underskott på i området.

Mark- och miljödomstolen har förelagt A A och M A, M L och Ö L, B P, T P samt R F, S F och S F att komplettera sina överklaganden med en motivering till varför de ska anses ha rätt att överklaga beslutet. Endast A A och M A har inkommit med svar. De har såvitt avser klagorätt anfört i huvudsak följande. Även andra fastighetsägare än rågrannar har tidigare haft rätt att överklaga beslut, om endast en gata eller mindre väg skiljer fastigheterna åt. Beslutet går dem emot eftersom det medför försämrade trafikmiljö vid deras fastighet. De har egen grävd brunn på fastigheten och riskerar nu att grundvattensituationen påverkas negativt.

DOMSKÄL

Klagorätt

Mark- och miljödomstolen konstaterar att varken R F, S F och T F, Marie Larsson och Ö L, B P eller T P äger någon fastighet eller bor inom området för detaljplanen. Inte heller äger eller bor någon av dessa personer på en fastighet som gränsar direkt till planområdet eller som skiljs från detta av endast en väg eller gata. Det finns enligt mark- och miljödomstolens uppfattning inte skäl att på någon annan grund anse ovanstående personer som taleberättigade i det nu aktuella fallet. Deras överklaganden ska därför avvisas.

När det gäller A A och M A har de i sitt yttrande anfört att endast en väg skiljer deras fastighet från planområdets gräns och att de på denna grund ska anses ha rätt att överklaga beslutet. Mark- och miljödomstolen konstaterar emellertid att det framgår av kartan över området att de visserligen bor nära planområdet men att en väg samt ytterligare en fastighet avgränsar deras fastighet från planområdet. För att fastigheter i nära grannskap ska tillerkännas klagorätt krävs att de är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt natur- eller trafikförhållandena på platsen. Även om A A och M A kan komma att påverkas av detaljplanen på så vis att det exempelvis blir mer trafik i området så kan de enligt

domstolens bedömning inte anses särskilt berörda på så vis att de ska tillerkännas rätt att överklaga detaljplanen. Vad de har anfört i övrigt medför ingen annan bedömning. Deras överklaganden ska därmed avvisas.

Prövningens ram

Klaganden har föreslagit olika alternativa lösningar på detaljplanens utformning. Vidare har C S och S S framställt krav om att det ska genomföras besiktning av befintliga hus. De har även anfört att de bör kompenseras för en eventuell värdeminskning av deras bostad. När domstolen prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska domstolen endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Om domstolen bedömer att beslutet strider mot någon rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. I annat fall ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse. I nu aktuellt fall har kommunen inte gett något sådant medgivande och de ändringar som framförts kan inte heller anses vara av ringa betydelse. Det innebär att mark- och miljödomstolen endast ska pröva om planen i sin helhet antingen ska upphävas eller fastställas. Även vad som har anförts om eventuell begäran om skadestånd och annan kompensation faller utanför domstolens ram för prövningen i nu aktuellt mål.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Vid planläggning ska både enskilda och allmänna intressen beaktas (2 kap. 1 § PBL). Planläggning av mark- och vattenområden får inte ske på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Det har särskilt framhållits av några klagande att de planerade byggnadernas höjd och utformning kommer att medföra en betydande försämring av deras boendemiljö samt att underlaget i flera fall är ofullständigt. Mark- och miljödomstolen finner emellertid att det underlag som tagits fram under planarbetet är tillräckligt för att

bedöma konsekvenserna av planen. Vid bedömning av om olägenheterna i det här fallet ska anses vara betydande måste beaktas att området för detaljplanen är beläget i en förhållandevis central del av Örebro. I sådana delar av en tätort har den boende anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att hus placeras nära redan befintlig bebyggelse.

När det gäller frågan om insyn i enbostadshuset på fastigheten X 1 gör domstolen följande bedömning. Den befintliga bebyggelsen i området kring XX är av varierande höjd men utgörs främst av fristående villor och radhus. Söder om planområdet, på andra sidan S-vägen, finns flera bostadshus som är 3–4 våningar höga. Enligt den gällande detaljplanen får fastigheten XX användas för hantverks- och lagerändamål (Jm) med en byggnadshöjd om 8 meter. För den angränsande fastigheten X 1 får fristående bostadshus i en våning uppföras (BF I) med en byggnadshöjd om 4 meter.

Den nu antagna detaljplanen medger att den närmaste delen av den planerade byggnaden mot X 1 får uppföras i 4 våningar med en nockhöjd på 13,5 meter. Avståndet mellan den tillkommande byggnaden och bostadshuset på X 1 är ca 18 meter. Därtill möjliggör detaljplanen att balkonger får uppföras och kraga ut max 3 meter från byggnadskropp. Avståndet från det tillkommande flerbostadshuset till tomtgränsen vid X 1 är ca 11 meter. Ovanstående förutsättningar möjliggör insyn från fönster och balkonger i flera lägenheter på flerbostadshuset till enbostadshuset på X 1. Domstolen bedömer att användningen av byggnaden därmed kan komma att medföra en påtaglig känsla av insyn in i både bostaden och trädgården på Garningesjön 1 (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2017 i mål P 2112-16).

Vid bedömning av om insynen på X 1 är en betydande olägenhet i enlighet med 2 kap. 9 § PBL gör domstolen följande bedömning. Såsom tidigare konstaterats utgörs bebyggelsen i närområdet främst av fristående villor och radhus. Domstolen bedömer inte att ägaren till X 1 har haft anledning att

förvänta sig att det med förhållandevis kort avstånd till existerande enbostadshus skulle komma att uppföras ett fyra våningar högt flerfamiljshus. Därmed får aktuell del av den planerade byggnationen ses som ett främmande inslag i det aktuella bostadsområdet (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 januari 2019 i mål P 6187-18). Mot denna bakgrund bedömer mark- och miljödomstolen att detaljplanen innebär en betydande olägenhet för N P såsom ägare till grannfastigheten X 1.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner mark- och miljödomstolen att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för N P i form av insyn överväger det allmänna intresset av att bebygga området med ytterligare bostäder i förhållande till den aktuella delen av detaljplanen. Detaljplanen ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 6 februari 2019. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Ewa Andrén Holst

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Rehbäck.