



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2019-09-03  
Stockholm

Mål nr  
P 486-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-12-18 i mål nr P 1587-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. KSN

2. AW

3. CW

Adress som 2

### Motparter

1. Östersunds kommun

831 82 Östersund

2. CM

3. PS

Adress som 2

## SAKEN

Detaljplan för A - tillbyggnad av enbostadshus i Karlslund i Östersunds kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommuns beslut den 25 april 2018, § 95 (Dnr 1109-2017) att anta detaljplan för A.

---

Dok.Id 1499322

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

### YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**KSN** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Hon har uppgett samma som tidigare med tillägget att det utdrag ur detaljplanekartan som finns i mark- och miljödomstolens dom är felaktig. Hon har även invänt att mark- och miljödomstolen inte haft rätt sammansättning när den avgjorde målet.

**AW** och **CW** har yrkat att Mark och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. De har uppgett samma som tidigare med i huvudsak följande tillägg: Att grundkartan är felaktig är en sådan brist som gör att detaljplanen ska upphävas. Den intresseavvägning som kommunen har gjort mellan den enskilda fastighetsägarens intresse av att bygga ut sin byggnad och andra motstående intressen är felaktig.

**Östersunds kommun** har motsatt sig ändring. Kommunen har uppgett samma som i mark- och miljödomstolen och lagt till att plankartan i domen inte stämmer överens med kommunens antagandehandling. Kommunen har gett in den antagna detaljplanekartan.

**CM** och **PS** (ägare till fastigheten A) har motsatt sig ändring. De har uppgett att tillbyggnaden inte medför någon ytterligare påverkan på kulturmiljön än vad som redan skett genom ändringar av huvudbyggnaden och den andra flygelbyggnaden på Karlslunds gård samt uppförandet av byggnaderna på grannfastigheterna på 1980- och 1990-talen. Påverkan på grannarnas fastigheter är marginell.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Av 2 kap. 6 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar följer att huvudregeln är att mark- och miljödomstolen vid avgörande av mål som överklagats till domstolen ska

bestå av en lagfaren domare och ett tekniskt råd. Mark- och miljödomstolen har alltså haft rätt sammansättning när den avgjort målet.

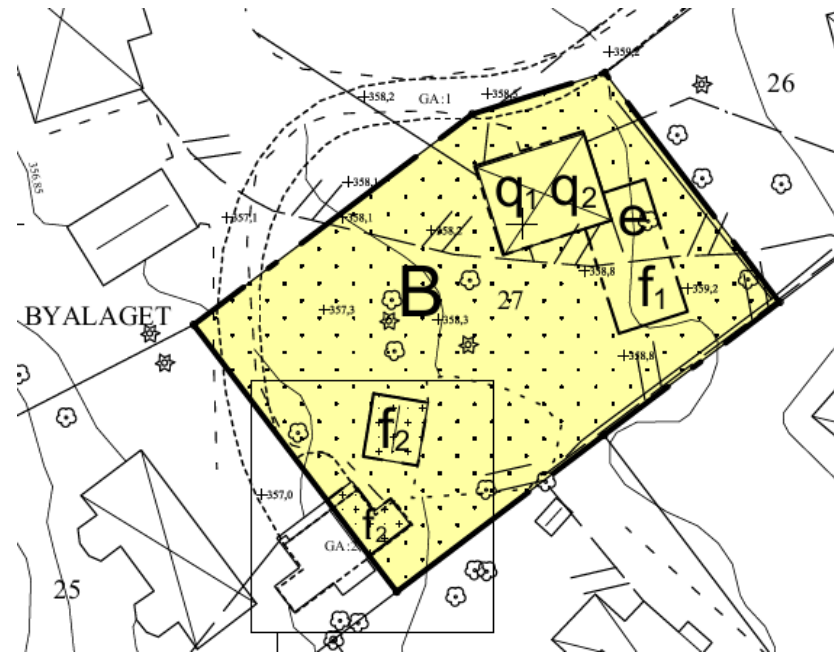
Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen får inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. En prövning av en detaljplan är begränsad till frågan om beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel på det sätt som gjorts gällande i målet eller som annars framgår av omständigheterna. Vid planläggningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900], PBL).

Detaljplanen avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten A men innehåller också bestämmelser till skydd för den befintliga byggnaden och området. Mark- och miljööverdomstolen prövar först frågan om detaljplanen strider mot förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § första stycket PBL.

Av utredningen i målet framgår bl.a. att Karlslunds gård där fastigheten ingår har klassats som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram där det bl.a. anges: ”Byggnaderna uppvisar tidstypiska arkitektoniska uttryck och framförallt är den södra flygeln (A) mycket välbevarad”. Jamtli har motsatt sig detaljplanen och anför att den utbyggnad som detaljplanen möjliggör torde vara en förvanskning och att åtgärden att såga upp en dörröppning i timmerstommen på byggnaden och via denna öppning ansluta en byggnadskropp på 75 m<sup>2</sup> med en glasad gång inte är en varsam behandling av byggnadens volym och originaldelar. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande uppgett att den inte delar kommunens uppfattning att planförslaget visar tillräcklig hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och att det kan anses olämpligt att bygga ut en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad på det vis som planförslaget tillåter. Länsstyrelsen anser dock att det är positivt att kommunen har infört skyddsbestämmelser för den befintliga byggnaden.

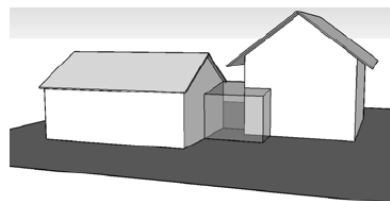
Mark och miljööverdomstolen konstaterar att byggrätten på plankartan omfattar ca 85 kvadratmeter och största tillåtna byggnadsarea för tillbyggnad är 75 kvadratmeter.

Tillbyggnaden ska placeras i princip vinkelrätt mot befintlig byggnad och sammanbyggas med en glaslänk. Taket ska vara pulpet- eller sadeltak. Nockhöjd och taklutning regleras olika beroende på val av tak. Befintlig byggnad får inte förvanskas eller rivas.

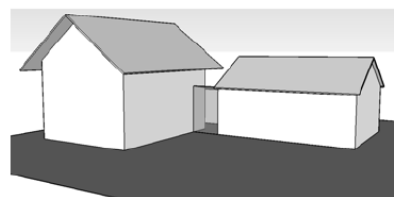


Plankarta

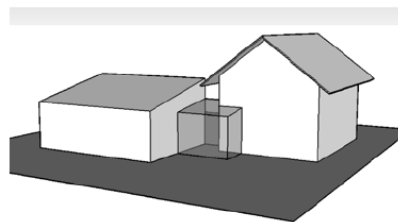
I planbeskrivningen redovisas fyra volymstudier på hur en tillbyggnad med glaslänk kan utformas.



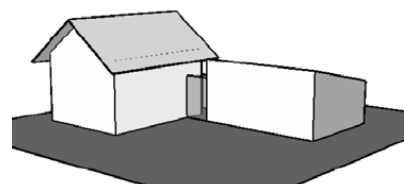
Vy från väster. Exempel med sadeltak.



Vy från sydöst.



Vy från väster. Exempel med pulpettak.



Vy från sydöst.

Befintlig byggnad är mycket välbevarad och placerad väl synlig från gatan. Dess tidstypiska arkitektoniska formspråk och karaktärsdrag ger ett stort mervärde till platsen, den omgivande parken och Karlslundsgård.



Fasad mot gata

Oaktat tillbyggnadens takutformning är det Mark- och miljööverdomstolens bedömning att dess volym och dess placering mot befintlig byggnads nordöstra hörn blir alltför dominerande. Att de båda byggnadskropparna åtskiljs av en glaslänk förändrar inte denna bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i Jamtlis och länsstyrelsens uppfattning att den åtgärd som detaljplanen möjliggör, och som är huvudsyftet med planen, kommer att skada byggnadens kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det skulle innebära en förvanskning av byggnaden i strid med bestämmelsen i 8 kap. 13 § första stycket PBL.

Det allmännas intresse av att byggnaden inte förvanskas väger över fastighetsägarens intresse av att genomföra tillbyggnaden. Vad kommunen har anfört om att detaljplanen genom de skyddsbestämmelser som införs kommer att medföra ett starkare skydd för byggnadens kulturhistoriska värden ändrar inte denna bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen finner därför att beslutet att anta detaljplanen strider mot förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Beslutet att anta detaljplanen ska därför upphävas.

Vid denna utgång saknas det anledning att pröva klagandenas övriga invändningar.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ulf Wickström, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam och tf. hovrättsassessorn Anders Wallin.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-12-18  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 1587-18

## PARTER

### Klagande

- |        |        |
|--------|--------|
| 1. BG  | 4. KSN |
| 2. YGB | 5. AW  |
| 3. SGN | 6. CW  |

### Motpart

Östersunds kommun  
Miljö- och samhällsnämnden  
831 82 Östersund

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommuns beslut 2018-04-25 i ärende nr 1109-2017, se **bilaga 1**

### SAKEN

Detaljplan A - tillbyggnad av enbostadshus i Karlslund i Östersunds kommun

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

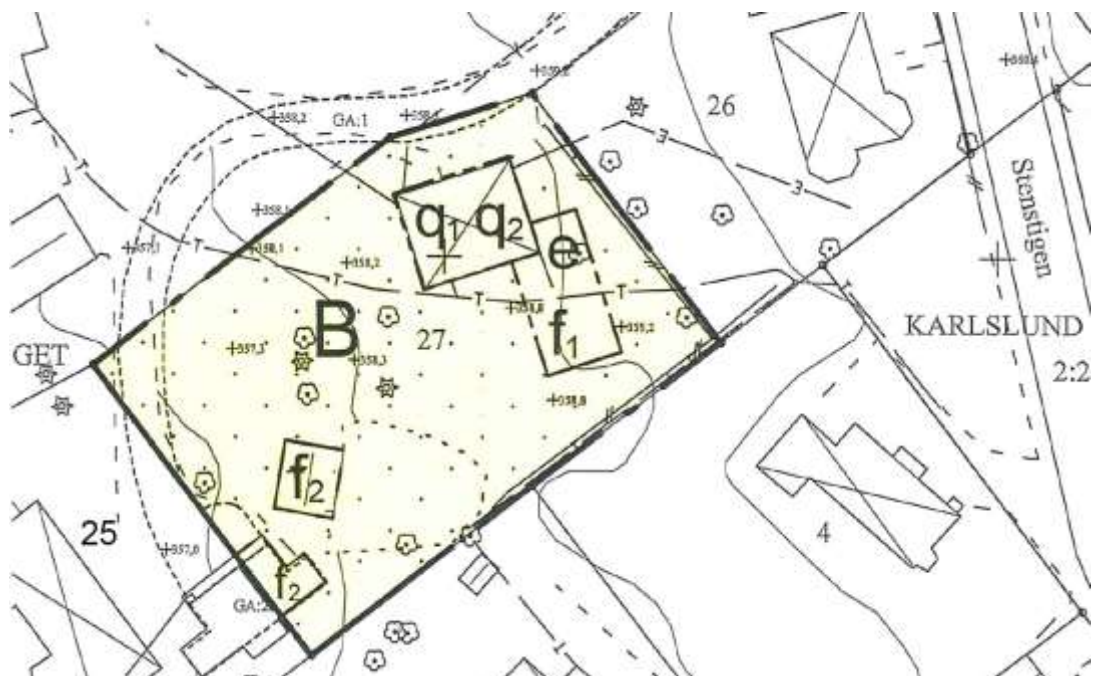
---

## BAKGRUND

Miljö och byggnadsnämnden i Östersunds kommun beslutade den 25 april 2018 att anta detaljplan för fastigheten A inom stadsdelen Karlslund i Östersund.

Detaljplanen syftar till att utöka byggrätten inom fastigheten A för att möjliggöra en tillbyggnad av fastighetens huvudbyggnad. Samtidigt införs byggnadsreglerande bestämmelser som syftar till att säkerställa att tillbyggnaden inte förvanskar den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden och miljön. Planen inför även förbud mot rivning eller förvanskning av den befintliga huvudbyggnadens yttre form liksom krav på hur byggnaden ska underhållas. I planområdets södra del regleras viss byggrätt för befintliga byggnader.

Detaljplanen har handlagts med utökat planförfarande enligt bestämmelsen i 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Ett tidigare antagande av detaljplan för samma fastighet upphävdes då kommunen använt sig av förenklat planförfarande (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 maj 2017 i mål P 9175-16 och Mark- och miljödomstolens dom den 20 oktober 2016 i mål P 839-16).



*Utdrag ur detaljplanekartan*



**YRKANDEN M.M.**

Detaljplanens antagande har överklagats av **BG** (boende B), **YGB** och **SGN** (ägare B), **KSN** (ägare D), samt **AW** och **CW** (ägare C). De yrkar var och en för sig att Miljö- och samhällsnämndens beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

**Östersunds kommun** motsätter sig yrkandena.

**UTVECKLING AV TALAN M.M.**

**BG, YGB och SGN** anför att planändringen förstör de byggnads- och kulturhistoriska värden som finns på Karlslunds gård. De vidhåller sin tidigare inställning och hänvisar till sitt tidigare yttrande i mål P 839-16.

I det yttrandet anförs bland annat att detaljplanen förstör det unika kulturhistoriska arv som Karlslunds gård utgör. Ytterligare byggnader förstör gårdens utseende och skulle innebära rivning av en timrad, kulturhistorisk intressant och fullt funktionell jordkällare i originalutförande. Att för alltid förstöra en av de få kvarvarande gårdarna enbart för att möjliggöra en utökning av en byggnads yta kan inte anses försvarligt. Nuvarande ägare var fullt medveten om fastighetens begränsningar när ägaren tillträdde fastigheten.

Kommunens representanter har inte lyckats göra opartiska bedömningar utan mycket ensidigt agerat till ägarens av A favör.

Detaljplanens tanke att förtäta Karlslunds Gård är ytterst förvånande, där man inte tagit hänsyn till grannars miljö, trivsel och de kulturhistoriska värdena. Hur omgivningen blir får man inte veta någonting om. Förvånansvärt att K-märkning tycks sakna betydelse.

De är emot en förtätning med byggnader fastklistrade mot grannfastigheternas tomtgränser. Kommunen visar ingen riktig illustration över tänkt komplementbyggnad. Det kan bli vilket slags hus som helst när det gäller utförande eller placering. Det enda som framkommit är höjden på den tilltänkta komplementbyggnaden som fullständigt kommer att förstöra utsikten från deras fönster mot byggnaden på A och Stenstigen.

Deras hus på B har kommunen försökt förminska genom att på kartan ta bort hela yttertrappen. Här har 12,5 kvadratmeter försvunnit och gårdsplanen blivit 2 m bredare. Tanken är naturligtvis att det ska se ut, som om komplementbyggnaden på A inte kommer så nära byggnaden på B. Dess gårdsplan är lika med infarten till garagen och inte mycket mera. Om de har sina bilar stående framför garagen och om illustrationen genomförs, kommer inte ägaren av A in i sitt garage då komplementbyggnaden står för nära deras tomtgräns. Dessutom kommer det att medföra virvelvindar, som drar in mer löv och yrsnö än vad som är fallet idag. Huset kommer att upplevas som ett jättehögt plank mitt emot deras entré. De motsätter sig all form av näringsidkande intill deras gårdsplan liksom bilparkering för detta. Servitutet på tillfartsvägen gäller enbart för garageparkering av ägaren till A. Övrig parkering kommer att beivras.

YGB och SGN har senare, i slutligt yttrande i målet, anfört att de stöder det förslag till planbestämmelser som berör komplementbyggnaderna, under förutsättning att dessa inte förändras under processen. De vill dock att planhandlingarna förtydligas från att ”medge” till att ”begränsa” komplementbyggnaderna till samma storlek och placering som de befintliga komplementbyggnaderna

**KSN** anför sammanfattningsvis följande.

*Grundkarta och plankarta*

Grundkarta och plankarta saknar redovisning av befintlig utbyggnad och yttertrappa på bostadshuset inom C. Det uppfyller inte kravet på att redovisa befintliga förhållanden, trots att detta påpekats tidigare. Det innebär att bedömning

av lägesrelationer mellan tillbyggnaden och komplementbyggnad inte kan göras korrekt och påverkar bedömningen av olägenhet och hänsyn till enskildas intresse. Det är inte tillräckligt att situationsplan finns i planbeskrivningen.

#### *Detaljplanens omfattning och utformning*

Kraven i 4 kap. 30-33 §§ PBL uppfylls inte. Förståelse av detaljplanen påverkas av felaktig grundkarta och plankarta med planbestämmelser. Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön är inte tillräckligt precis. Varken slutlig placering av byggnaden eller dess utformning är bestämda. Vad som anges i planbeskrivningen angående att endast ett befintligt fönster i huvudbyggnaden berörs är inte omnämnt eller reglerat i planbestämmelserna.

#### *Förvanskning av A-klassad byggnad*

Samrådsyttranden från Länsmuseet Jamtli åberopas, vari angetts att utbyggnad enligt planförslaget torde vara en förvanskning. Att såga upp en öppning i timmerstommen på befintlig byggnad för att via öppningen ansluta en glasad gång till en byggnad på 75 kvm är inte en varsam behandling av byggnadens volym och originaldelar. Samrådsyttrande från länsstyrelsen åberopas som angett att planförslaget inte visar tillräcklig hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och att en tillbyggnad enligt planförslaget kan anses som olämpligt.

Föreslagen tillbyggnad visar inte tillräcklig hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och är en förvanskning av volym och originaldelar. Tillbyggnaden förtar intrycket av bebyggelsens särart dess funktion som en del i en sammanhållen kulturhistorisk miljö. Tillbyggnaden kan inte betraktas som underordnad huvudbyggnaden.

#### *Påverkan på kulturhistorisk miljö*

Kommunens kulturhistoriska inventering anger beträffande Karlslunds gård att varsamhet ska iaktas avseende gårdsformen med mangårdsbyggnad och flyglar, samt med husens volymer och originaldelar samt balansen mellan bebyggelse grönytor, träd och övrig växtlighet. Planförslaget är därför av intresse för en bredare

allmänhet. En tillbyggnad är inte lämplig och kan inte anpassas till platsens förutsättningar utan påtaglig negativ påverkan på såväl Karslunds gård som kvarteret Byalaget.

*Betydande olägenhet*

Tillbyggnaden kommer att ligga mycket nära gränsen till hennes fastighet D vilket utgör en betydande olägenhet. Tillbyggnaden försämrar den mycket unika och värdefulla miljö som hennes tomt och bostad är en del av. Det ligger ett stort värde i det befintliga bostadshusets fristående läge på A och dess avstånd till övrig bebyggelse. Nuvarande öppna parkliknande träd-gårdslandskap är unikt vilket framgår av kommunens kulturmiljöinventering.

Hon hänvisar vidare till vad hon anfört i målen P 839-16 vid mark- och miljödomstolen Östersund och P 9175-16 vid Mark- och miljööverdomstolen.

**CW** och **AW** anför att kommunen gör en felaktig bedömning av vad som är att anse som en förvanskning, i strid mot 8 kap. 13 § PBL. Detaljplanen strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Kommunen gör en felaktig bedömning i fråga om vad som utgör betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Detaljplanens omfattning och utformning uppfyller inte kraven i 4 kap. 30-33 §§ PBL. De hänvisar till vad som tidigare framhållits beträffande kultur-miljön och kulturvärdena i granskningshandlingen, Jamtlis yttrande och kommunens Kulturmiljöprogram

Förutom byggnader omfattar förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL även tomter och bebyggelseområden. Bostadsområdet är tidigare utpekat som särskilt värdefull miljö i Kulturhistorisk utredning nr 39, Östersunds yttre stadsdelar. Det innebär att inte enbart fastigheten förvanskas av tillbyggnaden utan även tomten och bebyggelseområdet.

Med hänvisning till granskningshandlingen och Jamtlis yttranden i detaljplanens tidigare antagandeprocess framhålls ett flertal egenskaper och karaktärsdrag som

gör byggnaden och området särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detaljplanen medför att det är en helt ny byggnad, bestående av en befintlig och två nya delar, glaslänken och tillbyggnaden, som ska bedömas. Denna nya helhet innebär en förvanskning av dagens byggnad. Illustrationerna i planbeskrivningen visar tydligt att helheten innebär att tillbyggnaden kan upplevas likvärdig med huvudbyggnaden i storlek. Bedömningen av vad som utgör en förvanskning ska även inkludera inverkan på tomten och bostadsområdet. Helheten innebär att de egenskaper och karaktärsdrag som gör byggnaden på A till en särskilt värdefull byggnad (Klass A) upphävs, vilket innebär en förvanskning.

Byggnaden är en av få rester av bebyggelsen i Östersunds norra utkanter från mitten och slutet av 1800-talet. Dess arkitektoniska intryck är tidstypiskt och mycket välbevarat. Den nya byggnadens helhet introducerar i stället nya material i tillbyggnaden och glaslänken som utgör stilblandning och upphäver tidstypiskheten, vilket utgör en förvanskning. Det är då inte möjligt att hävda att den nya helheten har en pedagogisk funktion som en del av gårdsbilden. Det är osannolikt att Jämtlands museum skulle ha utpekats bostadsområdet som en särskilt värdefull kulturhistorisk miljö ifall den innehållit den nya byggnaden. Alltså innebär den en förvanskning av såväl gårdsbilden som bostadsområdet.

Kommunen gör en otillåtet snäv avgränsning av förvanskningsförbudet när de anför att ”byggnaden inte får förvanskas till sin yttre form”. Kommunen behandlar då inte alls konsekvenserna av att se den befintliga byggnaden och tillbyggnaden som en ny helhet. Kommunen undviker detta för att undvika konsekvenserna av att se det som en helhet vilket skulle medföra att förvanskningvillkoret uppfylls.

En tillbyggnad på 75 kvm till en byggnad som är 100 kvm är inte att betrakta som storleksmässigt likvärdig, en uppfattning som även länsstyrelsen uttryckt. Illustrationerna stärker också uppfattningen att tillbyggnaden inte är underordnad tillbyggnaden. Introducerandet av nya material utgör också en förvanskning, det kan kommunen inte komma undan genom att enbart diskutera flygelbyggnaden och den

yttre formen. Tillbyggnaden kan utgöra en förvanskning även om den inte ligger i blickfånget.

Just fönstren, varav ett berörs direkt genom att tas bort för anslutningen av den nya byggnaden, nämns som särskilt viktiga karaktärsdrag för byggnaden när det gäller deras modell med originalkaraktär och detaljer. Att ”offra” ett fönster och tycka att det är godtagbart innebär inte en korrekt tolkning av förvanskningsförbudet. Jamtli hävdade i den tidigare planprocessen att det inte utgör en varsam behandling av byggnadens volym och originaldelar. Jamtli är en oberoende instans med bl.a. ämnesmässig sakkunskap. Länsstyrelsen är också en oberoende instans som inte delar kommunens åsikter i fråga om hänsynen till kulturhistoriska värden, utan som anser att detaljplanen innebär en förvanskning av A. Kommunen har inte gjort en förutsättningslös prövning av förvanskningsfrågan utan har redan från början haft ingångsvärdet att anta en ny detaljplan och sedan inte ansträngt sig att pröva frågan förutsättningslöst. De har visat en stark vilja velat tillmötesgå fastighetsägarens önskemål att få bygga ut sin fastighet.

Förvanskningsförbudet är också starkt kopplat till bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL där det framgår att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt att bebyggelseområdets särskilda historiska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Den nya detaljplanen strider mot detta. Den stilblandade byggnaden representerar inte en god helhetsverkan som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Den nya helheten, förtätningen och ingreppet i flygelbyggnaden innebär att detaljplanen strider mot bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL.

Kommunen gör vidare en felaktig bedömning i fråga om vad som är betydande olägenhet. Det är kommunen som har att visa att betydande olägenhet inte uppkommer, inte de närboendes sak att motbevisa kommunens påstående. Kommunen har inte angett hur stor del av året som skugga från tillbyggnaden påverkar bostads-

husets fasad. Kommunen har inte definierat vad man menar med ”relativt korta perioder” eller vilka delar av bostaden som påverkas av skugga, eller vad man menar med ”mindre del” av utsikten. Det är en alltför oprecis diskussion av olägenhetsfrågan. Även om begreppet olägenhet inte går att mäta så bör det vara möjligt att mäta och visa på faktorer som underlag för olägenhetsbedömningen. T.ex. borde modern teknik med datorsimuleringar kunna användas. Nu har den gjorda konsekvensbedömningen alltför stora inslag av ogrundat tyckande för att kunna fästa tilltro till den. Detaljplanen tillåter även att tillbyggnaden används för yrkesverksamhet. Det innebär risk för väsentlig trafikökning som kan medföra att betydande olägenhet uppstår. Kommunen har inte kommenterat den risken. I likhet med vad som gäller i fråga om bedömningen av förvanskingsfrågan har kommunen inte heller i olägenhetsfrågan ansträngt sig för att göra en förutsättningslös prövning utan nöjt sig med ett ogrundat tyckande för att motivera sin förhandsuppfattning att det är lämpligt att bygga ut A.

Detaljplanen uppfyller inte kraven enligt 4 kap. 30-33 §§ PBL på dess omfattning och utformning. Bl.a. är det inte beskrivet hur ”ingreppet” i flygelbyggnaden ska ske för att möjliggöra utbyggnaden. Det ska vara möjligt att utifrån ett dokument kunna bedöma planförslagets konsekvenser. Det ska inte vara nödvändigt att behöva sammanställa delvis motstridiga uppgifter ur ett antal olika dokument och riktningar för att kunna förstå planen.

På fastigheten A har även parallellt med planprocessen lämnats bygglov till ombyggnad av förråd till gäststuga. I samband med detta byggs byggnaden ut uppåt och genomgår fasadändringar. Bygglovet avser mark som enligt detaljplan inte får bebyggas, men kommunen anser att det utgör en ”liten avvikelse”. Bygglovet har överklagats. När två byggnationer samtidigt planeras på samma fastighet på mark som inte får bebyggas och där tomtens dessutom ingår i en särskilt kulturhistorisk miljö så borde dessa byggnationer ha omfattats av ett gemensamt detaljplaneärende. Eftersom det handlar om tröskelnivåbedömningar borde dessa två byggnationer bedömts i ett sammanhang. Annars finns risk att helhetsbedömningen uteblir och att ärendena godkänns var för sig medan de i en samlad bedömning inte

skulle ha godkänts med den helhet som båda byggnationerna innebär. Dessutom visar handläggningen av bygglovärendet också på kommunens stora tolerans och vilja att tillmötesgå önskemålen från ägaren till A att på olika sätt bygga ut sina fastigheter. Detta påverkar trovärdigheten i kommunens bedömning av vad som utgör förvanskning av A samt betydande olägenhet för närmsta grannar.

**Miljö- och samhällsnämnden** i Östersunds kommun (nämnden) hänvisar till de bedömningar och motiveringar som finns i planhandlingarna samt till bifogade yttranden från Östersunds kommun till Östersunds tingsrätt i mål P 839-16 och till Svea Hovrätt i mål P 9175-16.

Av yttrandena framgår att det aktuella bostadshuset har höga kulturhistoriska värden som byggnad, men att det är möjligt att bygga till bostaden utan att de allmänna intressena påverkas negativt. Nämnden delar inte länsstyrelsens uppfattning att detaljplanen medför övervägande risk för att huvudbyggnaden förvanskas. I nämndens bedömning har gjorts avvägning av allmänna och enskilda intressen varvid man funnit att intresset att bevaka kulturhistoriska intressen väger tungt men att en tillbyggnad kan anpassas till dessa värden utan att det allmänna intresset påverkas negativt. Det understryks att fastighetsägaren vill bygga ut sin bostad vilket idag inte medges eftersom gällande plan begränsar byggrätten till befintligt bostadshus på grund av dess kulturhistoriska värden. Nämnden anser att bostaden kan byggas till, om stor hänsyn tas till värdena, att tillbyggnaden anpassas till den kulturhistoriska miljön huset ligger i, samt till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Det motiverar relativt strikta utformningskrav. Planförslaget säkerställer att värdena tas till vara.

Planförslagets syfte är inte att ge byggrätt för en tillbyggnad utan att säkerställa att en tillbyggnad tar stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön den ligger i samt den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Det är stor skillnad mellan dessa synsätt. Skillnaden ligger i att planförslaget utgår från det allmänna intresset som de kulturhistoriska värdena innebär vid en bedömning om en tillbyggnad kan vara



lämplig. De bestämmelser som finns i planen säkerställer att tillbyggnaden anpassas efter de kulturhistoriska värdena.

Det råder konsensus mellan kommunen, länsstyrelsen och Jamtli i bedömningen av byggnadens klassning och dess värde. Nämnden menar dock att det höga kulturhistoriska värdet (klass A) inte är likställt med att byggnaden inte kan byggas till eller förändras. En tillbyggnad är lämplig och kan anpassas till förutsättningarna utan att negativt påverka det kulturhistoriska värdet eftersom den regleras i precisa planbestämmelser. Slutlig detaljutformning säkras vid bygglovprövningen.

Upplevelsen och läsbarheten av Karlslunds gård som helhet finns kvar även med tillbyggnaden. Förståelsen av platsen och miljön påverkas inte. Funktionen av byggnaden och tillbyggnaden är densamma som idag. Flygelbyggnaderna till Karlslunds gård har länge använts som bostäder vilket inte ändras. Tillbyggnaden anpassas på bästa sätt till miljön och den befintliga byggnaden. Den placeras inte i blickfånget, så huvudbyggnaden och flyglarna på Karlslunds gård kan fortfarande läsas som en helhet. Tillbyggnaden får en diskret placering som så varsamt som möjligt anpassas till befintliga värden på platsen och närområdet. Tillbyggnaden blir en komplettering av befintligt hus och sammanlänkningen i glas skiljer tydligt det ursprungliga huset från det nya.

Principerna för utformning av tillbyggnaden regleras genom detaljerade planbestämmelser som utgår från de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna säkerställer tillbyggnadens storlek, placering, takmaterial, fasadfärg, fasadmateriell, fasadutformning, taktäckning, takvinkel, takform, ochnockhöjd samt att länken utformas som en glaslänk. Glaslänkens högsta nockhöjd ligger på samma nivå som huvudbyggnadens takfot. Området för tillbyggnaden är på plankartan något större än 75 kvm för att möjliggöra justering av det exakta läget, men tillbyggnaden får inte bli större än 75 kvm, inklusive länk.

Ytan på tillbyggnaden tillsammans med höjden ger den proportioner som underordnas huvudbyggnaden. Den kommer inte att upplevas likvärdig med huvud-

byggnaden i storlek. Placeringen av tillbyggnaden bidrar också till att anpassningen. Glaslänken avviker från huvudbyggnadens fasadmateriäl vilket tydliggör vad som är ursprunglig byggnad och vad som är tillägg. Regleringen av annat takmateriäl utgår från att tillbyggnaden ska underordnas huvudbyggnaden. Bandplåt och sedum/gräs bidrar till detta och att byggnaden smälter in i den lummiga omgivningen. Planbestämmelserna om utformning och placering av tillbyggnaden innebär således stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena, vilket innebär att varsamhetskrav och förvanskningförbud upprätthålls.

Under den tidigare överklagade planprocessen förtydligade nämnden sina bedömningar och grunderna för dem på ett antal punkter. Nämnden prövar ansökan om tillbyggnad oberoende av den sökandes skäl eller behov. Det görs en oberoende prövning av lämpligheten liksom avvägningar av allmänna och enskilda intressen, bland annat av kulturmiljövärden och tillbyggnadens påverkan på omgivningen. Avvägningarna innebär att nämnden menar 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. Nämnden har gjort platsbesök och solstudier.

Huvudanvändningen av planområdet är bostäder. Möjligheten att använda delar av byggnaden för bostadskomplement som kontor, ateljéer och mottagningar av mindre omfattning som inte är störande för omgivningen finns redan idag. Planbestämmelserna förtydligar bara detta. Förändring till sådan användning är också bygglovpliktig varvid lämpligheten med hänsyn till eventuella störningar prövas.

Planbestämmelserna om nockhöjd är angivna i höjdsystemet och utgår inte t.ex. från marknivå för den jordkällare som ligger i området. Illustrationen visar en komplementbyggnad som följer planbestämmelserna och tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena samt påverkan på omgivningen på ett tillfredsställande sätt. Det finns en viss mindre flexibilitet i placering av tillbyggnaden, men den får ändå inte utföras större än 75 kvm. Eventuellt kan vissa växter och något träd behöva tas ned

men den lummiga parkkaraktären kommer att vara kvar trots detta. Att tillbyggnaden ska bedömas tillsammans med huvudbyggnaden har varit utgångspunkt i nämndens bedömning av planförslaget. Planbestämmelserna reglerar att tillbyggnaden ges ett underordnat intryck.

Förvanskningförbudet är inte definierat i lagtext eller lagmotiv, det är inte heller ett förändringsförbud. Att karaktärisera alla tillägg till en byggnad som förvanskning skulle vara felaktigt eller alltför inskränkt betraktelsesätt.

Den befintliga huvudbyggnadens volym, originaldelar, ursprunglig färgsättning och detaljer påverkas inte av den tillbyggnad som detaljplanen medger. Det enda som planeras att förändras är en öppning i det liggande timret på husets östra gavel. Då ingen av byggnadens värdebärande karaktärsdrag berörs bedömer därmed nämnden att åtgärden inte innebär en förvanskning av denna. Nämnden anser att tillbyggnaden inte bidrar till en minskning av byggnadernas värde utan att det samhällshistoriska värdet fortfarande går att avläsa tydligt. Planbestämmelserna om utformning och placering innebär stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena, vilket innebär att varsamhetskrav och förvanskningförbud upprätthålls.

I fråga om Boverkets exemplifiering med hänvisningar till regeringsrättsdomar rörande förvanskningförbudet är den gemensamma nämnanen att de ligger inom riksintresse för kulturmiljövården med riktlinjer för vilka karaktärsdrag som är viktiga att bevara samt att ändringarna i exemplen görs på själva huset och påverkar dess volym och ursprungliga material eller avser ingrepp i dess värdebärande material, t.ex. byte av takmaterial.

När det gäller kulturmiljöprogrammets utpekande av byggnader klass A kan noteras att det är ett pågående arbete som ännu inte varit föremål för politiskt beslut. Planförslaget har emellertid oavsett detta förhållit sig till byggnadernas och områdets kulturhistoriska värden genom att tillbyggnaden ges en diskret placering med anpassning av utformningen till befintliga värden på platsen och närområdet.

Vad som utgör olägenheter går inte alltid att mäta utan är en bedömningsfråga utifrån områdets karaktär och förhållandena på platsen. I det aktuella området är det ofrånkomligt att byggnader tidvis kan medföra viss skuggbildning för grannar, att viss insyn förekommer och att viss utsikt försvinner. Det är sådant som enligt praxis får tålas i ett tättbebyggt centralt område. Tillbyggnaden kommer som närmast 15 m från befintligt hus på C. Solstudien visar att skuggbildningen påverkar delar av huset på C under juni till augusti efter kl. 21 vilket inte bedöms utgöra betydande olägenhet. Byggnaden på A har redan idag ett flertal fönster mot C varför insynen inte nämnvärt påverkas av tillbyggnaden vars norra hörn kan komma ca 4,2 m närmare C. Utsikten från C utgörs av vegetation och byggnader och påverkan från tillbyggnaden är inte betydande.

Att grundkartan saknar en tillbyggnad och en trappa på grannfastigheterna beror på att grundkartan uppdateras inom planområdet men inte utanför. Det föranleder dock ingen annan bedömning och det går ändå att förstå planen.

En detaljplan ska endast reglera det som är nödvändigt för att uppnå planens syfte. Tillbyggnadens placering är tillräckligt reglerad för att säkerställa att tillbyggnaden inte förvanskar den befintliga byggnaden och miljön och inte orsakar betydande olägenhet för omgivningen.

Sammanfattningsvis gör nämnden bedömningen att

- Planförslaget inte innebär förvanskning av den befintliga byggnaden eller bebyggelsemiljön
- Planförslaget inte innebär betydande olägenhet för omgivningen
- Även om grundkartan inte är komplett avseende fastigheter utanför planförslaget så kvarstår tidigare bedömning att det går att förstå planens bestämmelser
- Planförslaget inte innebär att en verksamhets om är störande tillåts

### **DOMSKÄL**

Överprövningen av ett beslut att anta en detaljplan utgörs väsentligen av en kontroll av att kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt de materiella reglerna inom plan- och bygglagsområdet samt att de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande iakttagits. (Se uttalanden om prövningens omfattning i Mark- och miljööverdomstolens vägledande avgöranden MÖD 2014:12, MÖD 2013:44 och MÖD 2013:47.)

De påtalade bristerna i detaljplanens grundkarta är besvärande för kommunen eftersom en grundkarta till detaljplan bör vara korrekt också i sin redovisning av planområdets närmaste omgivning. Trots det finner domstolen att bristerna inte är så allvarliga att de i sådan grad försvårar förståelsen av detaljplanens innehåll, eller möjligheterna att bedöma detaljplanens konsekvenser, att det utgör skäl att upphäva detaljplanens antagande.

Domstolen finner i övrigt inte att det förekommit sådana fel i den formella hanteringen av planärendet som motiverar att antagandebeslutet upphävs.

Domstolen finner vidare att de materiella bedömningar och avvägningar som kommunen gjort ifråga om att väga det allmänna intresset av hänsynstagande till den kulturhistoriska bebyggelsen och dess miljö mot det enskilda intresset av de bebyggelseåtgärder som detaljplanen medger, ligger inom ramen för det handlingsutrymme som föreskrifterna på plan- och bygglagens område ger kommunen i ett planärende.

Med den reglering i planbestämmelserna som föreskrivs när det gäller den tillkommande bebyggelsens placering, storlek och utformning bedömer domstolen att detaljplanen inte strider mot skyddet för bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden som avses i 2 kap. 6 § PBL. Bestämmelsens krav på att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas bedöms också ha tillgodosetts inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har i en sådan fråga.

Planens bestämmelser ger underlag för att vid kommande bygglovansökan tillgodose skyddet mot förvanskning som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det ska också noteras att planen inför nya bestämmelser om skydd mot rivning och förvanskning av den befintliga huvudbyggnadens yttre form som inte tidigare gällt.

Domstolen kan inte finna att detaljplanen medför sådana betydande olägenheter för de klagande eller deras fastigheter som avses i 2 kap. 9 § PBL att det utgör skäl för upphävande av detaljplanen

Det anförda innebär sammantaget att överklagandena ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 2** (MMD-02)

Överklagande senast den 8 januari 2019. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och f.d. tekniska rådet Lars-Göran Boström. Målet har beretts av beredningsjuristen Britt Inger Johansson.