



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2019-08-22
Stockholm

Mål nr
P 8494-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-08-31 i mål nr P 3135-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bergs kommun

Motpart

1. KB

2. MM

3. Tomtägarföreningen Sångbäckens Fjällby

SAKEN

Detaljplan för XX i Bergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Bergs kommun beslut den 19 oktober 2017, Mbn § 68, dnr 2017.13, att anta detaljplan för XX, Sångbäcksvallen i Bergs kommun.

Dok.Id 1473927

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

KB, MM och **Tomtägareföreningen Sångbäckens Fjällby** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bergs kommun har vidhållit vad den anförde i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande: Planbestämmelser om sadeltak, takvinklar, tak- och fasadmateriell samt kulör säkerställer att byggnationen passar in i området. Den bebyggelse som finns i området kan komma att förändras eftersom större och högre bebyggelse är tillåten även med gällande plan. Planläggning och utbyggnad sker i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för området. Elleverantören har inte haft synpunkter på utbyggnaden.

KB har vidhållit vad hon anförde i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande: Boverket anser att en äldre detaljplan ska tolkas utifrån avsikten när den antogs. Området är från 1960-talet och bebyggt med små, låga stugor i en våning. De har en högsta nockhöjd om 4 meter. Begreppet ”höjd” i planen från 1964 ska därför anses avse nockhöjd. Det är inte lämpligt att bygga boende för handikappade i området, eftersom området i sig inte är anpassat för handikappade. Behovet kan dock tillgodoses även inom den byggrätt som nu gällande plan medger. Infrastrukturen är inte anpassad för ökad bebyggelse; vägarna är alltför dåliga och det är svårt att upprätthålla kapaciteten i skidanläggningar och elnät med den höga belastning som förekommer under vissa perioder.

MM har vidhållit vad hon anförde i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande: Det finns gott om områden inom Destination Vemdalen som är tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar. Behovet kan dessutom tillgodoses inom den byggrätt som nu gällande plan medger. Enligt gällande plan anses

begreppet "höjd" avse nockhöjd. Hennes fastighet kommer att påverkas avsevärt genom försämrad utsikt.

Tomtägarföreningen Sångbäckens Fjällby har vidhållit vad den anförde i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak detsamma som KB. Föreningen har vidare tillagt att de flesta fastigheter inte utnyttjar byggrätten om tio procent av fastighetens area. En stor och hög byggnad på 25 procent av ytan på fastigheten XX kommer att bli mycket dominerande i området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Detaljplanen för fastigheten XX medger byggrätt för ett tvåbostadshus med en byggnadsarea om 340 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 7,2 meter. Därutöver får en komplementbyggnad utan bostadsrum om högst 40 kvadratmeter uppföras. Planområdet är 1 470 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek är 1 400 kvadratmeter. Byggnader ska ha sadeltak med taknock parallellt med byggnadens långsida. Taklutningen ska vara 20-35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Byggnad ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen.

För kringliggande fastigheter i området Sångbäcken gäller en byggnadsplan från 1964 som medger byggrätt för fritidshus om högst tio procent av fastighetens area. En huvudbyggnad får uppföras i en våning med en största höjd om fyra meter.

Byggnadsplanen ska anses ha antagits med stöd av äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL (se p. 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen [2010:900], PBL, och 17 kap. 4 § ÄPBL). Planens bestämmelser ska därför tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

Enligt definitionen i 9 § ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Byggnadshöjden räknas till skärningen

mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Mark och miljödomstolen har ansett att kommunen genom detaljplanen har gjort det möjligt att på ett påtagligt sätt bryta det bebyggelsemönster som har skapats genom tillämpningen av bestämmelserna i 1964 års byggnadsplan. Då planändringen är begränsad till en fastighet har det inte utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Mark- och miljödomstolen har därför funnit att detaljplanen strider mot 4 kap. 36 § första stycket PBL.

Mark- och miljööverdomstolen anser att bedömningen av om skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelseförhållanden bör ske genom en jämförelse med den byggrätt som finns på kringliggande fastigheter enligt 1964 års byggnadsplan. Den omständigheten att merparten av fastigheterna i närområdet inte utnyttjat byggrätten, varken avseende höjd eller byggnadsarea, medför ingen annan bedömning.

Byggnadsplanens bestämmelse om största höjd tillåter hus vars nockhöjd i vart fall motsvarar vad som tillåts i den aktuella detaljplanen, dvs. 7,2 meter. I frågan om byggnadshöjd kan detaljplanen därmed inte anses strida mot bestämmelsen om skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden i 4 kap. 36 § PBL. När det gäller exploateringsgraden medger detaljplanen att ca 26 procent av fastigheten bebyggs, vilket kan jämföras med byggnadsplanen som medger att tio procent av en fastighet bebyggs. Det ska dock beaktas att det finns närliggande fastigheter på 2 050, 2 200 respektive 2 450 kvadratmeter, vilket alltså ger en byggrätt på 205, 220 respektive 245 kvadratmeter. Detaljplanen ger en byggrätt på 380 kvadratmeter. Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att skillnaden i exploateringsgrad mellan byggnadsplanen och detaljplanen inte är så stor att detaljplanen ska anses ha antagits i strid mot 4 kap. 36 § PBL beträffande skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Föreslagen bebyggelse strider inte heller mot översiktsplanen.

MM har även gjort gällande att den bebyggelse som planen tillåter kommer att medföra betydande olägenheter för henne på grund av insyn och förlust av utsikt. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att utsikten från MM fastighet

mot fjället västerut kommer att påverkas av föreslagen bebyggelse. Planområdet ligger dock lägre än MM fastighet, vilket begränsar påverkan på såväl utsikt som insyn. Föreslagen bebyggelse påverkar inte utblickarna från MM fastighet åt söder och sydväst. Dessutom medger redan byggnadsplanen att fastigheten XX bebyggs till en höjd och ett avstånd från MM fastighet som motsvarar vad detaljplanen medger. MM har alltså haft att räkna med en sådan exploatering. Med beaktande av det anförda finner Mark- och miljööverdomstolen att de olägenheter som MM kan komma att utsättas för på grund av detaljplanen inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammantaget ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Anders Wallin, referent.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-08-31
meddelad i
Östersund

Mål nr P 3135-17

PARTER

Klagande

1. KB

2. MM

3. Tomtägarföreningen Sångbäckens Fjällby

Motpart

Bergs kommun
Miljö- och byggnadsnämnden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Miljö- och byggnadsnämndens i Bergs kommun beslut 2017-10-19 i ärende nr 2017.13, Mbn § 68, se **bilaga 1**

SAKEN

Detaljplan för XX i Bergs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver miljö- och byggnämndens beslut att anta detaljplanen.

Dok.Id 296788

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 90	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden (nämnden) har beslutat att anta en ny detaljplan för XX. Planförslaget ger en byggrätt för ett bostadshus med högst 340 m² byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 7,2 meter. Det finns också byggrätt för en komplementbyggnad på högst 40 m².

Den byggnadsplan från 1964 (akt 23-KLÖ-422) som gäller för fastigheten ger byggrätt endast för fritidsändamål. Endast en huvudbyggnad i en våning med en största höjd av 4 meter får uppföras på fastigheten. Totala byggnadsytan får högst uppgå till en tiondedel av tomtytan, vilket för XX innebär en byggnadsyta på 147 m². Byggnadsplanen gäller fortfarande för hela Sångbäcken. Den utgör numera en detaljplan enligt plan- och bygglagens (2010:900), PBL, regelverk.

YRKANDEN M.M.

KB, ägare av YY, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att anta detaljplanen. Till stöd för sin talan har hon anfört sammanfattningsvis följande.

Området är exploaterat på 60- och 70-talet och i princip alla hus är byggda med en nockhöjd om maximalt 4 meter. Kommunen anser att byggnadsplanens bestämmelse om största höjd på 4 meter syftar på byggnadshöjden, vilket kan innebära en nockhöjd om 7,2 meter. En byggnad består av väggar och tak och då måste största höjden vara upp tillnocken. Byggnadens största höjd kan inte vara bara väggen. Det finns ingen anledning att just en handikappanläggning ska få sticka ut på detta sätt. Både grannar och de som vistas i området kommer att störas av en så hög byggnad.

Detaljplanen ger en byggrätt om 380 m² på XX, dvs. 2,5 gånger så stor som största tillåtna byggyta enligt nuvarande plan.

Under samrådsförfarandet har inte någon hänsyn tagits till varken Sångbäckens tomtägarförenings eller grannarnas synpunkter. Inga överväganden har gjorts för

och emot den nya detaljplanen när det gäller områdets lämplighet för funktionsnedsatta.

Tomtägareföreningen Sångbäckens Fjällby (föreningen) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att anta detaljplanen. Till stöd för sin talan har föreningen anfört sammanfattningsvis följande. Vid granskningsförfarandet har ingen hänsyn tagits till inkomna synpunkter. Detaljplanen avviker extremt mycket från nuvarande plan genom att tillåta en byggnadsyta på mer än 25 % av tomtytan och med en nästan dubblerad nockhöjd. Dessa planbestämmelser harmonierar inte med befintlig byggnadskultur och den unika fjällmiljön i övrigt. En avvikelse från gällande detaljplan kan öppna för fler stora byggnader med högre nockhöjd än på den befintliga bebyggelsen

MM, ägare av ZZ, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att anta detaljplanen. Till stöd för sin talan har hon anfört sammanfattningsvis följande. Den föreslagna byggnaden avviker, till sin yta och framförallt höjd, allt för kraftigt från den bebyggelse som sedan tidigare finns i området. Byggnadsplanen från 1964 har medfört att bebyggelsen i denna del av Sångbäcken präglas av små låga hus som med den sluttande marken smälter väl in i terrängen. De flesta hus har en fin utsikt över den omgivande fjällvärlden. Ett så högt hus som planen medger skulle i alltför hög grad inkräkta på grannarnas utsikt. Sångbäcken är unikt och det finns gott om nya områden i trakten där byggnader av denna storlek snarare är norm än undantag och där tillgängligheten generellt sett är bättre. Den backiga terrängen i Sångbäcken och den totala avsaknaden av promenadvägar gör att Sångbäcken kanske inte är den lämpligaste placeringen för en fastighet som ska anpassas för turister med funktionsnedsättningar.

Det framgår av informationen i ärendet att det handlar om uthyrning. Det finns således även kommersiella intressen som förmodligen spelar roll när det gäller önskemålen om storlek på byggnaden.

Miljö- och byggnämnden har motsatt sig överklagandet och har till stöd för sin inställning anfört sammanfattningsvis följande.

Kommunen håller fast vid sin redogörelse från samrådet om olika sätt att definiera höjd på bebyggelsen i planer. Gällande plan anger största höjd av 4 meter, vilket kommunen tolkar som byggnadshöjd i enlighet med definitionen i 1959 års byggnadsstadga (SFS 1959:612) vilken var gällande vid tidpunkten då byggnadsplanen antogs år 1964.

Den planerade byggnaden består av två huskroppar med vardera en byggnadsarea på cirka 110 m², således totalt 220 m². Mellan huskropparna finns ett utrymme med cirka fem meters bredd, där det planeras att skapa en form av uteplats som förses med tak. Utrymmet avses även inrymma en inglasad solveranda på den södra sidan av byggnaden. Mellan uteplatsen som ligger i anslutning till carporten och den inglasade solverandan planeras en aktivitets-/träningshall. Den totala byggnadsarean blir cirka 330 m² för bostadshus, var de "intakade" ytorna ingår. Ytan mellan huskropparna, dryga 110 m², syftar till att underlätta vistelsen för den målgrupp som stiftelsen riktar sig till.

Den intilliggande fastigheten ZZ har en byggrätt om 205 m². Fastigheterna på andra sidan Sångbäcksvägen (västerut) har en byggrätt om 245 m² respektive 220 m² med en byggnadshöjd om 4 meter. I området finns alltså redan större byggrätter för ett antal tomter än vad som hittills utnyttjats av fastighets-ägarna. Fastigheterna norr om XX är mindre och har mindre byggrätter eftersom den gällande planens byggrätter relaterar till fastighetsareal.

Kommunen har tagit ställning till stiftelsens ansökan för planläggning av XX och vill därmed ersätta gällande plan i denna del. I ställningstagandet för detta ingår att området kommer förändras i mindre del och att detta kan påverka enskilda. Kommunens anser dock att denna förändring, i ett äldre område, är skäligen för att området ska bli tillgängligt och användbart för alla samhällsgrupper. I de nyare detaljplaner som tagits fram i Storhogna–Sångbäcken–Katrina med stöd av den

fördjupade översiktsplanen som antogs 2008, har kommunen generellt sett bedömt att lämpliga byggrätter motsvarar runt 18–23 % av fastighetsarealen. För denna plan som omfattar en enstaka hörntomt motsvarar byggrätten cirka 25 % av fastighetens areal.

DOMSKÄL

Handläggning

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet. Vid synen gjorde domstolen bl.a. följande iakttagelser. Flera fastigheter i den närmaste omgivningen av XX har naturtomter utan sedvanliga tomtanläggningar i form av anlagda gräsmattor, rabatter m.m. Synintrycket är att den låga bostadsbebyggelsen är underordnad den fjällnära skogen, som på många fastigheter synes ha lämnats kvar vid utbyggnaden av området.

Bestämmelser

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Under förutsättning att planläggningen i handläggning och innehåll följer gällande lagstiftning är det kommunen som har beslutanderätt över den markanvändning som ska tillåtas. Detta innebär som utgångspunkt att kommunen själv, inom ganska vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Vid planläggningen ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En konsekvens av dessa bestämmelser är att mark- och miljödomstolens prövning av ett beslut att anta en detaljplan är begränsad till att pröva om beslutet ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen, om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda eller allmänna intressen eller om kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

En detaljplan ska enligt 4 kap. 36 § första stycket PBL vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Det kan i sammanhanget noteras att genomförandetiden för byggnadsplanen från 1964 har gått ut. Vid en planändring har kommunen i det läget en starkare ställning än under genomförandetiden. Det uttrycks i 4 kap. 40 § PBL på så sätt att de rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen inte hindrar att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Förhållandena i Sångbäcken har förändrats

Enligt beskrivningen till byggnadsplanen från 1964 skulle vattenförsörjningen lösas genom att anlägga brunnar i området och från dem skulle ledningar dras till erforderligt antal tappställen. Avsikten var att inte bygga några gemensamma avloppsledningar. Stugorna borde förses med kemiska ”t:cn”. Latrinkärlen för uppsamling av avfallet skulle utföras i anslutning till sopstationerna.

I dag ligger byggnadskvarteren enligt 1964 års plan inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Den förändringen tillsammans med samhällsutvecklingen i stort kan visserligen ge anledning att se över t.ex. regleringen av exploateringsgraden i planbestämmelserna som är över 50 år gamla.

Beslutet om att anta detaljplanen för XX ska upphävas Tillämpningen av planbestämmelserna i 1964 års byggnadsplan har skapat ett bebyggelsemönster som domineras av låga byggnader som är underordnade topografin och den omgivande skogen. Genom detaljplaneförslaget för XX

– som alltså avser en enstaka fastighet i ett redan detaljplanelagt område – skapas en möjlighet att på ett påtagligt sätt bryta det bebyggelsemönstret; framför allt genom en byggrätt för ett bostadshus med en nockhöjd på 7,2 meter. Detaljplaneförslaget kan dessutom väcka önskemål om motsvarande planändringar på andra fastigheter inom området för 1964 års byggnadsplan. Genom att nu begränsa planändringen till en fastighet anser domstolen att detaljplanen inte är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden, eftersom planändringen kan få följdverkningar som bör prövas i ett större sammanhang enligt PBL:s regelverk. Den omständigheten att detaljplaneförslaget upprättats för att tillgodose ett uppgivet specifikt behov

av handikappanpassat boende på en hörntomt ger inte anledning för domstolen att göra någon annan bedömning.

Domstolens ställningstagande innebär att detaljplaneförslaget strider mot 4 kap. 36 § första stycket PBL. Nämndens beslut att anta detaljplanen ska därför upphävas.

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

Överklagande senast den 21 september 2018. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Jonas Manole

Målet har avgjorts av rådmannen Jonas Manole, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Therese Fällgren.