



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060101

**DOM**  
2020-11-30  
Stockholm

Mål nr  
P 5839-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-07 i mål nr P 2047-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Umeå kommun

Ombud: CLH

### Motparter

1. AE

2. JE

3. KF

4. MS

5. MH

6. ML

7. EH

8. PL

Dok.Id 1582014

---

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

**Övriga berörda**

1. Global Tegn AB
  
2. Sens Fastighets AB
  
3. Tegnbyggen Sverige AB
  
4. NCC Building Sweden

**SAKEN**

Detaljplan för fastigheten A m.fl. i Umeå kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut den 13 juni 2018, § 225 i ärende nr BN-2016/1695, att anta detaljplan för fastigheten A m.fl.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Umeå kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut den 13 juni 2018 att anta detaljplanen.

**AE, JE, KF, MS, MH, ML, EH** och **PL** och har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**Global Tegn AB, Sens Fastighets AB** och **Tegsbyggen Sverige AB** har anfört att de ställer sig bakom Umeå kommuns yrkande.

**NCC Building Sweden** har inte yttrat sig i målet.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

### **Umeå kommun**

Det allmänna intresset som ska beaktas i målet är behovet av bostäder i Umeå. Kommunen har ett tillväxtmål om 200 000 invånare till år 2050, men huvudsyftet med den nya detaljplanen är att tillgodose dagens behov av bostäder. Det är idag kraftig bostadsbrist i Umeå och det finns möjlighet att frigöra plats i de befintliga delarna av staden i redan bebyggda områden genom att möjliggöra förtätning. Därigenom kan plats för lägenheter skapas på ett lämpligt avstånd från centrum. Av stor vikt är de områden som ligger längs kollektivtrafikens stomlinjer. Alla bostäder som kan skapas är ett tungt vägande intresse för att tillgodose bostadsbehovet.

Enligt gällande översiktsplan bör tillväxten av staden så långt som möjligt samlas inom en radie på fem kilometer från stadskärnan eller universitetsområdet. Planområdet ligger mindre än tre kilometer från stadskärnan och även i närheten av kollektivtrafikens stomlinje. Umeås framtida tillväxt föreslås framför allt koncentreras

till stadens centrala delar, befintliga stadsdelar samt i kommundelarnas tätorter. För de befintliga stadsdelarna, där bland andra området med fastigheten A m.fl. ligger, planeras en ökning med 25 procent eller cirka 20 000 personer. Intressena av att undvika skuggbildning, skymd sikt och insyn är enskilda intressen som vid en avvägning får anses väga lättare än det allmänna intresset av behov av bostäder. Eftersom området i fråga ligger endast tre kilometer från centrum får det anses ligga relativt centralt i Umeå och därmed bör de närboende haft att vänta sig en förtätning av området med tanke på den fördjupade översiktsplanen.

Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske är ett av nämnden upprättat dokument som ska tjäna till vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Den är inte juridiskt bindande och har enbart en vägledande uppgift vid beslut i enskilda ärenden som rör främst bygglov. Den är inte kommunicerad vare sig med medborgarna eller andra intressenter. Byggnadsordningen i sig uttrycker inte en avvägning mot andra allmänna eller enskilda intressen, vilket framgår av byggnadsordningen. Kulturvärdena inom planområdet har tagits i beaktande genom att den s.k. parstugan skyddas enligt bestämmelse i planen.

Planens genomförande kommer inte att medföra en betydande olägenhet för de närboende på det sätt som anges i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Vid bedömningen har beaktats områdets karaktär och förhållandena på orten. Umeå kommuns lantmäteri har utfört en skuggutredning för tidpunkterna kring höst- och vårdagjämningen samt mitten av sommaren. Den skuggbildning som kan komma att uppstå för de närboende kan inte betraktas som betydande i plan- och bygglagens mening.

Detaljplanen följer den politiska viljeinriktningen att förtäta centralt och inom lämpliga områden med tanke på kollektivtrafikens stomlinjer. Trots att tillkommande bebyggelse medför viss skuggpåverkan och insyn bedöms de positiva konsekvenserna som planen innebär vara större än de negativa störningar som den medför. Att ta hänsyn till befintliga miljöer är inte att likställa med att ny bebyggelse ska anpassas i samma höjd som tidigare bebyggelse. Hänsyn har tagits till placering för att säkerställa utblickar och i den mån det är möjligt minska skuggpåverkan.

Kommunens trafikenhet har gjort en trafikstringsberäkning vilken visar att genomförande av detaljplanen inte kan förväntas medföra en ökning av trafikrörelserna i sådan omfattning att det krävs ytterligare åtgärder.

#### **AE och JE**

Byggnadsordningen ska vara vägledande vid bedömningen av detaljplanen. På så sätt kan kulturhistoriska och miljömässiga kvalitéer tas tillvara. Planens genomförande kommer medföra betydande olägenhet för närboende. Den drastiskt ökade insynen på deras gård innebär en betydande olägenhet. Planen tillåter balkonger åt deras håll. Detta skulle medföra högre ljudnivå samt att de inte skulle kunna vistas utomhus utan att bli iakttagna av ett stort antal människor. Denna grad av insyn leder till mer stress och obehag än vad som är rimligt att förvänta sig på sin egen tomt.

Den skuggstudie som har lämnats in saknar den viktigaste skuggmätningen. Den planerade bebyggelsen skulle innebära att de kvällstid på våren mellan ca kl. 19.00-21.00 kommer få 1–2 timmar mindre solljus på deras altan. Detta då ett fyravåningshus mot Utfartsvägen kommer att skymma solen från väster. Det är vidare oklart om skuggstudien har utgått från byggnadshöjden eller från de faktiska höjderna på husen.

Därtill kommer en försämrad trafiksituation för hela Grubbe/Grisbackaområdet som följd av exploateringen på flera platser i närområdet. Med tanke på hur trångt och svårframkomligt det är längs vägarna runt A vintertid är det oroande att kommunen samtidigt verkar för både en kraftigt ökad trafikgenomströmning och en nedprioritering av snöröjningen. Det innebär trafikfara för barnen på väg till och från den intilliggande Grisbacka skola.

De motsätter sig inte förtätning av staden, men det finns också en gräns för hur långt det är rimligt att gå. Med föreslagna detaljplan passerar kommunen den gränsen. Kommunen menar att det finns ett allmänintresse av bostäder, men kommunens planering för att tillgodose bostadsbehovet torde inte vara så bristfällig att det står och faller med att några färre lägenheter byggs på just detta område. Lägre byggnader och

färre lägenheter leder till en god och hållbar miljö för dem som bor i området och för dem som flyttar in samt för övriga boende i Umeå.

#### **KF och MS**

Den fördjupande översiktsplanen från 2011 medför inte att de närboende kan förvänta sig en förtätning av området enligt Umeå kommuns förslag till detaljplan. På kartan över stadsdelar Väst finns A m.fl. inte med som omvandlingsområde. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska de småskaliga kvarteren förtätas med lämplig gårdsbebyggelse. Kommunens planer på förtätning följer inte de egna riktlinjerna. Utifrån den fördjupade översiktsplanen anser de att kommunens förslag på byggrätt vida överskrider vad de kan anses behöva tåla. Detaljplanen medför en betydande olägenhet för dem eftersom den möjliggör att balkonger uppförs väldigt nära deras fastighet.

Den föreslagna detaljplanen anger både att träden inom planområdet ska bevaras och att byggrätt medges 4,5 meter från deras tomtgräns. Det är inte möjligt att bevara träden och samtidigt bygga så nära fastighetsgränsen. Att det förhåller sig på detta sätt vinner stöd av en till domstolen ingiven rapport från Sveriges lantbruksuniversitet. Planen är därför inte praktiskt genomförbar. Även om nya träd planteras kommer det ta många år innan de ger insynsskydd. Den insyn som de kommer att utsättas för är oacceptabel och kommer att skapa stort obehag.

När det gäller skuggstudien hade det varit mer intressant att se skuggpåverkan senare på kvällen under sommaren i mitten av augusti. Då har de flesta börjat jobba och då vill man verkligen utnyttja fina sommarkvällar.

#### **EH och PL**

Trafiksituationen i området är redan ansträngd. Det finns inte utrymme att backa ut på Utfartsvägen och det saknas parkeringsmöjligheter. Snöröjningen kommer att försvåras om fler bostäder uppförs i området. När det gäller skuggstudien kommer skuggbildningen i verkligheten vara mer betydande än den som framgår av studien.

### **MH och ML**

Detaljplanen medför en betydande olägenhet för dem eftersom den möjliggör att balkonger uppförs väldigt nära deras fastighet. De byggde sitt hus år 2017 och hade då ingen vetskap om kommunens detaljplan för grannfastigheterna. Om de hade vetat om planerna hade de kunnat bygga ett hus anpassat till detaljplanen. Kommunen ger översiktsplanen för stor vikt. De närboende har inte kunnat vänta sig en förtätning av området på det sätt som detaljplanen medför. Kommunens skuggutredning är bristfällig och den stämmer inte med verkligheten i området. Även utredningen av trafiksituationen är undermålig. Trafiksäkerheten är bristande i området och vissa delar saknar trottoarer. Barnen går idag mitt på en smal väg som vintertid saknar snöröjning. Om fler bostäder ska byggas krävs en trafikutredning. Det råder inte brist på bostadsrätter i Umeå.

### **Sens Fastighets AB**

Den äldre detaljplanen för området medger byggrätter som, om de utnyttjades till fullo, skulle vara marginellt mindre än den föreslagna detaljplanen både vad gäller byggnadshöjder och antal boende. Om den antagna detaljplanen inte består kommer det att försvåra liknande projekt med förtätning i stadens inre bostadskärna. I arbetet med detaljplanen har man tagit hänsyn till byggnaders bevarande, områdesspecifika byggnadsdetaljer och väl anpassat exploateringen.

### **Tegsbyggen Sverige AB**

Som projektör och byggherre har bolaget ett påtagligt intresse av att detaljplanen genomförs. Bolaget ställer sig bakom Umeå kommuns överklagande och de argument som förts fram av kommunen.

### **Global Tegs AB**

Bolaget ställer sig bakom Umeå kommuns överklagande.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har den 29 september 2020 hållit sammanträde och syn i målet.

### *Kommunicering i målet*

Högsta domstolen har, i mål avseende klagan över domvilla, undanröjt en dom från mark- och miljödomstolen om upphävande av en detaljplan på grund av rättegångsfel. Skälet var att en fastighetsägare och en nyttjanderättshavare, vars intressen påverkats på ett påtagligt sätt av den av kommunen antagna planen, inte hade fått tillfälle att yttra sig hos domstolen innan målet avgjorts (se Högsta domstolens beslut den 10 juli 2019 i mål nr Ö 2153-18).

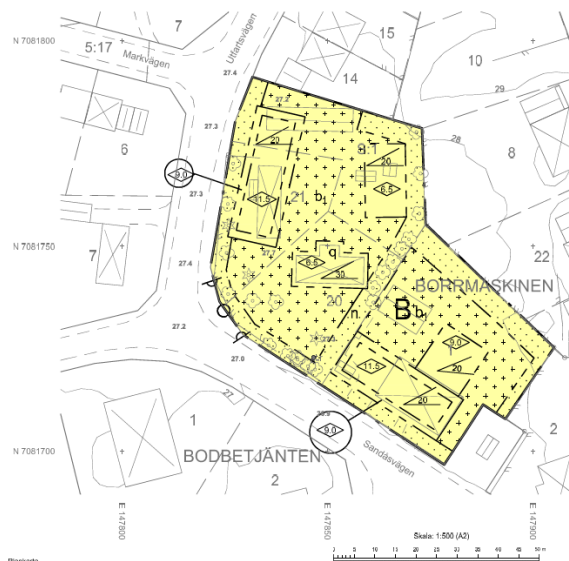
I detta fall har mark- och miljödomstolen endast gett kommunen tillfälle att yttra sig över de enskildas överklaganden innan detaljplanen upphävdes. Av handlingarna i målet framgår dock att det inom planområdet även finns andra intressenter som haft ett påtagligt intresse av att detaljplanen står sig. De är fastighetsägaren Global Tegs AB och byggherrarna Sens Fastighets AB, Tegsbyggen Sverige AB och NCC Building Sweden. Mot denna bakgrund har Mark- och miljööverdomstolen gett dessa tillfälle att yttra sig och även berett dem möjlighet att närvara vid sammanträdet och synen. Rättegångsfelet får därmed anses vara läkt i Mark- och miljööverdomstolen.

### *Detaljplanens innehåll*

Den antagna detaljplanen medger byggrätt för bostadshus med byggnadshöjd på högst 11,5 meter längs med Sandåsvägen. Det framgår av plankartan att den översta våningen på dessa byggnader ska vara indragen. Byggrätten på fastigheten A medger även att bostadshus kan uppföras i en vinkel där den del av huset som går in mot gården har en byggnadshöjd om 9 meter. Vidare medger detaljplanen byggnation av ett bostadshus med en byggnadshöjd om 6,5 meter i kvarterets mitt på samfälligheten B. Områden som är markerade som



prickmark får enligt planbestämmelse inte förses med byggnad. Balkonger får dock kraga ut över prickmark från andra våningen och uppåt. Samtliga byggnader ska ha en största takvinkel om 20 grader och yttertaken ska utföras som sadeltak. Markklovsplikt gäller för fällning av träd. Fällda träd ska ersättas med nya. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att ett befintligt hus, den s.k. parstugan, inte får rivras eller exteriört förvanskas.



### *Frågorna i målet*

Som mark- och miljödomstolen konstaterat framgår av 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att mark- och miljödomstolen vid överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska 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 beslutet upphävas i sin helhet, annars ska det fastställas i sin helhet. Beslutet ska dock inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande. Kommunen har i det aktuella målet inte medgett att beslutet upphävs i viss del eller ändras på annat sätt.

Huvudfrågan i målet är om det finns skäl att upphäva detaljplanen på grund av att ett

genomförande av densamma kan medföra betydande olägenheter för de närboende, i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenheter för omgivningen ska beaktas t.ex. olägenheter för grannar i form av sämre ljusförhållanden och insyn. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man beakta områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 483 f. och prop. 2009/10:170 s. 168 och 417).

*Vad har de närboende haft anledning att räkna med när det gäller förtätning?*

Planområdet ligger ca tre kilometer från Umeå centrum i ett kvarter som i huvudsak består av enbostadshus. Inom planområdets östra del finns ett tvåvåningars flerbostadshus. I närheten av planområdet finns även andra flerbostadshus i två våningar. Flerbostadshus är således inte ett främmande inslag i området även om den typ av flerbostadshus som detaljplanen medger avviker från bebyggelsen i området på grund av byggnadshöjd och storlek. Det saknas anledning att ifrågasätta kommunens uppgifter om behovet av bostäder i området i närhet av kommunikationer.

Kommunens uppfattning att planområdet ingår i ett område för förtätning får stöd av den fördjupade översiktsplanen för Umeå enligt vilken kommunens tillväxt så långt som möjligt bör samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske behandlar stadsdelens karaktärsdrag och ska fungera vägledande vid förändring, förnyelse och utveckling men är inte bindande för kommunen vid detaljplanering.

Enligt praxis är förtätning i tätorter, innebärande bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig. Avståndet från planområdet till Umeås stadskärna och förekomsten av flerbostadshus inom och i närheten av planområdet talar för att förtätning är en förväntad utveckling. De riktlinjer som kommer till uttryck i byggnadsordningen kan inte tillmätas någon avgörande betydelse

när det gäller vad de närboende haft anledning att räkna med när det gäller förtätning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har de närboende därför haft anledning att räkna med en omgivningspåverkan som följer av förtätning nära deras egna bostäder.

### *Insyn*

Den planerade bebyggelsen är högre än omgivande bebyggelse och kommer att medföra viss insyn på tomterna på fastigheterna C, D och E. I likhet med mark- och miljödomstolen bedömer dock Mark- och miljööverdomstolen att denna påverkan inte kan anses utgöra betydande olägenhet för ägarna till dessa fastigheter.

När det gäller frågan om insyn på fastigheten F gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Enligt plankartan kan bostadshuset närmast F ha en byggnadshöjd på högst 6,5 meter. Av plankartan och planbestämmelserna framgår att byggrätten medger en byggnad som med långsidan följer fastighetsgränsen mot F och att avståndet till fastighetsgränsen mot F är 4,5 meter. Området mellan byggrätten och F är markerat som prickmark. Enligt planbestämmelserna får balkonger kraga ut över prickmark från andra våningen. Att balkonger uppförs mot tomten på F skulle kunna medföra en påtaglig känsla av insyn för ägarna till den fastigheten särskilt då balkongerna främst kan förväntas utnyttjas under den tid som man typiskt sett vistas ute i trädgården. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att detaljplanen inte innehåller några bestämmelser om att balkonger *ska* uppföras på byggrätten närmast F men att ett genomförande av planen skulle kunna få detta resultat. Det bör emellertid också framhållas att utrymme finns i planen för att placera eventuella balkonger på motsatta sidan så att dessa inte vetter ut mot F.

Även om en antagen detaljplan medger att ett byggnadsverk uppförs på ett sätt som skulle kunna innebära att en betydande olägenhet uppstår, kan skäl för upphävande saknas om det framgår att planen också ger möjlighet att utforma bebyggelsen på ett sätt som inte medför betydande olägenhet för närboende (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom i den 29 augusti 2019 i mål nr P 2962-19). Mot bakgrund av

detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd, avståndet mellan byggrätten och fastighetsgränsen och utredningen i övrigt anser Mark- och miljööverdomstolen att planen ger möjlighet till utformning av byggnaden på ett sätt som inte kan anses medföra betydande olägenhet för ägarna till F. Utformningen av byggnaden och placering av fönster och eventuella balkonger kommer att prövas i bygglovsskedet.

#### *Skuggning*

Av den skuggstudie som Umeå kommun har gett in framgår att den planerade bebyggelsen kommer att medföra viss skuggning av tomterna och bostadshusen på fastigheterna C, D, E och F. Skuggstudien illustrerar skuggningen vid olika årstider med beaktande av den högsta höjden (taknocken) på husen. Denna påverkan kan dock inte anses utgöra betydande olägenhet.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att de olägenheter som byggnation enligt detaljplanen kan medföra för de närboende i form av insyn och skuggning inte kan betraktas som betydande i den meningen som avses i 2 kap. 9 § PBL. Vid en sammanvägd bedömning bör det allmänna intresset i detta fall väga tyngre än de enskilda motparternas intressen. Det saknas således skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

#### *Trafik m.m.*

Motparterna har utöver invändningen att detaljplanen medför betydande olägenheter även invänt att trafikökningen leder till fara för de boende, att den trafikalstringsberäkning som kommunen har gjort är otillräcklig samt att hänsyn inte har tagits till kulturmiljön och stadsbilden i området.

Beträffande trafik i anslutning till planområdet anser Mark- och miljööverdomstolen att även om den trafikalstringsberäkning som har gjorts av kommunen är begränsad är underlaget tillräckligt för att bedöma konsekvenserna av detaljplanen. Den ökning av

trafiken som detaljplanen kan antas medföra bedöms inte innebära en risk för de kringboendes hälsa eller säkerhet. Trafik är dessutom ett sådant allmänt intresse som länsstyrelsen har att bevaka vid prövning eller beslut enligt 11 kap. PBL. Det innebär att länsstyrelsen har granskat trafikfrågorna och också bedömt att detaljplanen kan genomföras utan att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller risker för olyckor.

Mark- och miljööverdomstolen anser att utformningen och placeringen av de planerade byggnaderna bedöms vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Skäl att upphäva detaljplanen på dessa grunder finns alltså inte.

Då något annat skäl för att upphäva detaljplanen inte framkommit ska överklagandet bifallas 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 Anna Tiberg, Roger Wikström och Gösta Ihrfelt, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Linnea Haglund.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-05-07  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 2047-18

## PARTER

### Klagande

- |       |          |
|-------|----------|
| 1. AE | <i>D</i> |
| 2. JE | <i>D</i> |
| 3. EH | <i>C</i> |
| 4. PL | <i>C</i> |
| 5. KF | <i>F</i> |
| 6. MS | <i>F</i> |
| 7. MH | <i>E</i> |
| 8. ML | <i>E</i> |

### Motpart

Umeå kommun

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Umeå kommun den 13 juni 2018 i ärende nr BN-2016/1695 (§ 225)

## SAKEN

Detaljplan för Umeå A m.fl.

Dok.Id 306308

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 <b>E-post:</b> <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> , Info om vår personuppgiftsbehandling: <a href="http://www.umeatingsratt.domstol.se">www.umeatingsratt.domstol.se</a> eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

---

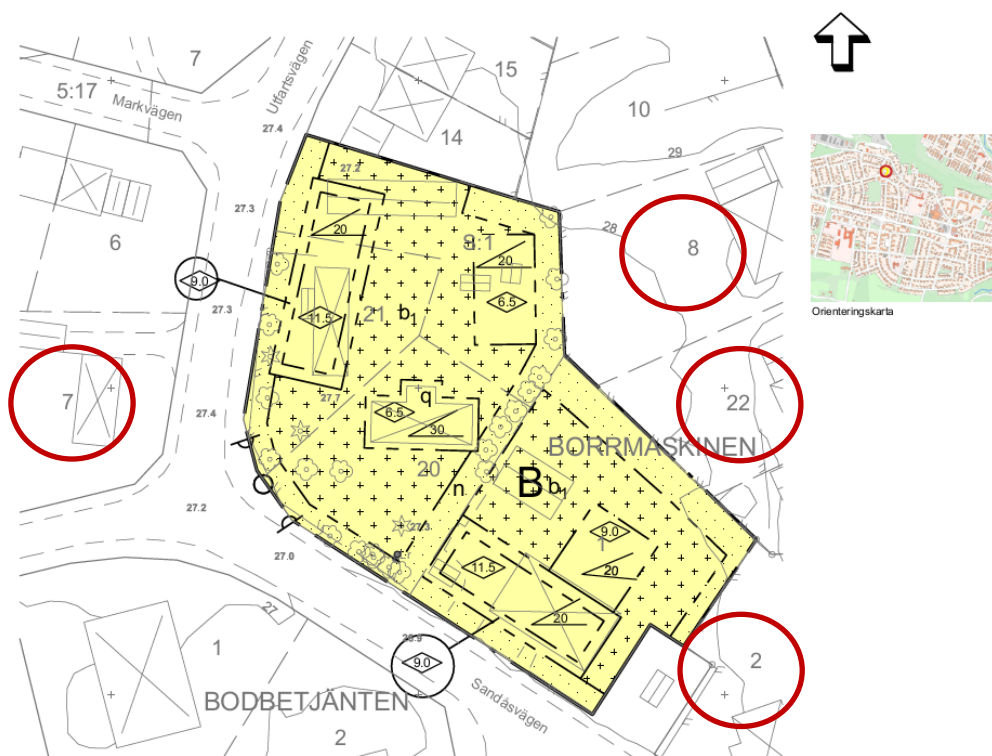
**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet meddelat av Byggnadsnämnden i Umeå kommun den 13 juni 2018 – i ärende nr BN-2016/1695 (§ 225) – att anta detaljplan för Umeå A m.fl.

---

## BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (kommunen) antog genom beslut den 13 juni 2018 en ny detaljplan för fastigheten Umeå A m.fl. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, samt att värna kulturvärden. Se utdrag ur plankarta, figur 1.



*Figur 1. Utdrag ur plankarta (antagandehandling). Läget av de klagandes fastigheter har markerats i rött av mark- och miljödomstolen.*

Beslutet att anta detaljplanen överklagades i början av juli 2018 till mark- och miljödomstolen av AE och JE (fastigheten D), EH och PL (C) samt KF och MS (F).

MH och ML (E) överklagade beslutet den 21 november 2018, varvid kommunen avvisade överklagandet som för sent inkommet. MH och ML överklagade avvisnings-beslutet till mark- och miljödomstolen, som den 6 mars 2019 i mål nr. P 321-19



undanröjde avvisningsbeslutet och tog upp MHs och MLs överklaganden av beslutet att anta detaljplanen i nu aktuellt mål.

### **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

**AE och JE, EH och PL, KF och MS, samt MH och ML (de klagande)** har, som det får förstås, yrkat att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas.

**Kommunen** har motsatt sig en ändring av beslutet.

### **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**

Till stöd för sin talan har parterna anfört i huvudsak följande.

#### **AE och JE**

*Kulturvärden att beakta på A*

Kvarteret har speciella kulturella värden att ta i beaktande och beslutet tillåter byggnationer som förstör den historiska och kulturella miljön. För att bevara det äldre områdets unika karaktär, bland annat utifrån Västerbottens museums antikvariatska bedömning samt nuvarande bebyggelse som består av villor och bostadshus i max två plan, bör nybyggnaderna uppgå till maximalt två våningar. Det skulle harmoniera väl med den gula parstugan och med villorna intill. Enligt kulturmiljölagens första paragraf är det en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljöer. 2018 är utsett till kulturarvsår.

*Allt för stor standardsänkning för närboende*

De planerade fyravåningshusen, ca 13 meter höga, skulle kraftigt försämra deras boendesituation med standardsänkning och värdeminskning som följd. Insynen mot deras fastighet skulle bli påtaglig.

*Kraftigt försämrad trafik- och skolsituation för hela området Grubbe/Grisbacka*

Hela området står inför en stor förändring. Det planeras ytterligare förtätning på flera ställen, något som medför försämrad trafiksituation längs Grubbevägen och de mindre vägarna intill. Med hundratals nya barnfamiljer ökar också trycket på förskola/skola. När de nya detaljplanerna har tagits fram har det inte tagits tillräcklig hänsyn till vare sig trafiksituation eller skolsituation. Detta bör utredas vidare med fokus på områdets förutsättningar.

### **EH och PL**

C är medtaget i kommunens byggnadsordning för området Grubbe, Grisbacka och Västerhiske som ett hus med särskilt stort kulturhistoriskt, arkitektoniskt och miljömässigt värde. I byggnadsordningen framgår det att områdets byggnationer ska ha en luftig känsla mellan byggnader för att bevara genomsikten i området. Den tilltänkta byggnationen av A m.fl. strider mot byggnadsförordningen för området och ändrar dess karaktär vilket påverkar C och området i sin helhet negativt.

Huset på C har ett flertal fönster från sovrum, badrum m.m. som vetter ut mot Utfartsvägen. Byggnationerna innebär att personlig sfär i hemmet störs. Huset, som idag har obetydlig insyn, kommer att påverkas avsevärt av de planerade byggnationerna.

Trafiksituationen är idag ohållbar med för högt tryck på trafiken, och Utfartsvägen har inte gång- eller cykelbanor. Gatan är en populär transportväg för barn och ungdomar på väg till skolan. En förtätning av bebyggelsen i området med det nuvarande vägsystemet innebär en direkt fara och har inte tagits i beaktande. Det frångår kommunens byggnadsförordning för området där det framgår att man ska kunna färdas på säkra gång- och cykelvägar till lek, skola och kompisar. Vintertid finns det i dagsläget ingen plats att tippa snön i området. Detta innebär att trottoarerna i närområdet vintertid är snötäckta. Det tvingar ut barn på gatorna då de inte kan nyttja trottoarerna som säker transportväg. Utfartsvägen saknar trottoar.

Byggnationen av A m.fl. strider mot de planbestämmelser som framgår i plankartan genom byggnation på prickad mark, där marken ej får förses med byggnad enligt 4 kap. 11 § 1 st. plan- och bygglagen. Denna byggnation försämrar även sikten i kurvan. Det framgår inte heller var den tilltänkta utfarten ska placeras, men enligt planbestämmelserna kan utfart endast ske i två trevägskorsningar. Detta innebär att C:s egen in- och utfart påverkas, och att om husets livkropp placeras enligt plankarta så kommer in- och utfart att ske framför C:s infart eller i en trevägskorsning.

### **KF och MS**

#### *Områdets karaktär/kulturhistoriska värden förstörs*

En av anledningarna till att de flyttade till området är den nuvarande karaktären på området, där gammal bebyggelse är kompletterad med nybyggda villor som smälter in i omgivningen. Tomterna är väl tilltagna och man får en känsla av lantlig idyll. Både byggnaderna och planområdet har enligt kommunens byggnadsordning och Västerbottens museums bedömning ett mycket stort bevarandevärde. Visserligen ska ena huset bevaras genom q-märkning i den nya detaljplanen, men genom att

samtidigt omgärda det med fyravåningshus kommer hela den värdefulla gårdsmiljön samt känslan av lantlig idyll att gå förlorad.

#### *Insynsproblem*

Enligt beslutet får ett tvåvåningshus placeras längs med i princip hela deras tomtgräns (4,5 m ifrån), och strax bakom detta ett fyravåningshus. Detta kommer att medföra ett stort antal fönster med direkt insyn rakt ner på deras trädgård, vilket känns olustigt och obekvämt. Planbestämmelser och planbeskrivning stämmer inte överens vad gäller mellanliggande träd, och i praktiken kan det innebära att träd fälls och ersätts med små träd som inte innebär något insynsskydd förrän om 30 år.

#### *Trafiksituation*

Redan idag är det problematiskt att backa ut från deras infart mot G. De måste korsa en cykelväg, samt tajma trafiken åt båda håll. Med den nya detaljplanen kommer trafiken att öka, både på cykel- och bilväg. Ökningen blir speciellt markant om man ser till övriga byggnationer som planeras i området. Det finns risk att det blir väldigt svårt och obehagligt att parkera bilen på uppfarten på grund av den ökande trafiken och den ökande olycksrisken.

Sammantaget skulle den antagna detaljplanen medföra en kraftig försämring av deras boendekvalitet och en värdeminskning av deras fastighet. En förtätning måste göras med känsla för de kulturhistoriska värden som finns inom planområdet, och med respekt för närboende. Ett förslag är att det byggs tvåvåningshus i samma stil som parstugan, och som är placerade på så sätt att insyn till och skuggning av grannfastigheter begränsas så gott det går. Ett exempel på lyckad förtätning där områdets karaktär bevarats är kvarteret Strömslund på Backen i Umeå.

#### **MH och ML**

De flyttade in på fastigheten E år 2017 och har placerat sitt hus och planerat sin tomt under de förutsättningar som rådde när de byggde. De har hos kommunen ifrågasatt skuggningen eftersom de blir berörda av huset i vinkel. Skuggutredningen stämmer inte överens med verkligheten. De får ett hus på fyra våningar direkt mot sin tomt och gavel. Huset kommer att skugga hela deras baksida och fönster. Huset är för högt och stort.

Huset borde placeras längre nedåt Sandåsvägen och minskas med en våning. De ifrågasätter inte byggandet, utan enbart höjden samt trafikutredningen som har stora brister. Redan idag används gatan som genomfart till Grisbackaskolan och Ica Kvantum. Gatan är dessutom avgiftsfri, vilket gör att den används som gratis parkering för boende på hela Grubbe.

### **Kommunen**

#### *Områdets karaktär*

Detaljplanen är utformad i enlighet med den fördjupade översiktsplanens inriktning gällande var framtida förtätning ska ske och hur den ska ske. Detaljplanen innebär införande av skyddande bestämmelser vilka värnar kulturvärdena inom området, bl.a. parstugan på A. Ett områdes trevnad ligger dock inte enbart i det äldre byggnadsbeståndet, utan även nya byggnader kan berika den befintliga miljön. Detaljplanen är en god avvägning mellan utveckling av området i enlighet med översiktsplanens strategier och ett bevarande av befintliga bebyggelsemiljöer i området.

#### *Trafiksituationen*

Hänsyn har under arbetet med detaljplanen tagits till risk för trafikolyckor, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. Trafikfrågorna har utformats i samråd med avdelningen Gator och parker, vilka har genomfört en trafikalstringsberäkning som visar att den trafikökning som genereras av detaljplanen inte bedöms vara av sådan omfattning att någon åtgärd behöver vidtas. Trafiksituationen är inte heller av sådan omfattning att reglering av angöringars exakta läge är nödvändig.

Trafik är dessutom ett sådant allmänt intresse som länsstyrelsen har att bevaka vid prövning eller beslut enligt 11 kap. PBL. Det innebär att länsstyrelsen har granskat trafikfrågorna och bedömt att detaljplanen kan genomföras utan att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor.

#### *Insyn*

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap. 2 § PBL. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen görs kontinuerligt i planprocessen. Tillkommande bostäder är ett starkt kommunalt och därmed också ett starkt allmänt intresse. Närboendes upplevelse av störande insyn är ett enskilt intresse. Insynen från medgiven byggrätt mot Utfartsvägen är försumbar, byggnaden mot F får inte uppföras närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Utöver reglerat avstånd har bevarande av träd och ersättning av fällda träd stor betydelse för minimering av insyn. Fastigheten C skiljs från planområdet av Utfartsvägen, och insynen är inte större än vad som kan förväntas vid förtätning av staden. Någon betydande olägenhet föreligger därför inte. Störningen i form av ökad insyn kan inte anses vara så allvarlig att det enskilda intresset väger tyngre.

## **UTREDNING M.M.**

Mark- och miljödomstolen har i målet hållit sammanträde och syn på platsen.

**KF och MS** har till mark- och miljödomstolen inlämnat ett foto på kvarteret Strömslund på Backen i Umeå.

**Kommunen** har inlämnat ett utdrag ur plankartan med måttangivelser från byggrätt till fastighetsgränser.

## **DOMSKÄL**

### **Inledning**

#### *Prövningens omfattning*

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, samt att värna kulturvärden. Detaljplanen medger byggrätt för två nya flerbostadshus om maximalt 11,5 meters byggnadshöjd längs gatan, samt ett gårdshus om 6,5 meters byggnadshöjd placerat in mot kvarterets mitt. Befintlig bebyggelse avses rivas, med undantag av en s.k. parstuga, vars kulturmiljövärde avses skyddas med särskild planbestämmelse.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § PBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Med hänsyn härtill får kommunen själv, inom vida ramar, avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. En konsekvens av detta är att prövningen av ett överklagande av beslut att anta en detaljplan i många fall stannar vid en prövning av om beslutet ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna i PBL ger kommunen. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen eller om kommunen har förfarit felaktigt vid

handläggningen av planärendet (jfr mark- och miljööverdomstolens refererade avgörande MÖD 2013:44).

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att mark- och miljödomstolen vid överklagande av beslut att anta en detaljplan endast ska 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 beslutet upphävas i sin helhet, annars ska det fastställas i sin helhet. Beslutet ska dock inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande. Kommunen har i det aktuella målet inte medgett att beslutet upphävs i viss del eller ändras på annat sätt.

Mot den bakgrunden saknas möjlighet för mark- och miljödomstolen att pröva någon annan utformning av detaljplanen än vad kommunen har beslutat, exempelvis genom att begränsa våningsantalet till två våningar eller att bedöma om en lokalisering av bebyggelsen längre neråt gatan vore lämpligare. Det som domstolen har att pröva i målet är om de klagandes invändningar är sådana att de motiverar att beslutet att anta detaljplanen upphävs i sin helhet eller inte.

#### *Tillämpliga rättsregler*

Vid planläggning enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk, enligt 2 kap. 5 § PBL, lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet (p. 1) och möjligheterna att ordna trafik m.m. (p. 3).

Vidare framgår av 2 kap. 6 § första stycket PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (p. 1) samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö (p. 6). Enligt tredje stycket i nämnda stadgande ska dessutom bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och

konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Planläggning får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning**

#### *Betydande olägenhet*

Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter för omgivningen ska beaktas till exempel olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Även en byggnads tilltänkta användning ska beaktas för att förhindra olägenheter såsom luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten, vilket innebär att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (jfr prop. 1985/86:1). Av rättspraxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter. Regeringsrätten uttalade i avgörandet RÅ 1996 not. 85 att bedömningen av vilken skadenivå som är godtagbar i första hand blir beroende av vilken styrka de åberopade planintressena har i förhållande till de intressen som står emot planen.

Förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skuggning och insyn, är något som man som närboende har att förvänta sig (se bl.a. mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 februari 2019 i mål nr P 2029-18).

Genom Byggnadsordningen för "Grisbacka-Grubbe-Västerhiske", godkänd av byggnadsnämnden i november 2006, har kommunen preciserat ett förhållningssätt som underlag för tillämpning av PBL:s regler om hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden, byggnaders egenart och helhetsverkan samt miljömässiga värden. Av byggnadsordningen framgår att denna enbart har en

vägledande uppgift vid beslut i enskilda ärenden rörande bl.a. detaljplaner. Som framgår av planhandlingarna är parstugan på A och uthuslängan inom B utpekade i byggnadsordningen som särskilt värdefulla enstaka hus. Planområdet och dess omedelbara närhet är dock inte utpekade som ett värdefullt bebyggelseområde.

Vidare framgår av kommunens fördjupade översiktsplan för ”Umeås framtida tillväxtområde”, antagen av kommunfullmäktige år 2011 och aktualitetsförklarad år 2016, att planområdet är beläget inom ”Femkilometersstaden” där tillgänglig mark ska nyttjas effektivt och tät bebyggelse prioriteras. Ny bebyggelse ska enligt riktlinjerna berika befintliga miljöer. Av den fördjupade översiktsplanen framgår att befintliga byggnadsordningar framförallt är ett verktyg och underlag i bygglovskedet men även utgör en kulturhistorisk inventering med förhållningssätt för utveckling och bevarande av bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärden.

Det nu aktuella planområdet omfattar fastigheter med förhållandevis gles bebyggelse och samtliga byggnader uppvisar ett eftersatt underhåll. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att de klagande har haft att förvänta sig en omvandling och förtätning av denna del av kvarteret A, något som talar för att toleransnivån bör vara något högre avseende exempelvis skuggning och insyn.

Å andra sidan bedömer mark- och miljödomstolen att byggnadsordningen med dess förhållningssätt till omgivande bebyggelse – i motsats till den fördjupade översiktsplanen – medför att de boendes förväntningar på en hög grad av förtätning inom kvarteret rimligen bör vara lägre än om byggnadsordningen inte hade funnits. Detta talar för att toleransnivån istället minskar jämfört med utgångspunkten.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att de klagande bör ha haft att förvänta sig en förtätning i området, innebärande bl.a. skuggning och insyn, dock inte i en sådan omfattning att tillkommande bebyggelse på ett påtagligt sätt avviker



från de riktlinjer som kommer till uttryck i byggnadsordningen. Det är utifrån denna utgångspunkt som bedömningen av olägenheterna för omgivningen ska göras.

*Utgör risken för insyn en betydande olägenhet?*

Området innehåller en varierad bebyggelse och påtagliga höjdskillnader, vilket medför att flera av de klagandes fastigheter redan idag har varierande grad av insyn. Med den nu planerade bebyggelsen kommer insynen till A E, D samt C visserligen att öka – innebärande en olägenhet – men inte till den grad att insynen på nämnda fastigheter kommer att utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening.

Vad gäller F gör dock mark- och miljödomstolen följande bedömning. Den planerade byggnationens placering nära fastighetsgränsen, med möjlighet till balkonger över prickmark och orienterade mot F, riskerar att medföra att i stort sett hela tomten på F blir fullt exponerad mot den nya byggnaden. Förhållandena kan anses jämförbara med de i mark- och miljööverdomstolens refererade avgörande MÖD 2016:37. Vid denna bedömning har domstolen särskilt beaktat fastighetens utformning mot Grubbevägen, vilket har ett begränsat utrymme för utevistelse, se figur 2.



*Figur 2. Bostadsbyggnaden på E, sett från Grubbevägen. I stort sett hela fastighetens utrymme för utevistelse är på baksidan av byggnaden, in mot kvarteret.*

Den byggrätt som detaljplanen medger är enligt mark- och miljödomstolens uppfattning lokaliserad och utformad på ett sådant sätt som de boende på F inte bör ha haft att förvänta sig – och därmed tåla – vid en förtätning av området. Vad kommunen har anfört om insynsskydd i form av bevarande av träd och ersättning av fällda träd föranleder ingen annan bedömning vad gäller graden av olägenhet för F. Utformningen medför en betydande olägenhet och detaljplanen strider således mot 2 kap. 9 § PBL.

Beslutet att anta detaljplanen ska således upphävas med anledning av att planen strider mot 2 kap. 9 § PBL, då den medför en betydande olägenhet för de boende på F. Det saknas därmed skäl att pröva t.ex. frågan om olägenheter i form av skuggning. Med hänsyn taget till att en förtätning av området är att vänta även om det nu överklagade beslutet upphävs, så gör mark- och miljödomstolen följande avslutande noteringar.

#### *Övrigt*

Vid synen noterade mark- och miljödomstolen att gatorna i området är smala och att framkomligheten försvåras vid snö. Även om den enskilda detaljplanen såsom kommunen har anfört inte föranleder någon åtgärd avseende trafiken så bedömer domstolen – mot bakgrund av att hela området är under förändring – att en trafikutredning kan vara lämplig att göra i ett större sammanhang.

Vidare är syftet med planen bl.a. att värna kulturvärden. Västerbottens museum har enligt planhandlingarna bedömt att såväl de enskilda byggnaderna som gårdsmiljön är av stort värde och att gårdsbildningen tillsammans med övriga bevarade gårdar har ett upplevelsevärde, ett miljöskapande värde och bidrar till stadsdelens karaktär.

En förutsättning för att bedöma om en detaljplan i tillräcklig omfattning beaktar befintliga kulturmiljövärden är förstås att det framgår vad som enligt kommunens uppfattning är värdebärare, om det exempelvis är enskilda byggnader och/eller miljön i området som helhet. Kommunen kan också vid en fortsatt planläggning överväga om inte ett s.k. utökat planförfarande bör tillämpas för det aktuella området.

**HUR DOMEN ÖVERKLAGAS**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 28 maj 2019.

Anders Carlbaum

Daniel Janonius Löwgren

Britt-Inger Rönnbäck

---

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Carlbaum och tekniska råden Daniel Janonius Löwgren och Britt-Inger Rönnbäck samt den särskilda ledamoten Bo Sundin deltagit.