



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2021-03-26
Stockholm

Mål nr
P 9670-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-08-19 i mål nr P 3412-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Bostadsrättsföreningen Skäppan 34
2. Bostadsrättsföreningen Älvbrinken
3. B G
4. D G
5. B J
6. Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd
c/o Studieförbundet
7. C N
8. I N

Dok.Id 1665199

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	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

9. J-E N

Motpart
Umeå kommun

Övriga parter

1. Lersteningen Förvaltning AB, 556473-4530

2. Ytterhiske by Samfällighetsförening

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten A m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår B Js, C Ns,
I Ns och J-E Ns yrkanden om syn.

2. Mark- och miljööverdomstolen avvisar J-E Ns och I Ns yrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska uppmana kommunen att utreda möjligheterna att avsätta det aktuella grönområdet som parkområde och deras yrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva markanvisningsavtal mellan Umeå kommun och Lersteningen Förvaltning AB.

3. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 oktober 2019, dnr KS-2015/00714, att anta detaljplan för fastigheten A m.fl., inom Väst på stan i Umeå kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34, Bostadsrättsföreningen Älvbrinken, B G, D G, B J, Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd, C N, I N och J-E N har yrkat att detaljplanen ska upphävas.

B J, C N, I N och J-E N har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen.

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 har därutöver yrkat att målet ska återremitteras till kommunen för fortsatt handläggning. Vidare har föreningen yrkat att domstolen ska ändra detaljplanen så att kommunen åläggs att genomföra en besiktning av föreningens fastighet innan någon byggnation påbörjas eller att en eventuell byggherre åläggs att genomföra en sådan besiktning.

I N och J-E N har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska uppmana kommunen att villkorslöst utreda möjligheterna att avsätta det aktuella grönområdet som parkområde och att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva det markanvisningsavtal som upprättats mellan kommunen och Lerstenen Förvaltning AB.

Umeå kommun har motsatt sig klagandenas yrkande om ändring.

Lerstenen Förvaltning AB har motsatt sig klagandenas yrkande om ändring.

Ytterhiske by Samfällighetsförening har medgett klagandenas yrkande om ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Kommunen har inte beskrivit vilka delar av detaljplanen och översiktsplanen som gör att de särskilda skälen enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken är uppfyllda. Mot bakgrund av praxis kan upphävande av strandskyddet i detta fall inte ske med stöd av denna bestämmelse.

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Värdefulla biotoper kommer att förstöras om området får bebyggas. Allmänhetens möjligheter till rekreation kommer att försvinna.

B G och **D G** har anfört i huvudsak följande. Naturmarken som i dagsläget nyttjas som parkmark kommer att försvinna. Det saknas en fullödig trafikutredning. Den skuggbildning som redovisas är missvisande. Underlaget i detaljplaneprocessen är bristfälligt.

B J har anfört i huvudsak följande. Den tänkta bebyggelsen kommer att medföra omfattande skuggbildning. Detaljplanen kommer att innebära en försämrad trafiksituation. Det har inte tagits tillräcklig hänsyn till stadsbilden. Kommunen har inte angett någon godtagbar grund för att upphäva strandskyddet. Frågan om stabilitet och skydd av slänten har inte klargjorts i planen.

Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd har anfört i huvudsak följande. Området har höga natur- och rekreationsvärden. Det föreligger inte särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Området är inte ianspråktaget eller väl avskilt från strandlinjen. Det framgår inte tydligt ur detaljplanen varför fler bryggor behövs och varför dessa måste förläggas inom det här området. Kommunen har inte visat att en annan placering av bostäder utanför det strandskyddade området är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Den utredning i översiktsplanen som kommunen hänvisar till ger inget stöd att det inte är möjligt att bygga ett hundratal bostäder utanför strandskyddat område. Översiktsplanen för Umeå visar tvärtom att det finns många områden utanför strandskyddszonen som kan

tillgodose behovet av nya bostäder. Förutsättningarna i 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken är därmed inte uppfyllda.

C N har anfört i huvudsak följande. Syftet med planen kan uppnås på mark utanför strandskyddat område. Det saknas därför förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Det har inte tagits hänsyn till förekomsten av fladdermöss i området eller till stadsbilden. Bebyggelsen kommer att medföra en omfattande skuggbildning. Detaljplanen kommer att innebära en försämrad trafiksituation. Det har inte tagits hänsyn till vilken orimlig insyn som blir resultatet för fastigheterna B, C och D av planerad byggnation.

I N och **J-E N** har anfört i huvudsak följande. Kommunen har inte tagit tillräcklig hänsyn till närboende. Det är fel att ta detta rekreationsområde i anspråk för bebyggelse. Illustrationerna är vilseledande.

Umeå kommun har anfört i huvudsak följande. Det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken. Kommunen har i översiktsplanen visat att tätortsutveckling utgör ett mycket starkt allmänt intresse. Kommunen hänvisar vidare till planbeskrivningen där skälen för att upphäva strandskyddet redovisas ytterligare. I planprocessen har de delar som berör geologi utretts tillräckligt. Vad gäller trafiklösningar och stadsbild är kommunens bedömning att de studier som genomförts och redovisats på ett rättvisande sätt redovisar alternativ och konsekvenser. Planärendet har alltså handlagts på ett formellt riktigt sätt och kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme.

Lerstenen Förvaltning AB har anfört i huvudsak följande. Längs Umeälvens norra strand löper den så kallade strandpromenaden och hela den sträckan är mer eller mindre bebyggd med bostäder eller annan bebyggelse. Den nu aktuella bebyggelsen ligger inte i direkt anslutning till älven, utan det faktiska avståndet blir 45–70 m mellan strandkanten och närmaste byggnadsdel. Närmast älven kommer strandpromenaden och en skogbevuxen sluttning finnas. Den skogbevuxna sluttningen kommer glesas ut högst upp på krönet men i övrigt bevaras i befintligt skick. De nya bostadshusen kommer inte att störa eller påverka de som nyttjar strandpromenaden. Som en del av

projektet ska parkmark och en gångväg med anslutning till strandpromenaden anläggas, vilket borde vara en tydlig fördel för alla närboende. Det har genomförts en omfattande geoteknisk utredning i målet. Trafiken kommer att fungera tillfredsställande. Bebyggelsen kommer utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse och medför ingen otillåten skuggbildning. Området används inte som rekreativsområde i någon större utsträckning och enligt planen ska en ny park anläggas. Planen kommer inte heller att innebära någon påverkan på fladdermöss. Om Mark- och miljööverdomstolen överväger att upphäva detaljplanen i dess helhet godtar Lersteningen Förvaltning AB sådana ändringar i viss del som kan innebära att beslutet om att anta detaljplanen kan fastställas.

Ytterhiske by Samfällighetsförening har anfört i huvudsak följande: Det finns inte skäl för att upphäva strandskyddet och inte heller kan ras- och skredrisk uteslutas. De trafikproblem som genomförandet av planen kan medföra är inte tillräckligt belysta. Därtill har mycket liten hänsyn tagits till de närboende och det är en omtyckt plats och grön lunga för de närboende och andra kommuninvånare. Föreningen ifrågasätter allmännyttan av planen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den utredning som finns i målet är tillräcklig för att avgöra målet. Mark- och miljööverdomstolen avslår därför B Js, C Ns, I Ns och J-E Ns yrkanden om syn.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2019. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, park och småbåtshamn samt att möjliggöra för att öppna upp för trafik mellan Östra och Västra Brinkvägen. Planområdet ligger cirka 1,5 km väster om Umeå centrum och avgränsas i söder av Umeälven. Stora delar av planområdet är idag inte planlagt.

Det är enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det som Mark- och

miljööverdomstolen kan pröva i målet är enligt 13 kap. 17 § andra stycket PBL om planen ska upphävas i sin helhet. I Ns och J-E Ns yrkanden om att Mark- och miljööverdomstolen ska uppmana kommunen att utreda möjligheten att avsätta området som parkområde och upphäva markanvisningsavtal kan inte prövas inom ramen för det här målet och ska följaktligen avvisas.

Klagandena i målet har bland annat invänt att strandskyddet har upphävts på felaktiga grunder i detaljplanen. I denna del gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap. 10 § PBL överpröva kommunens beslut om att anta en detaljplan bland annat om beslutet kan antas innebära att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva kommunens beslut. Det finns inget som hindrar domstolen att göra en annan bedömning i det här målet (se MÖD 2014:12).

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, se 4 kap. 17 § PBL. Vad som kan utgöra särskilda skäl framgår av 7 kap. 18 c – g § miljöbalken.

Hela planområdet omfattas av strandskydd. Enligt detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark, för lokalgata och för område inom vilket byggande av trappa tillåts.

Kommunen har som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom området anfört att området delvis har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att upphävandet behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, att det behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt

intresse som inte kan tillgodoses utanför området och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1, 3, 4, 5 och 6 miljöbalken.

I planbeskrivningen anføres huvudsakligen följande. För de östra delarna av planområdet har området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare hänvisas till att det i *Översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* anges att utnyttjande av stränder eller strandnära platser för tätortsutveckling kan ske om det tillgodoser ett mycket angeläget allmänt intresse och därmed uppfyller kraven på särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 och 6 miljöbalken samt att inom Umeås centrala stadsdelar ses boende och vistelse vid vatten som en särskild resurs för tätortsutvecklingen.

I översiktsplanen pekas aktuellt område ut som ett sådant centralt område där ny bebyggelse kan ske inom strandskyddsområde.

Av förarbetena till strandskyddsbestämmelserna framgår att en kommuns behov av tätortsutveckling i och för sig kan vara en åtgärd som utgör ett angeläget allmänt intresse, se prop. 2008/09:119 s. 106. För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken ska föreligga krävs därutöver att intresset av att uppföra åtgärderna inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har inte redogjort för möjligheten att utanför området uppföra bostäder i den omfattning som åsyftas i detaljplanen. Det finns ingen utredning som ger stöd för att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Det finns inte heller stöd för att hela området är ianspråktaget eller för att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Det har inte heller framkommit att det finns något annat skäl för att upphäva strandskyddet. Detaljplanen ska alltså redan av detta skäl upphävas.

Det finns med denna utgång inte anledning att pröva övriga invändningar mot kommunens beslut som har framförts i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Roger Wikström, tekniska rådet Ewa Andrén Holst och hovrättsassessorn Hannah Grahn, referent.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-08-19
meddelad i
Umeå

Mål nr P 3412-19

PARTER

Klagande

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. L B | 10. H M |
| 2. T B | 11. I M |
| 3. Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 | 12. Naturskyddsföreningen i Umeå
med omnejd
c/o Studiefremjandet Kulturhuset |
| 4. Bostadsrättsföreningen Älvbrinken | 13. C N |
| 5. A E W | 14. I N |
| 6. B R G | 15. J-E N |
| 7. D G | 16. Styrelsen för Turmalinens
samfällighetsförening |
| 8. B J | 17. B T |
| 9. K L | |

Dok.Id 349579

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se , Info om vår personuppgiftsbehandling: www.domstol.se/umea-tingsratt/ eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

**Motpart**

Umeå kommun

ÖVERKLAGAT BESLUTUmeå kommuns beslut 2019-10-28 i ärende nr KS-2015/00714 , se **bilaga 1****SAKEN**

Överklagande av Umeå kommuns beslut 2019-10-28, § 243 KS-2015/00714 , detaljplan för fastigheten A Västra Brinkvägen inom Väst på stan i Umeå kommun.

DOMSLUTMark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Umeå kommun (kommunen) beslutade den 28 oktober 2019 om ändring av detaljplan för fastigheten A Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, park och småbåtshamn samt att möjliggöra att öppna upp för biltrafik mellan Östra och Västra Brinkvägen. Syftet är även att anpassa byggnationen till landskapsbild och terräng, säkerställa naturmark i slänten samt säkerställa de strandnära naturvärdena och allmänhetens tillgänglighet till älven.

Beslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen av sammanlagt 17 parter.

YRKANDEN M.M.

B J, Styrelsen för Turmalinens samfällighetsförening, L B, T B, Bostadsrättsföreningen Älvbrinken, Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd, K L, I M, H M, B T, A E W, C N, J-E N, I N, B R G och D G har yrkat, så som domstolen har uppfattat det, att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

B J, bostadsrättsföreningen Älvbrinken, C N, J-E N och I N har vidare yrkat att domstolen ska hålla syn i målet.

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen och återremittera målet till kommunen för fortsatt handläggning. Vidare har föreningen yrkat, så som domstolen har uppfattat det, att domstolen ska ändra detaljplanen så att kommunen åläggs att genomföra en besiktning av föreningens fastighet innan någon byggnation påbörjas eller att en eventuell byggherre åläggs att genomföra en sådan besiktning.

VAD SOM ANFÖRTS I DOMSTOLEN M.M.

Parterna har anfört i huvudsak följande omständigheter.

B J

Hänsyn till befintlig bebyggelse efter hela Västra Brinkvägen

Planen innebär att ett flertal höga hus, upp mot nio våningar, ska få byggas. Den befintliga bebyggelsen på den smala markremsan mellan Brinkvägen och älvsslätten är hus med två våningar. Det finns enstaka hus som kan ha två och en halv våning. Om den återstående markremsan mellan Västra Brinkvägen och älvsslätten ska bebyggas ska husen ha likartat antal våningar som redan befintliga hus, dvs. två eller möjligen upp till tre.

Omfattande skuggbildning för fastigheterna B, C och D

B J bor i huset på C. De tänkta höghusen med upp mot nio våningar vid korsningen Västra Brinkvägen Kvarnvägen är placerade ytterst nära fastigheterna B, C och D, som är bebyggda med tvåvåningshus. Placeringen medför omfattande skuggbildning för B-D. Någon hänsyn till detta har överhuvudtaget inte tagits i planen.

Trafiklösningar

Kvarnvägen och Västra Brinkvägen är återvändsgator vilket innebär att all trafik till och från bebyggelsen efter gatorna för närvarande sker genom korsningen Kvarnvägen-Storgatan-Ängesvägen. Redan idag uppstår ofta stockning i denna korsning och farliga situationer. Allvarliga olyckor har inträffat när fotgängare och cyklister korsat Kvarnvägen när de rör sig efter gång- och cykelbanan som löper parallellt med Storgatan. Småbåtshamnen kommer att byggas ut. En stor bro till Bölesholmarna, som snart är färdig kan förväntas öka trafiken markant. Belastningen i korsningen med Storgatan har redan ökat när ny bebyggelse på Hedlunda tillkom. Nu aktuell bebyggelse i området mellan Kvarnvägen och Västra Brinkvägen och strandpromenaden vid älven förvärrar trafiksituationen ytterligare. Därtill kommer att de fyra höga hus som nu uppförs längre ned efter Kvarnvägen enligt en annan plan också att ge en markant ökning av trafiken. Vidare får en planerad kommande stor exploatering av området vid Lundåkern för bostäder antas förvärra trafiksituationen i hög grad. Trafikstörningarna för boende kommer att öka

avsevärt och trafiksäkerheten blir inte tillfredställande. I planbeskrivningen sägs ingenting om hur en godtagbar lösning för trafiken ska åstadkommas. Det som nämns är att öppning för biltrafik mellan Östra och Västra brinken möjliggörs. Detta är ingen lösning på de trafikproblem som redan finns och som kommer att förvärras om planerad bebyggelse kommer till stånd.

Stadsbilden

De planerade byggnaderna ger ett något märkligt intryck i stadsbilden, särskilt sett från början av Kvarnvägen där det finns en sammanhållen bebyggelse med två-trevåningshus. Intrycket framgår tydligast av kommunens 3D-modell av planförslaget när man vrider och zoomar in de tänkta höghusen så att de ses från början av Kvarnvägen. En illustration finns också i planbeskrivningen. Den illustrationen, utförd av arkitektbyrån, framstår som diffus jämfört med den som fås i 3D-modellen. Någon hänsyn tas inte till den två-trevåningsbebyggelse som omger denna del av markområdet.

Attraktivt parkområde - Brinkparken och strandskydd

Det markområde som omfattas av planen är sedan många år de facto en mycket uppskattad park för alla möjliga aktiviteter. Områdets omedelbara närhet till strandpromenaden och älven gör det särskilt attraktivt som park. Umeås bebyggelse expanderar kraftigt och förtätning sker i redan bebyggda områden. De attraktiva markområden som ligger vid älven i centrala stan har i hög grad redan bebyggt eller kommer att byggas. Det är då utomordentligt viktigt att inte vara kortsiktig utan istället för framtiden spara parkområden. Motsvarande byggnadsvolymer kan lätt fås på andra lämpligare områden.

Kommunen har inte klargjort att hela området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Någon annan grund för ett upphävande av strandskyddet har såvitt B J kan förstå inte framförts av kommunen. I den delen är planbeskrivningen inte riktigt klargörande. Det kan i sammanhanget noteras att Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun i ett yttrande, beslutat 2015-09-24, § 67 (diarienummer 2014-2357), motsatt sig bygg-

else i nu aktuellt område enligt då föreliggande planförslag, då planförslaget motverkade strandskyddets syften och det därmed inte fanns grund för upphävande av strandskyddet. Det har därefter inte gjorts några större förändringar i planen som ger stöd för upphävandet av strandskyddet. Däremot har utförts utredning avseende bl.a. stabilitet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg vidare bl.a. att planförslaget innebär en inskränkning i allmänhetens tillgång till området och att tillgången inte kan tillgodoses utanför området.

Älvsslätten

I planbeskrivningen verkar inte klargöras att slätten har tillräckliga säkerhetsmarginaler mot ett eventuellt skred. Det bör beaktas att perioder med intensiv nederbörd kan bli än vanligare i framtiden. För stabiliteten i slätten är det enligt B Js mening mycket viktigt att tillfredställande växtlighet i slätterna finns och säkerställs. Vid befintlig bebyggelse mellan slätten och Östra respektive Västra Brink-vägen har kraftig avverkning redan skett av älvsslätten. Vid ny bebyggelse kan uppstå önskemål om och tryck på att kalavverka fler delar av älvsslätten. Det är därför viktigt att skyddet av slätten säkerställs i den aktuella planen. Han kan inte se att detta klargjorts i planen.

Styrelsen för Turmalinens samfällighetsförening

Fastigheten E med adress Östra Brinkvägen X ligger några meter från korsningen mellan Storgatan och Östra Brinkvägen, nära den smala svängen som är mellan Hemgården och fastigheten E. Redan idag med den biltrafik som finns är det besvärligt att köra ut ur husets garage med infart i kurvan och bilar som kommer från höger, samma situation gäller även för bilarna på de parkeringsplatser som finns på gården. Bilarna efter Östra Brinkvägen kör fort och sikten är dålig speciellt under vintermånaderna när snödrivorna hindrar sikten. Trafiken besväras också de boende på Hemgårdens äldreboende, deras besökare, färdtjänst, taxibilar, servicefordon, ambulanser m.fl. Även ett daghem finns inom området med barn som ska till och från Östra Brinkvägen dagligen och i samband med utflykter. Med ytterligare 700 fordon/dygn (enligt kommunens beräkning) blir

problemet ännu större. Utsläppen och miljögifterna ökar och är redan över gränsvärdena efter den gamla E4an, ett stenkast från Östra Brinkvägen.

Det är en stor olägenhet för den befintliga boendemiljön att öppna upp för genomfartstrafik mellan Östra och Västra Brinkvägen. Vidare så ifrågasätter styrelsen starkt lämpligheten att uppföra en mängd stora byggnader så nära älven och känsliga naturområden. Naturområden som idag används av umeåbor som viktiga rekreationsområden.

L B och T B

De tänkta förändringarna som planeras genom att bygga höghus här på Brinken förändrar områdets karaktär markant och oåterkalleligen samt riskerar att utestänga de boende i området från deras i nuläget goda möjlighet till naturupplevelser och rekreation i nära kontakt med naturlig växtlighet, djurliv och utsikt över vatten. Kommunen har haft en uttalad policy om att det är viktigt med grönområden runt om i staden. Lundåkern som ibland har nämnts som ett alternativ ligger för långt bort och har aldrig haft den funktionen för de som bor Väst på stan. Sedan skulle även grönområdets i nuläget höga kvalitet med fågelkvitter och ett stort lugn gravt försämrats om en massa trafik tillåts passera för fullt mellan Västra Brinkvägen och Östra Brinkvägen. De mindre fastigheter som fanns på Brinken förr tvångsinlöstes på grund av stor rasrisk. Nu vill man bygga höghus med garage undertill på samma plats. Det känns väldigt riskabelt för de som bor i husen bredvid. Lena och T B kräver att strandskyddet respekteras och att området istället planläggs som ett grönområde. De kräver att artskyddet för de cirka sex sorterna av fladdermus som vistas här ska respekteras. De kräver att ingen genomfartstrafik tillåts på Brinkvägen i framtiden.

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken äger 12 olika hus och 186 lägenheter byggda i tre plan längs Västra Brinkvägen och Östra Brinkvägen. Föreningen motsätter sig helt och hållet att det område som ofta kallas Brinkparken bebyggs, då det är ett välbesökt grönområde året runt. Detta grönområde med tillhörande älvbrink ger så

som detta ser ut idag allmänheten fullt ut chans till lek, bärplockning, rastning av hundar, promenader och rekreation i naturmiljö. I parken finns förutom människor på besök från hela stadsdelen den rödlistade talltickan, tre sorter av svamparten jordstjärnor (som är en signalart för skyddsvärd natur enligt den statliga Skogsstyrelsen), dessutom häckande turkdovor i de gamla träden, liksom en chans att kring älvbrinkens lummiga lundvegetation se och höra till exempel stenknäck, grönsångare, svarthätta samt studera tornseglare. I långa perioder under året finns här också ca sex sorters fridlysta och därmed artskyddade fladdermöss. Hela denna övre del skulle vid exploatering grävas bort, enligt kommunens utredning, och sedan ersättas med lecakulor eller liknande, samt så småningom låg växtlighet. Det sista förslaget till husplaceringar stämmer inte heller med de tidigare gjorda skuggstudierna.

Föreningen motsätter sig även att den nya detaljplanen ger möjlighet att öppna för genomfart mellan Västra Brinkvägen och Östra Brinkvägen. Det vore förödande för alla de som bor i föreningens hus om så skedde med både ökade hastigheter och trafikmängd, särskilt för de som har lägenheter i markplansläge i direkt anslutning till trottoaren, samt även för de som bor i kommunens gruppboende och för de äldreboende på Hemgården som båda finns längs den aktuella vägsträckan. Trafiksituationen vid de båda korsningarna mot Storgatan är redan nu problematisk. Det är mycket trafik och många känner oro för att det skulle bli stora trafikstockningar om befolkningen tillåts öka just på Brinkvägen. Föreningen har ännu inte heller sett hur Kvarnvägens nya invånare påverkar situationen.

Lundåkern, som diskuterats som ett för området alternativt grönområde, är idag bara ett sankt område med tät vegetation som ligger långt ifrån föreningsmedlemmarna och inte alls erbjuder de ovan nämnda egenskaperna. Det området saknar helt intresse för föreningens i majoritet äldre medlemmar, liksom för alla dem som är äldre/handikappade på grupp- och äldreboendena. Föreningen kräver att strandskyddet värnas och värderas högre än det behov som kommunen påstår finns av att bygga fler bostäder just här på denna smala markremsa.

Marken längs älvbrinken bör röras så lite som möjligt då det råder rasrisk i området. Föreningen befarar nya stora skador vid en framtida urgrävning och pålning så nära föreningens fastigheter. Föreningen ifrågasätter även hur det gamla avlopps- och dagvattensystemet som finns idag klarar av en så kraftigt ökad bebyggelse. Aktuell forskning för fram att det är särskilt viktigt att på grund av klimatförändringar bevara en stor andel med gräsytor och växtlighet inne i städer, som vid behov kan suga åt sig plötslig, kraftig nederbörd. På Västra Brinkvägen finns detta idag.

Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd

Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd anser att det inte föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskydd för uppförande av bostäder enligt planen, eftersom planområdet inte är redan ianspråktaget, planområdet inte är väl avskilt från strandlinjen, detaljplanen inte visar på att en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten på bekostnad av viktiga rekreations- och naturvärden inte kan anses vara av allmänt intresse och kommunen inte visar att en annan placering utanför strandskyddszonen är omöjlig eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna intresset.

Natur- och rekreativvärden kommer alla umebor till nytta, medan bostäder tillgodoses bara för en försvinnande liten andel av stadens befolkning som dessutom har råd att bo vid vattnet. Området bjuder på en unik naturmiljö i en stadsdel som i stort sett saknar grönområden, är lättillgängligt även för rörelseskadade som inte kan ta sig ner till älvpromenaden, och dessutom bjuder på fina utsiktspunkter med vyer över älvlandskapet. Den artrika lövskogen hyser höga naturvärden, fridlysta och/eller sällsynta arter och en rik kärlväxtflora som är ovanlig i Umeå tätort. Därmed bidrar området till bevarandet av biologisk mångfald och strandskyddet bör enligt översiktsplanen inte upphävas.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen så bedöms konsekvensen av detaljplanen för naturmiljön och kända skyddsvärda arter i slänten som ”måttlig till stor” [...] ”under förutsättning att skadeförebyggande åtgärder genomförs”. Ersättning av naturvärdesträd med buskar i samband med schaktningen skulle medge allvarliga

konsekvenser för Älvbrinkens ekosystem. Älvbrinken utgör en viktig funktion som del av spridningskorridoren längs Umeälven. Tillsammans med andra planerade och pågående byggprojekt i närområdet på båda sidor Älven finns risker för kumulativa effekter som inte bör äventyras. Istället bör exploateringen ske mycket restriktivt för att tillgodose den fördjupade översiktsplanen för Umeås utpekande av Umeälvens dalgång som ”Umeås viktigaste sammanhängande grönstråk där [...] lövrika strandskogar är kommunens artrikaste naturmiljö”. Med tiden kan natur- och rekreationsvärden utvecklas till ännu högre värden som skulle ge långsiktiga fördelar för samhället där en bra tillgänglighet till parkområdet både för närboende och för en allmänhet är en viktig faktor för att upprätthålla och utveckla attraktiva boendemiljöer och bevara viktiga ekosystemtjänster i innerstaden.

K L

Området är dessutom inom ett Natura 2000-område och är helt olämpligt och alltför riskfyllt att exploatera på grund av markens beskaffenhet och att den lutar brant ner mot Umeälven. Parken som idag nyttjas av tusentals umebor kommer att bebyggas med lyxiga fastigheter för endast ett fåtal familjer. Inom aktuellt område finns en del skyddade arter av fåglar och fladdermöss. Om detaljplanen tillåts kommer området att stängas för många umebor, alla med stort behov av närhet till ett grönområde inom gång- och cykel-avstånd. Planen att exploatera området har stötts och blötts under en väldigt lång tid. Exploatören med muskler är påstridig och kommunen vacklar i frågan. Kommunen behöver förstås en bibehållen och långsiktig god relation med den aktuella exploatören men det kan ha påverkat kommunens agerande i det här fallet. Området nyttjas dagligen av träningsgrupper från bl.a. Dragonskolan, Hedlundaskolan, flera ideella idrottsföreningar, flera dagisgrupper, många äldre och rörelsehindrade från bland annat Hemgården samt massor av privatpersoner.

I M och H M

Ingen hänsyn har tagits till I Ms och H Ms tidigare yttrande om placeringen av parkdelen vid Brinkvägen. Att parkdelen placerats längst bort mot Kvarnvägen är olämpligt. Den delen av grönområdet är den del som används minst.

Där finns också minst växtlighet att bevara. Parkdelen bör läggas mitt emot Västra Brinkvägen 7–13 eftersom det är den del av parken som används mest. Dessutom finns gamla och stora träd där, träd som bör bevaras och inte huggas ned. Dessa träd är viktiga värdträd för både fladdermöss och fåglar och är dessutom viktiga för en stabil brink och för att förhindra ras. Planeringen av husens storlek och placering är i nuläget väldigt vag. Det innebär att det inte finns någon utredning om skuggning på den nuvarande bebyggelsen. Om detaljplanen antas bör det också anges mer precist var byggnaderna ska stå, hur höga de ska vara etc. Inte bara att husen ska vara i stigande höjd mot Kvarnvägen.

B T och A E W

Det finns inga särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Det är av stort angeläget allmänt intresse att bevara detta lilla grönområde för allmänheten och inte öppna upp för genomfartstrafik. Området används flitigt av boende och närboende. Många äldre personer, rullstolsbundna och funktionshindrade finns i området och utnyttjar parken och färdas på den lugna gatan. Byggnationen och den tunga trafiken som kommer att gå mycket nära fastigheterna längs vägen då man öppnar upp vägen kommer att skada fastigheterna, som redan har problem med sprickbildning. Trafiksituationen mot Storgatan är redan i nuläget ohållbar med stora svårigheter att ta sig ut på Storgatan på grund av all trafik, särskilt vid rusningstid. Cyklister ska dessutom passera bland all bilkö. Det är ett under redan idag att det inte hänt flera allvarliga olyckor.

C N

Strandskydd och artskydd

I planen hävs strandskyddet. Dock har kommunen inte visat att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga bostäder utanför strandskyddat område. Motsvarande byggnadsvolymer kan lätt fås på andra lämpligare områden. Upphävandet av strandskyddet och byggnation torde även påverka den bekräftade förekomsten av fladdermöss. Enligt antagande av detaljplan har en inventering av fladdermöss gjorts 2018 och påvisat förekomsten av fladdermöss. Kommunen och Länsstyrelsen bedömer att dispens från artskyddet inte krävs för

genomförande av detaljplan. Man kan därmed konstatera förekomsten av fladdermöss, samt att dispens för artskyddet saknas. Detaljplanen bör av det skälet upphävas.

J-E N och I N

Planens syfte

Enligt kommunen är syftet med detaljplanen ”att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att anpassa bebyggelsen till landskapsbild och terräng samt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till älven och de strandnära naturvärdena”. Beskrivningen ger en starkt förskönande – för att inte säga förljugen – bild av verkligheten. Den illustreras på kommunens hemsida och i planbeskrivningen med en högst missvisande vy längs Västra Brinkvägen där bl.a. de planerade höghusen i söderläge (till vänster mellan älvbranten och gatan) framstår som lägre än trevåningshusen på andra sidan gatan (15 meter från höghusen). Illustrationerna är utförda av den arkitektfirma som anlåtats av Lerstenen.

Allvarliga brister i kommunens sexåriga handläggning av detaljplanen

Kommunen hävdar att byggnationen vid Västra Brinkvägen är av så stort allmänt intresse att strandskyddet ska upphävas då boende och vistelse vid vatten ses som en särskild resurs i samhällsutvecklingen. De hävdar också att byggnationen på grönområdet ger långsiktiga fördelar för samhället och bra tillgång till attraktiva stränder både för boende och allmänhet för att skapa en attraktiv stad. Jan-Erik och I N förstår över huvud taget inte hur en exploatering av det unika älvnära grönområdet Väst på stan ska kunna skapa en attraktivare stad. Med hänvisning till översiktsplanen, ”fördjupning för de centrala stadsdelarna”, framhålls vidare att ”parker och naturmark värderas som väsentliga för att åstadkomma en attraktiv och hållbar livsmiljö när Umeå växer. Befintliga parker inom de centrala stadsdelarna ska bevaras och utvecklas. Vad gäller Brinken har dock värdet av detta attraktiva bebyggelseläge värderats högre än de natur- och rekreationsvärden som finns där idag”. Detaljplanen rimmar dåligt med översiktsplanens rekommendation att befintliga parker ska bevaras och utvecklas.

Förhållandet mellan bygg- och rekreationsvärde för just Brinken framhölls faktiskt redan vid det allra första informationsmötet som kommunen anordnade för allmänheten om byggplanerna våren 2014 som huvudanledning till kommunens byggplaner på Brinken. Värdebedömningen har också utgjort fundamentet för hela det fortsatta arbetet med detaljplanen. Beräkningarna bakom värderingarna har förstås efterfrågats, men aldrig redovisats. Den höga värderingen av exploateringsvärdet ska ändå accepteras som fakta, varför alla kritiska synpunkter från allmänheten och alla aspekter som talar för att bevara och utveckla grönområdet enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner kunnat ignoreras av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden genom hela det sexåriga detaljplanearbetet. Rekreationsalternativet har därmed aldrig getts en ärlig chans i detaljplaneringen även om miljö- och hälsoskyddsnämnden motsatt sig planförslaget.

Grönområdet ovan älvbranten vid Västra Brinkvägen är 280 meter långt och 30 meter brett och utgör ungefär en tredjedel av planområdet. Övrig mark inom planområdet utgörs huvudsakligen av en tolv meter hög otillgänglig älvbrant ovanför den smala strandpromenaden. Utöver grönområdet finns en mindre grönyta i anslutning till nedfarten till strandpromenaden något närmare centrum. I övrigt finns inga som helst möjligheter att i framtiden skapa någon som helst rekreationsyta uppströms Gamla bron innan Lundåkern. Alltså en sträcka på nästan två kilometer. Strandpromenaden Väst på stan är dessutom ett rent promenadstråk utan möjlighet till sådana aktiviteter som ett normalt grönområde/park ger. Med sitt läge tolv meter under gatunivån är den inte ens tillgänglig för många människor. Strandpromenaden och grönområdet fyller alltså olika funktioner. Båda behövs för människors välbefinnande.

I detaljplanen har det befintliga grönområdet ersatts av en liten triangelformad fickpark mellan tre av de planerade höghusen. Till ytan är fickparken mindre än t.ex. gräsmattan framför Hovrätten i Umeå men bedöms av kommunen ändå tillräcklig för allmänheten och boende i den mest tätbebyggda delen av Väst på stan. Fickparken blir alltså orimligt liten sett till det område och antal människor den ska

betjäna. Med sin placering mellan tre av detaljplanens höghus kommer den dessutom i praktiken att fungera som en privat park för Lerstenens hyresgäster. Enligt detaljplanen blir avståndet mellan höghusen och bakomvarande lägre bebyggelse knappt 15 meter vid korsningen Brinkvägen/Kvarnvägen samt cirka 20 meter till radhusfastigheterna B, C och D. De anser att de korta avstånden mellan detaljplanens höghus och befintlig betydligt lägre bebyggelse är helt oacceptabla, speciellt som höghusen uppförs i söder- och västerläge med uppenbara negativa konsekvenser ifråga om skuggeffekter, insyn, vinddrag bakom höghusen, älvkontakt, tillgång till grönområden m.m.

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34

Geologiska förutsättningar och möjlig inverkan på föreningens fastighet

Projektets geologiska förutsättningar har för föreningen varit en viktig fråga under hela planprocessen. Föreningen anmälde vid såväl samråd som granskning oro inför eventuell påverkan på föreningens fastighet som ligger ”på andra sidan gatan” i förhållande till planerad byggnation. I föreningens yttrande över granskningen i september 2016 hade föreningen också synpunkter på hur de geologiska undersökningarna genomförts. Detta föranledde ett ingripande av statens expertmyndighet, Statens Geotekniska Institut (SGI), som nödvändiggjorde nya stabilitetsundersökningar. Dessa genomfördes av den av byggherren anlitade konsultföretaget och rapporterades till kommunen i februari 2017. SGI lämnade sitt slutliga utlåtande till kommunen den 1 juni 2017 och ansåg sig då inte ha några kvarstående synpunkter på planförslaget. Man avslutar dock med att säga: ”SGI vill slutligen uppmärksamma att planens lämplighet förutsätter att samtliga åtgärder, beskrivna i planbeskrivning och geoteknisk PM, utförs.” Föreningens oro vid samråd och granskning har inte stillats genom fortsatta undersökningar och av SGI:s slutliga bedömning. Den senare är ju för övrigt villkorad till att samtliga åtgärder i planbeskrivningen genomförs. Detta kräver en mer eller mindre kontinuerlig övervakning från kommunens sida. Till detta kommer risker för framtida översvämningar i spåren av hotande framtida klimatförändringar.

Föreningen har inte resurser att bedöma riskerna för föreningens fastighet och inte heller den kvarstående osäkerhet som finns i projektet. Föreningen anser dock att kommunen är skyldig att garantera föreningen som fastighetsägare, i förhållande till våra medlemmar, att vi hålls ekonomiskt skadeslösa för de skador på vår fastighet som kan uppkomma på grund av projektet. Detta krav har vi tidigare framfört men då fått svaret att detta regleras av gällande lagstiftning och av byggherrens försäkringsbolag. Föreningen anser att kommunen dels inte informerat oss om att föreningen ska meddela våra anspråk, dels att man antagit detaljplanen innan den tidsfrist som skulle ha gällt löpt ut. Hur kostnader för skador på fastigheter, förorsakade av viss byggnation, ska fördelas mellan fastighetsägare och byggherre handlar bl.a. om att fastställa fastigheters skick före det att skadan uppkommit. Detta kräver att fastighet besiktigas före byggnation.

Strandskyddet

Föreningen har vid såväl samråd som granskning ifrågasatt att den hänvisning kommunen gjort till att boende och vistelse vid vatten är en särskild resurs för tätortsutvecklingen motiverar att strandskyddet upphävs. Vi har också efterlyst argument kring varför detta intresse inte kan tillgodoses utanför planområdet. Några sådana argument har inte redovisats i samråds och granskningshandlingar. Även i den av kommunfullmäktige beslutade detaljplanen saknas argument kring varför det allmänna intresset inte skulle tillgodoses på andra håll i kommunen, särskilt i de centrala stadsdelarna, men även i andra delar av kommunen. Av gällande översiktsplan framgår också att det finns ett betydande antal andra projekt som kan tillgodose förtätningsmålet i de centrala stadsdelarna. Det pågår också ett antal byggprojekt i dessa områden. Det planeras och byggs också inom andra delar av Umeå kommun.

Kvarvarande oklarhet kring byggnationens omfattning

Enligt planbeskrivningen i de delar som gäller den östra delen av projektet medger detaljplanen att det byggs fyra flerfamiljshus, som successivt ska kunna stiga från tre våningar i öster till sex våningar, på det parkområde som ligger direkt i anslutning till vår fastighet på andra sidan Västra Brinkvägen. I den skuggstudie

som finns däremot fem fastigheter inlagda, varav bara tre verkar vara större, medan det däremot finns två mindre fastigheter längst i öster.

B R G och D G

Rubricerat ärende är inte färdigt utrett vilket bekräftas av kommunens planchef enligt en artikel i Västerbottenskuriren dagen efter kommunfullmäktiges beslut om antagande. Planchefen påpekar att det finns kvarstående synpunkter när det gäller parkområdets trafikplanering, storlek på ny bebyggelse och skuggbildning. Att som byggnadsnämnden med bifall av kommunstyrelsen hänvisa till naturområden vid Tvärån är ogenomtänkt. En driven skogsarbetare kan med stora svårigheter förflytta sig genom skogspartierna på vardera sida av Tvärån. En normal Svensson tänker aldrig tanken att gå genom skogspartierna efter Tvärån. Rörelseförhindrade med t.ex. rullator och barnfamiljer med barnvagn, helt uteslutet.

Gator och trafik har inte genomarbetats på någon nivå. Berörda gator är återvändsgator från 50- och 60-talet och inte dimensionerade för den trafik som kommer att alstras. Ingen redovisning eller klarläggande finns beträffande schakttransporter då området ska sänkas 3 meter och borttransporteras samt att motsvarande volym ska transporteras in. Detta rör sig om tiotusentals tunga transporter under en genomförandetid av 10 år. Planförfattaren skriver i samrådssammanställningen ”hur många transporter det kommer att generera är oklart, och att tiden dock är begränsad”. I trafikutredningen under samrådsremissen anges att framkomligheten kan vara överskattad i korsningen Storgatan/Kvarnvägen och man har inte tagit hänsyn till cykelflöden och övergångsställen i korsningen. Dessutom har man inte beräknat trafiken på de två återvändsgatorna när de 4 höghusen längst in på kvarnvägen blir inflyttningsklara under 2020. Ändå har trafikutredningen bedömt att korsningen Storgatan/Kvarnvägen klarar den trafik som de planerade byggnationerna innebär.

I de bedömningar som legat till grund för nämndernas och fullmäktiges beslut saknas helt redovisningen av fordons och cykeltrafik på återvändsgatorna när den nya bebyggelsen på kvarnvägen tas i bruk och schakt och byggtrafik pågår på

brinkens exploateringsområde under genomförandetiden 10 år. Trafiken på storgatan kommer dessutom att öka markant med anledning av att ytterligare förtätning väst på stan planeras. Ultra ska dessutom öka sin turtäthet genom korsningen mot Ängesvägen där det i dagsläget går 234 ledbussar under vardagarna.

Tidigare fastigheter på området har kommunen löst in och sanerat bort främst med tanke på rasrisk. Området har sedan dess legat utanför någon detaljplan men skötts av kommunen som naturmark/grönområde. Ett försök gjordes för cirka 30 år sedan med en lågbebyggelse på en våning i anslutning till slänten med hus i slutningen som skulle harmonisera med de två- och trevåningsbyggnader som ligger på Brinkvägen. Tanken var då att man skulle kunna se över den nya bebyggelsen och inga skuggbildningar skulle uppstå. Planen fullföljdes inte främst på grund av fåglar, vegetation och naturmark som nyttjades av boende i området och saknade en någorlunda plan yta som var träd- och buskfri för spel, lek, m.m. och dessutom lätt tillgänglig för personer med rullstol, rullatorer och familjer med barnvagn. Den nu framtagna detaljplanen är raka motsatsen med de tänkta tre-, sex- och niovåningshusen med fasadliven i bakkant trottoaren som upplevelsemässigt bildar en tät mur mot söder från de två- och trevåningshus som ligger efter del av Kvarnvägen och Brinkvägen. En omarbetning av planen till lågbebyggelse, max två våningar, och byggnaderna flyttas in på exploateringsområdet så ingen skuggbildning uppstår och att gensikt mellan byggnaderna mot vegetationen skapas från Brinkvägen ska preciseras som tänkbart alternativ.

VAD SOM HAR GETTS IN TILL DOMSTOLEN M.M.

B J har till stöd för sitt överklagande inlämnat flera tidningsartiklar.

J-E N och I N har till stöd för deras överklagande gett in en karta över den aktuella fastigheten.

DOMSKÄL

Prövningsramen i målet

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Detta innebär att det är kommunen som inom vida ramar avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas inom kommunen. Enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska mark- och miljödomstolen när den prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om den vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet.

När enskilda åberopar allmänna intressen till grund för att upphäva en detaljplan, blir prövningen i samband med ett överklagande begränsad. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen, eller motstående enskilda och allmänna intressen, samt om kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen (se MÖD 2013:47).

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 har yrkat att domstolen ska ändra detaljplanen så att kommunen åläggs att genomföra en besiktning av föreningens fastighet innan någon byggnation påbörjas eller att en eventuell byggherre åläggs att genomföra en sådan besiktning.

Som anført ovan ska mark- och miljödomstolen när den prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om den vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Vid medgivande från kommunen kan detaljplan till viss del ändras. I målet finns inget sådant medgivande från kommunen, varvid detaljplanen inte kan ändras.

Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § PBL, det kommunala planmonopolet). Under förutsättning att planläggningen i handläggning och innehåll följer gällande lagstiftning och regelverk är det kommunen som har beslutanderätt över vad och hur det ska planläggas inom dess område. Således bör stor vikt tillmätas de lämplighetsbedömningar som kommunen gör. Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (se 2 kap. 2 § PBL). Planläggningen ska med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter främja bl.a. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden (se 2 kap. 3 § PBL)

Mark får vid planläggning tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (se 2 kap. 4 § PBL). Bebyggelse och byggnadsverk ska vid planläggning lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. jord, berg och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt samt till möjligheterna att förebygga risken för olyckor, översvämningar och erosion (se 2 kap. 5 § första stycket 2, 3 och 5 PBL). Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, skydd mot bl.a. trafikolyckor, intresset av en god helhetsverkan samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö (se 2 kap. 6 § första stycket 1, 2 och 6 PBL). Vid planläggning ska hänsyn också tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns grönområden och lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse (se 2 kap. 7 § första stycket 3 och 4 PBL). Planläggningen av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av

byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

Kommunerna har möjlighet att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset (se 4 kap. 17 § PBL). Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Kommunen får i en detaljplan bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter (se 4 kap. 16 § första stycket 1 PBL). Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av detaljplanen (se 4 kap. 32 § PBL)

En detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § första stycket PBL). Om en obebyggd tomt ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (se 8 kap. 9 § första och andra stycket PBL). Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas (se 3 kap. 6 § första stycket miljöbalken).

Länsstyrelsens utlåtande enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen ska, efter det att den fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta en detaljplan, besluta om den ska överpröva beslutet att anta planen.

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva nu aktuell detaljplan enligt

bestämmelserna vilka bl.a. rör den statliga kontrollen av exempelvis miljö kvalitetsnormer, riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, de boendes hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning eller erosion (se 11 kap. 10 § PBL) Länsstyrelsen har bedömt att en exploatering av området inte är att anse som olämpligt. Att länsstyrelsen bedömer planen som godtagbar i en fråga som länsstyrelsen ska bevaka som regional planmyndighet innebär i många fall att det inte finns skäl för domstolen att frångå den bedömningen. Det finns dock inget som hindrar att domstolen gör en annan bedömning (se bl.a. MÖD 2016:13).

Syn

B J, bostadsrättsföreningen Älvbrinken, C N, J-E N och I N har yrkat att domstolen ska hålla syn i målet. Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället, om det behövs (se 3 kap. 5 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar). Mark- och miljödomstolen gör i det aktuella fallet bedömningen att det material som ligger till grund för målet är tillräckligt och att domstolen därför inte behöver hålla syn på stället.

Domstolens prövning i sak

Formella brister i kommunens handläggning

Av handlingarna i målet framgår att planförslaget har skickats ut för samråd och granskning samt att klagandena har kommit in med yttranden under processen. Planprocessens och särskilt samrådets funktion syftar till att få fram ett bra beslutsunderlag och att ge berörda möjlighet till insyn och påverkan (se 5 kap. 12 § PBL). De synpunkter som har kommit in under samråd och granskning samt de kommentarer och förslag som kommunen haft med anledning av synpunkterna ska redovisas (se 5 kap. 17 och 23 §§ PBL). Kommunen har däremot ingen skyldighet att anpassa detaljplanen efter de synpunkter som kommer in.

Domstolen gör bedömningen att kommunen på ett tillräckligt tydligt sätt har redovisat och bemött de synpunkter som har getts in av klagandena under planprocessen. Domstolen finner vidare att det underlag och de utredningar som har legat till grund för beslutet att anta detaljplanen varit tillräckliga för ett slutligt

ställningstagande i frågan. Vad klagandena har anfört om bristfälliga eller missvisande planhandlingar medför inte någon annan bedömning. Mot denna bakgrund finner domstolen att aktuellt planärende har handlagts på ett formellt riktigt sätt. Något skäl att upphäva detaljplanen på formell grund föreligger därmed inte.

Trafiksituationen

Flera klaganden har anfört att detaljplanen kommer att medföra en ökning av trafik inom det aktuella området som med beaktande av försämrad framkomlighet och ökad olycksrisk är oacceptabel. Vidare har de anfört att en öppning mellan Västra och Östra Brinkvägen inte är möjlig på grund av vägens skick, försämrad framkomlighet och ökad olycksrisk.

Kommunen har framtagit en fördjupad trafikstudie för ett större område inom Väst på stan. Enligt rapporten kommer den huvudsakliga ökningen att ske på korsningen Kvarnvägen och Storgatan som totalt sätt klarar den trafik som de planerade byggnationerna innebär. Detaljplanen ger möjlighet att öppna upp mellan Västra och Östra Brinkvägen, förutsatt att vissa åtgärder genomförs som sänker hastigheten och minskar fordonsflödet på vägen. Domstolen anser att de förslag som presenterats för att hantera den ökade trafiken är tillräckliga.

Övriga allmänna intressen

När det gäller de klagande sakägarnas hänvisningar till de andra allmänna intressen som omnämns i 2 kapitlet, bl.a. hänsyn till naturvärden, stadsbilden, erosion, översvämning, avlopp och vattensystem samt geologiska förutsättningar, finner Mark- och miljödomstolen i detta mål att kommunens beslut ryms inom den handlingsfrihet som de materiella bestämmelserna medger. Något skäl att upphäva detaljplanen med hänvisning till allmänna intressen har inte framkommit.

Olägenheter för omgivningen

Flera klaganden har gjort gällande att detaljplanen medför betydande olägenhet i form av bland annat ökad trafik, skuggning av befintliga bostäder och påverkan på

utsikten från, samt skada på, närliggande fastigheter. De har även invänt mot den planerade bebyggelsens visuella påverkan. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste man betrakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall, t.ex. i tätbebyggda områden (se prop. 1985/86:1 s. 484). För att olägenheterna ska anses vara betydande ska det vara fråga om väsentliga sådana. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör en betydande olägenhet (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 24 november 2014 i mål nr P 2394-14).

Domstolen ifrågasätter inte att den planerade bebyggelsen kommer att medföra en stor förändring och vissa störningar för närboende och övriga klaganden. Domstolen gör dock bedömningen att dessa olägenheter inte är betydande i PBL:s mening. De utgör därför inte tillräckliga skäl för att upphäva detaljplanen.

Rekreation

Detaljplanen kommer enligt domstolens mening att medföra en begränsning i de närboendes tillgång till park- och naturområden, både vad gäller minskad yta av naturområdet och ökat antal besökare som ska dela på ytorna. Av utredningen i målet framgår dock att samtliga boenden efter planens genomförande kommer att ha närhet till tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse samt till park- och naturområden. Domstolen bedömer att begränsningen i tillgången till park- och naturområden inte ger skäl för att upphäva detaljplanen.

Strandskyddet

En kommun får i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (se 4 kap. 17 § PBL) Av bestämmelsen framgår att de särskilda skälen som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken ska tillämpas vid prövningen. Kommunen har upphävt strandskyddet inom planområdets kvartersmark, för lokalgata och för område inom vilket trappa tillåts

och har angett att detaljplanen fyller kraven på särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 1, 4, 5 och 6 miljöbalken.

7 kap 18 c § 1 avser att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. 7 kap 18 c § 4 avser att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. 7 kap 18 c § 5 avser att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. 7 kap 18 c § 6 avser att strandskyddet kan upphävas vid ett mycket angeläget allmänt intresse, utan krav på att det allmänna intresset kan tillgodoses utanför området.

Den antagna detaljplanen syftar bland annat till att bygga bostäder och förbättra områdets infrastruktur. Tillskott av bostäder och tätortsutveckling är sådana angelägna allmänna intressen som kan medföra att det finns skäl att upphäva strandskyddet (se MÖD 2016:13 och prop. 2008/09:199 s. 106). I samma avgörande har Mark- och miljööverdomstolen även slagit fast att nya bostäder inte generellt kan anses utgöra ett angeläget intresse. Lagstiftaren har dock bedömt att det är kommunerna som är bäst lämpade att bedöma behovet av nya bostäder. För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken ska anses föreligga krävs dock också att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området.

Av kommunens fördjupade översiktsplan för de centrala delarna av Umeå framgår det att utnyttjande av stränder eller strandnära platser för tätortsutveckling kan ske om det tillgodoser ett mycket angeläget allmänt intresse. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen bedömt att i de centrala stadsdelarna utgör tätortsutvecklingen ett mycket starkt allmänt intresse och man har i översiktsplanen pekat ut och föreslår att ny bebyggelse kan prövas inom V Brinkvägen. Av översiktsplanen framgår även att boende och vistelse vid vatten ses som en särskild resurs för tätortsutvecklingen samt att en bra tillgänglighet till attraktiva stränder både för boende och för en allmänhet är en viktig faktor för att skapa en attraktiv stad. Med hänsyn till detta och vad som i övrigt har framkommit av utredningen

bedömer mark- och miljödomstolen att det är tillräckligt utrett om intresset av att bygga bostäder kan tillgodoses utanför området. Sammanfattningsvis anser domstolen att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken för att upphäva strandskyddet i enlighet med planförslaget och att detta inte nämnvärt påverkar allmänhetens tillträde till strandområdet. Genom att 7 kap. 18 c § 5 är uppfylld finns det inte behov för mark- och miljödomstolen att pröva de övriga punkterna i 7 kap 18 c §.

Artskyddet

Det har framförts att detaljplanen kommer att leda till en oacceptabel påverkan på växt- och djurlivet i området. Detta framför allt vad gäller skyddade arter av fladdermöss.

Länsstyrelsen i Västerbottens län har i yttrande den 20 juni 2019 meddelat att de bedömer att artskyddsdispens inte kan anses krävas för genomförande av den aktuella detaljplanen. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning. Det har av utredningen i målet inte framkommit att detaljplanen skulle få en sådan påverkan på djur- eller fågellivet i området att det motiverar ett upphävande av planen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att kommunen har handlagt aktuellt planärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Det har inte framkommit att det överklagade beslutet skulle strida mot någon rättsregel. Vad klagandena har anfört utgör inte tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Inte heller i övrigt har något framkommit som utgör skäl att upphäva beslutet. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 9 september 2020. Prövningstillstånd krävs.

På mark-och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Benmarker

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lars-Göran Benmarker, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson. Fördragande har varit notarien Nils Widebeck.