



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060403

DOM
2023-11-27
Stockholm

Mål nr
P 3433-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-02-22 i mål nr P 9332-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Valnöten,

Motpart

1. Region Gotland

2. Gotland Hotels & Properties AB,

Ombud: Advokat K.L.
Advokatfirman Vinge KB

SAKEN

Detaljplan för Visby X (Scandic hotell) i Region Gotland

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämnden i Region Gotlands beslut den 22 november 2022, dnr MBN 2019/1740, MBN § 269, att anta detaljplan för Visby X (Scandic hotell) i Region Gotland.

Dok.Id 1989365

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Valnöten har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Region Gotlands beslut att anta detaljplanen och har anfört i huvudsak samma omständigheter till stöd för sin talan som i mark- och miljödomstolen samt tillagt att vissa i bostadsrättsföreningen inte fått möjlighet att yttra sig i samrådet eftersom förfarandet är digitalt och alla inte har tillgång till dator eller smartphone.

Region Gotland och Gotland Hotels & Properties AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och bemött bostadsrättsföreningens invändningar mot detaljplanen, varvid kommunen bl.a. anfört att planhandlingar varit möjliga att beställa, eller hämta i Region Gotlands kundmottagning där de även funnits anslagna på anslagstavlor.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland beslutade den 22 november 2022 att anta en detaljplan för Visby X (Scandic hotell). Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla hotellverksamheten inom planområdet.

När det gäller planförfarandet framgår det av granskningsutlåtandet att man efter samrådet bedömde att förslaget var av stor betydelse eftersom det berörde många motstridiga intressen. Efter samrådet övergick därför planförfarandet till ett utökat förfarande. I granskningsutlåtandet anges att berörda har fått en underrättelse om granskningen av planförslaget. En underrättelse om granskningen har varit uppsatt på Region Gotlands anslagstavla och där har även samtliga planhandlingar funnits anslagna.

Av 5 kap. 18 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om ett planförfarande efter samrådet övergår till ett utökat planförfarande ska kommunen kungöra planförslaget, om inte förslaget kungjorts tidigare. Enligt 5 kap. 11 d § PBL ska en kungörelse anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Mark- och miljööverdomstolen har vid kontakt med planchefen vid Miljö- och byggnämnden upplysts om att förslaget till detaljplan inte har kungjorts. Kommunen har fått del av denna uppgift men har inte berört den i sitt yttrande. Utredningen ger därmed inte stöd för någon annan slutsats än att planförslaget inte har kungjorts. Detta innebär att kommunens handläggning av planförslaget har brustit.

Eftersom utrymmet för materiell överprövning av en detaljplan är begränsat finns det skäl att ställa förhållandevis stränga krav på den formella handläggningen som föregår antagandebeslutet. Detta gäller särskilt i de delar som syftar till att berika beslutsunderlaget med synpunkter i sådana bedömningsfrågor som inte kan bli föremål för någon egentlig överprövning i domstol. (Se MÖD 2019:4 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 december 2021 i mål nr P 7605-21.)

Mark- och miljööverdomstolen menar att den omständigheten att planförslaget inte kungjorts kan ha haft betydelse för såväl berörda intressenters som allmänhetens möjlighet att framföra synpunkter på förslaget till de förtroendevalda beslutsfattarna, inte minst då skälet till att kommunen övergick till ett utökat planförfarande var att detaljplanen ansågs ha stor betydelse eftersom den hanterar många motstridiga intressen. Bristen i handläggningen kan därmed haft betydelse för beslutet att anta detaljplanen. Kommunens beslut att anta detaljplanen bör därför upphävas.

Vid denna utgång prövar Mark- och miljööverdomstolen inte de invändningar mot detaljplanen som bostadsrättsföreningen har framfört.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Åsa Hanna och Katarina Berglund Siegbahn, referent, samt tekniska rådet Carina Nordström. Föredragande har varit Ylva Svensson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-02-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 9332-22

PARTER

Klagande

1. Brf Valnöten

2. I.J.

3. Å.J.

Motpart

Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Miljö- och byggnämnden, Region Gotlands beslut 2022-11-22 i ärende nr MBN 2019/1740, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Visby X (Scandic Hotell), Gotlands kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland beslutade den 22 november 2022 att anta detaljplan för Visby X i Gotlands kommun.

Länsstyrelsen i Gotlands län har den 13 december 2022 beslutat att inte överpröva beslutet.

Brf Valnöten, I.J. och Å.J. har överklagat nämndens beslut.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Valnöten (föreningen), I.J. och Å.J. har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Föreningen har till stöd för sin talan hänvisat till vad som har framförts i föreningens granskningsyttrande. Av granskningsyttrande framgår sammanfattningsvis följande i de delar där föreningens synpunkter inte har blivit tillgodosedda.

Detaljplanen innebär en relativt stor utökning av våningsyta, närmare 65 procent, jämfört med dagens exploateringsnivå. Om detaljplanen skulle begränsas så att den nya hotellbyggnaden bara fick uppföras i två våningar skulle den ökade våningsytan i stället motsvara nästan 45 procent ökad exploateringsgrad. Ökningen till tre våningar innebär en kraftig försämring för föreningen och dess medlemmar, liksom för stadsbilden och för möjligheten till en obruten horisont från Palissadgatan. Utsikten kommer att försvinna från flera lägenheter och de boende kommer att få insyn från högre liggande hotellfönster. Samtliga boenden i bostadsrättsföreningen har för närvarande en obruten vy över havet, vilket inte är fallet om byggrätten i detaljplanen utnyttjas. Byggnaden bör förhålla sig till de naturliga förhållandena på samma sätt som nuvarande detaljplan gör. Detaljplanen uppfyller inte sitt eget syfte

om att inte skada utblickarna för de boende på Ravinstigen. Den föreslagna exploateringsgraden stämmer inte heller överens med detaljplanens syfte om att utgöra en begränsad ökning.

Det nya soprummet kommer att medföra sanitära olägenheter i form av bl.a. lukt, flugor och störande ljud som med lätthet hade kunnat undvikas. Det befintliga soprummet skulle kunna byggas ut i stället. I annat fall kan soprummet placeras på annat ställe.

Den nya föreslagna hotellbyggnadens tak kommer att ligga i nivå med lägenheterna på andra våningen i föreningens hus. Om tak uppförs i blänkande material kan stora olägenheter uppstå för de boende i föreningens bostäder. Detaljplanen måste därför förse med utformningskrav avseende takmaterial.

Byggnaden som benämns Koggen har i den befintliga detaljplanen försetts med både rivningsförbud och bevarandeföreskrift. Att kommunen nu anser att den inte är värd att skydda är förvånansvärt.

Hotellbyggnaden kommer att ligga endast ca 45 meter från närmaste cistern på fastigheten Y. Verksamheten där omfattas av Seveso-lagstiftningen. Föreningen känner sig inte trygg med den riskanalys som har gjorts och menar att för det fall en hotellbyggnad ska tillåtas så måste byggnaden vara enklare att utrymma än den hotellbyggnad som detaljplanen föreslår.

Med hänsyn till att det är fråga om en omfattande ökning av exploateringsgrad och personrörelser finns det risk för omfattande bullerstörningar.

Föreningen har i sitt överklagande anfört huvudsakligen följande. Fotomontage och verklighet är två vitt skilda saker. Samma gäller digitalt solförhållande. Föreningen vidhåller att föreningens medlemmar kommer att utsättas för skuggning och att detaljplanens bestämmelser kommer att medföra att föreningens medlemmar förlorar sin nuvarande utsikt. Föreningen anser att bygghöjden inte får gå över

nuvarande byggnad. Vidare är miljöstationen olämpligt placerad och kommer innebära skrammel och lukt för de närboende.

I.J. och Å.J. har till stöd för sin talan hänvisat till vad bostadsrättsföreningen har anfört i sitt överklagande. Vidare har de uppgett följande. Om det är viktigt för hotellet att bygga i tre våningar kan man i stället schakta ur så att man kommer i nivå med färjeleden. Då kan det byggas i tre våningar utan att hotellet blir högre än nuvarande byggnader och på så sätt undvika att förstöra utsikten för bland annat de boende i bostadsrättsföreningen.

DOMSKÄL

Den rättsliga regleringen avseende överprövningen av en detaljplan

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen.

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bland annat befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § PBL). Planläggning av

markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). I första hand är det länsstyrelsen som prövar om en detaljplan följer bestämmelserna om bl.a. riksintressen eller om en bebyggelse är olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet, eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (se 11 kap. 10 § plan- och bygglagen).

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 och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL). De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se Mark- och miljö överdomstolens avgörande MÖD 2013:47 och jfr MÖD 2014:12).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Exploateringsgrad

De klagande har invänt mot att planförslaget innebär en utökad byggrätt. Domstolen bedömer att planen i tillräcklig mån beaktar kringliggande bebyggelse och konstaterar att exploateringen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis i denna del att planen inte motverkar kraven på anpassning eller hänsyn till stadsbilden och att kommunen inte har gått utöver de ramar som det kommunala planmonopolet innebär. Det saknas därmed skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Anpassningskravet m.m.

Klagandena har framfört att hotellbyggnaden som föreslås ersätta Koggen inte uppfyller kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden.

Domstolen konstaterar att området ner mot hamnen är starkt kuperat. Av planunderlaget framgår vidare att stadsbilden, sedd från hamnen, domineras av industriverksamheter och trafikområden på ena sidan av Gutevägen. På den andra sidan vägen är stadsbilden präglad av bostadsbebyggelsen längs med Palissadgatan och framförliggande hotellbebyggelse.

Mot denna bakgrund gör mark- och miljödomstolen bedömningen att den tillkommande byggrätten och de tillåtna volymförändringarna inte utgör en negativ påverkan på stads- eller landskapsbilden utan anses utgöra hänsynsfulla tillägg i bebyggelsen. Det finns därför inte anledning att upphäva detaljplanen på denna grund.

Kulturhistoriska värden

Klagandena har anfört att det förhållandet att detaljplanen medger att den s.k. Koggen tillåts rivas inverkar menligt på platsens kulturhistoriska värden.

Domstolen konstaterar att regionantikvarien har bedömt att denna byggnad är så pass förvanskad att den saknar kulturhistoriskt värde samt att en kulturhistorisk utredning har bekräftat att så är fallet. Med hänsyn till att kommunen bör ha ett stort handlingsutrymme i dylika frågor och då kommunens uppfattning har stöd i utredningen finner domstolen ingen anledning att upphäva detaljplanen på denna grund.

Olägenheter i form av förlorad utsikt m.m.

De klagande har anfört att de kommer att drabbas av betydande olägenhet på grund av förlorad utsikt, ökad insyn, skuggning, risk för bländning från tak samt skrammel och lukt från miljöstation.

Planläggning får inte ske så att den avsedda användningen enligt planen kan medföra en betydande olägenhet för omgivningen (2 kap. 9 § PBL). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta

menas att toleransnivån är något högre i vissa fall (prop. 1985/86:1 s. 484). Kravet på vad som ska anses vara en betydande olägenhet har satts högt, särskilt inom områden som är tätbebyggda (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 juni 2017 i mål nr P 11149-16).

Vid en jämförelse mellan befintlig byggrätt och föreslagennockhöjd över nollplanet framgår att tillåten nockhöjd har ökat med ca två meter. Innebörden av detta blir att den högsta tillåtna nockhöjden för den nya byggnaden kommer att ligga drygt fyra meter över gatunivån. Domstolen konstaterar vidare att bottenvåningen på föreningens fastighet ligger ett par meter över gatunivån. Domstolen bedömer inte att det finns skäl att anta att de planillustrationer som har tagits fram skulle vara missvisande så som klagande har anført. Vad gäller utsikten konstaterar således domstolen att denna visserligen kommer att begränsas för vissa av föreningens medlemmar. Klagandena kommer likväl fortsatt att ha utsikt mot vattnet. Inskränkningen av utsikten bedöms därför inte utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen. Vad klagande har anført avseende möjligheten att anlägga takkupor och frontespiser på taket ändrar inte denna bedömning.

Avseende ökad insyn noterar domstolen att byggrätten förändras så att hotellbyggnaden kommer att placeras något längre bort från klagandenas fastighet. Med hänsyn till avståndet och till att hotellbyggnaden ligger i lägre terräng bedömer mark- och miljödomstolen att den insyn som föreligger inte kan anses utgöra en betydande olägenhet. Mark- och miljödomstolen bedömer inte heller att den skuggning som de klagandena kommer att drabbas av är sådan att den kan anses utgöra en betydande olägenhet för klagandena. Nämnden har låtit ta fram en sol- och skuggstudie som visar att fastigheten Z inte kommer att påverkas av skuggverkan i juli. Oaktat att studien endast omfattar juli månad går det att sluta sig till att det föreligger en vandrande skuggbild samt att höjdskillnader tillsammans med avståndet mellan föreslagen byggnad och byggnader på Z innebär att skuggbilden blir begränsad.

Vidare har de klagande anført att detaljplanen måste förses med utformningskrav avseende takmaterial för att undvika att bländande material används. Domstolen noterar att val av takmaterial inte regleras genom detaljplanen och därmed kommer att prövas inom ramen för bygglov. Avsaknaden av reglering av takmaterial påverkar därför inte bedömningen av om det har varit korrekt att anta planen eller inte.

Avseende miljöstationen bedömer mark- och miljödomstolen att den eventuella olägenhet som den kan medföra är sådan som, med hänsyn till bebyggelsens centrala läge i Visby, får tålas. Olägenheten är därför inte att anse som sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen.

Fara för människors hälsa och säkerhet

Föreningen har även anført att den utökade hotellbyggnaden inte bör medges med hänsyn till cisternerna på fastigheten Visby Y.

Domstolen konstaterar att det i planarbetet har tagits fram en riskanalys och att Region Gotlands räddningstjänst inte har haft någon erinran mot exploateringen. Kommunen har således beaktat frågan om fara för människors hälsa och säkerhet. Vidare har inte heller länsstyrelsen sett skäl att överpröva detaljplanen. Med hänsyn till ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att det saknas skäl att upphäva planen på grund av att den skulle innebära en fara för människors hälsa och säkerhet.

Detaljplanens syfte och hänsyn till befintlig bebyggelse m.m.

Vad föreningen har anført om att detaljplanens reglering strider mot det syfte som angivits i planbeskrivningen innebär inte att beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel. Domstolen finner vidare att detaljplanen är utformad på ett sådant sätt att den tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymmet som den har vid detaljplaneläggning. Planprocessen har skett i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen. Det har inte framkommit något som utgör skäl att upphäva beslutet. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 15 mars 2023.

Viktor Hellström

Ylva Kvist Trelje

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Viktor Hellström, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Sabina Ulvdal Rinman.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.