



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060101

DOM
2016-01-27
Stockholm

Mål nr
P 2120-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-16 i mål nr P 3223-14, se bilaga

KLAGANDE

Orust kommun, 473 80 Henån

MOTPARTER

1. M J
2. U J
3. C O
4. K S

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten A i Orust kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Orust kommuns beslut den 10 april 2014 att anta detaljplanen för del av A KF § 44 i ärende nr KS/2011:230.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Orust kommun (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och att kommunens beslut att anta detaljplanen ska fastställas.

M J, C O, U J och K S har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utöver vad de tidigare anfört i målet tillagt följande.

Kommunen

Det är i första hand inte avsaknad av exploateringsmark för bostadsbebyggelse som utgör grund för kommunens ambitioner att hitta lämpliga förtätningmöjligheter i befintlig samhällsstruktur utan kommunens strävan är främst motiverad av samhällsekonomiska och resurshushållningsmässiga skäl. Genom förtätning uppnås ett effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur som vatten och avlopp, vägar etc. Detta är ett inte ringa samhällsintresse som ett led i byggandet av ett hållbarare samhälle.

Norra delen av den föreslagna tomtplatsen inom A utgör redan i den gällande detaljplanen tomtmark för bostadsändamål. Detta område utgör cirka hälften av planområdet. Den bergstopp, som enligt de klagande utgör en frekventerad utsiktsplats, ingår i den del av detaljplanen som utgör kvartersmark i gällande plan, men är markerad som mark som inte får bebyggas. Den södra hälften av planområdet är i gällande detaljplan redovisad som allmän platsmark för park eller plantering. Delen utgörs dels av bergspartier, dels ett mellan bergspartierna helt igenslytat mjukmarksområde. Det aktuella planområdet utnyttjas inte särskilt mycket vare sig som utsiktsplats eller för andra rekreativa syften. Söder om planområdet går en liten väg som, dels utnyttjas som tillfart till F, dels som gångväg för passage mot

väg 160 och centrum. Det är få personer som gör sig besväret att klättra upp till bergstoppen inom A inte minst för att området är relativt svårframkomligt. För den som vill stanna upp och njuta av utsikten är det betydligt enklare och mer naturligt att stanna vid platån omedelbart väster om A Platsen ligger visserligen 5 m lägre än bergstoppen på A men utsiktsmässigt är skillnaden marginell. Den allmänna platsmark som tas i anspråk som tomtmark genom aktuell detaljplan är av begränsat allmänt intresse.

När det gäller avvägningen mellan det allmänna intresset av förtätning och olika enskilda intressen som kan påverkas har kommunen gjort noggranna studier av hur detaljplanen kommer att påverka angränsande fastigheter. Detaljplanen kommer knappast att medföra problem med insyn eller skuggning på de klagandes fastigheter eftersom det föreslagna bostadshuset ligger betydligt lägre än dessa fastigheter. Den mest betydande risken för skada på enskilda intressen är att den nya byggnaden på ett negativt sätt påverkar utsikten för fastigheter öster om planområdet. I detaljplanen har därför införts en bestämmelse om högsta nockhöjd som ska garantera att större delen av grannarnas sjöutsikt ska kunna bibehållas. Fastigheten E kommer knappast att beröras då marknivån vid denna fastighet är cirka 9 m högre än högsta tillåtna nockhöjd för planerad byggnad. För fastigheten C kommer byggnaden att medföra en viss begränsning av utsikten men huvuddelen av havsutsikten kommer att vara kvar även om detaljplanen genomförs. Fastigheten D ligger cirka 100 m sydost om fastigheten A. Från den fastigheten kan man i ett litet gatt över befintligt bostadshus på fastigheten B se havet. Det nya huset kommer att påverka utsikten i mycket begränsad utsträckning. Detaljplanen kommer inte att medföra någon betydande olägenhet för kringliggande fastigheter.

Det finns inget formellt hinder att ta fram entomtsplaner och det kan vara rimligt om konsekvenserna för omgivningen kan bedömas utan att dessa områden ingår i detaljplanen och om förändringarna inte förutsätter direkta åtgärder utanför planområdet. Kommunen har gjort bedömningen att omgivande bebyggelse har en godtagbar reglering genom gällande planer.

De avvägningar som kommunen gjort mellan allmänna och enskilda intressen inom ramen för detaljplanen är rimliga och inom de ramar som kommunen har att förhålla sig till.

Parterna har utöver vad de tidigare anfört i målet tillagt följande

M J (C)

Den nya byggnaden kommer att vara väldigt störande för alla kringliggande bostäder på grund av sitt läge och sin storlek. Platsen har alltid varit en utsiktspunkt över fjorden. Vändplanen som kommunen föreslår som alternativ ligger betydligt lägre och saknar ställen där det går att sitta ned. Att platsen är igenvuxen med sly beror på fastighetsägarens misskötsel. Dessförinnan var den röjd så att alla hade tillgång till den. Det planerade huset kommer att ta bort utsikten åt ett håll från hans fastighet. Det nya huset kommer att ligga på en plats som är starkt störd av buller.

C O och U J (E)

Detaljplanen omfattar den enda kvarvarande markbit på A som är orörd och som varit en given och välbesökt rekreations- och utsiktsplats för allmänheten med en hänförande utsikt över hamnen och fjorden. Marken har skötts exemplariskt av tidigare ägare. Genom att bebygga marken försvinner fina naturvärden. Det skulle bli en 22 m lång vägg minst 3,5 m över det befintliga berget i omkringboendes utsikt. Det finns ingen brist på lämpliga byggbara tomter. Kommunen har tidigare ansett det olämpligt att bebygga platsen. På vändplanen kan man inte sitta och fika, den ligger mycket lägre än utsiktsplatsen på A och är mer störd av trafiken. Den tilltänkta platsen är mycket störd av buller från väg 160 och även från Lövåsvägen. Kommunens bullerutredning är missvisande. Efter det att de tillsänt kommunen en bullerutredning, som visar värden långt över gällande gränsvärden, justerades planbeskrivningen bland annat så att ett bullerplank skulle finnas utefter endast en liten bit av fastighetsgränsen mot väg 160. För anslutning till vatten- och avlopp måste man borra ner till huvudledningen vid väg 160. Det finns inget behov av att förtäta med en byggnad på A. Den tänkta utfarten från fastigheten är mycket olämplig.

De förlorar utsikten mot bryggor och båtar i hamnen och får istället en hög lång vägg som ersätter utsikten över de fina bergen. Om skorstenar, antenner och räcken placeras på taket så försvinner ännu mera av utsikten.

K S (D)

Den föreslagna detaljplanen medger att ett hus uppförs på den enda återstående utsiktspunkten i området och utgör en plats som kommunen tidigare ansett inte ska bebyggas. Bergets topp framför hans fastighet ligger 23 m över havet. Den tillåtna nockhöjden 26,5 m innebär att havsutsikten från hans köksfönster kommer att till övervägande delen försvinna. Nuvarande ägare har låtit fastigheten A växa igen så att både hans utsikt och allmänhetens tillträde försvåras. Tomten ligger rakt ovanför väg 160 som är en starkt trafikerad farlig godsled. Den oberoende bullerutredning som han och de andra klagandena låtit utföra visar värden långt över gällande gränsvärden, vilket kommunen vill åtgärda med ett bullerplank som bara sträcker sig en liten bit mot väg 160.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Prövningens omfattning

Den huvudsakliga frågan är om kommunen vid antagandet av detaljplanen gjort lämpliga avvägningar mellan de allmänna och enskilda intressena.

Mark- och miljööverdomstolen finner att utredningen och dokumentationen i målet utgör tillräckligt underlag för bedömningen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av underinstansernas avgöranden.

Antagandet av detaljplanen

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Den föreslagna detaljplanen är förenlig med översiktsplanen som anger området som tätortsområde för bostadsändamål.

För området gäller en ”Byggnadsplan för del av Henåns samhälle norra delen”, fastställd den 22 februari 1973 där genomförandetiden har gått ut. Den gällande detaljplanen utgör därför inte hinder för att nu göra en ny bedömning vad avser markens lämpliga användning. Den föreslagna detaljplanen förutsätter inte åtgärder utanför planområdet och planförhållandena är sådana att detaljplanens avgränsning till enbart en blivande fastighet är godtagbar.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid planläggningen ska bedömas om marken är lämplig för avsett ändamål med hänsyn till allmänna och enskilda intressen. De intressen som anförts mot detaljplanen är att platsen är olämplig att bebygga med hänsyn till bullerolägenheter, möjligheterna att anordna utfart och ansluta fastigheten till vatten och avlopp, att platsen har fina naturvärden och utgör den enda kvarvarande markbiten på A som är orörd och som är lämplig som rekreations- och utsiktsplats för allmänheten, samt att de kringboende får en försämrad utsikt från sina fastigheter. Kommunen har bedömt att det, förutom det enskilda intresset att bygga ett bostadshus, även finns ett allmänt intresse av att bebygga marken för att utnyttja området mer ändamålsenligt.

Av detaljplanen framgår att möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällservice är tillgodosedda, samt att de boende i det planerade bostadshuset inte kommer att utsättas för bullerolägenheter, som innebär fara för deras hälsa. Planområdet ligger inom ett äldre villaområde i östra delen av Henån som gränsar till ett större skogsområde. Inom planområdet finns en fridlyst växt, västkustros, som skyddas genom en planbestämmelse och marken närmast Lövåsvägen omfattas av förbud mot sprängning. Mark- och miljööverdomstolen finner att detaljplanen ligger inom det handlingsutrymme kommunen har när det gäller hänsynstagande till avvägningen mellan olika allmänna intressen.

Planområdet ligger på en höjd drygt 100 m från vattnet. Området avskiljs från vattnet av två vägar varav en är en större länsväg, samt av andra fastigheter som till viss del är

bebyggda. I detaljplanen har byggrätten utformats så att skadan på utsikten från befintliga bostadshus begränsas genom såväl placering av den nya byggnaden som en begränsning av den högsta tillåtna nockhöjden. Det nya bostadshuset har störst påverkan på utsikten från K Ss fastighet. Vad som ska ses som en betydande olägenhet när det gäller en begränsning av utsikten ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten (jfr MÖD 2013:1). K Ss fastighet ligger på ett sådant sätt att det finns flera bostadshus mellan hans fastighet och havet. Avståndet från fastigheten över planområdet och till havet är ca 200 m. Även om delar av havsutsikten från hans och övriga klagandes fastigheter kommer att begränsas, finner Mark- och miljööverdomstolen att detaljplanen inte innebär en så betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för berörda fastighetsägare att det av denna anledning finns skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Det har inte heller framkommit att det finns andra betydande olägenheter för närboende fastighetsägare.

Mot denna bakgrund ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent och tf. hovrättsassessor Charlotte Jansson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-16
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3223-14

KLAGANDE

1. M J

2. U J

3. C O

4. K S

MOTPART

Orust kommun
473 80 Henån

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 4 augusti 2014 i ärende nr 403-19282-2014, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten A i Orust kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandena och upphäver Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 4 augusti 2014 i ärende nr 403-19282-2014 samt kommunfullmäktige i Orust kommuns beslut av den 10 april 2014 att anta detaljplan för del av fastigheten A (upprättad den 13 maj 2013, justerad den 5 februari 2014).

Dok.Id 288135

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Orust kommun (kommunen) beslutade den 10 april 2014 att anta detaljplan för del av fastigheten A upprättad den 13 maj 2013 och justerad den 5 februari 2014. Kommunens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Länsstyrelsen beslutade den 4 augusti 2014 att avslå överklagandena. Som skäl angavs bl.a. att även om förslaget kommer att innebära vissa nackdelar för de boende i området genom att ett grönområde försvinner och att utsikt kan begränsas så överväger de av kommunen anförda allmänna intressen som anförts. Vid denna bedömning har särskilt beaktats att bullerplank ska uppföras samt att bostadshuset placeras och utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 55 dB(A).

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av M J, U J, C O och K S.

YRKANDEN M.M.

C O och U J har yrkat att detaljplanen ska upphävas. Som skäl har de anfört bl.a. följande. De hänvisar till skrivelser med tillhörande bilagor som de gett in till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har inte satt sig in i ärendet och har inte gått igenom samtliga de handlingar som de skickat in. Planbestämmelserna från den 13 maj 2013 har reviderats och den senaste versionen har de erhållit efter förfrågan hos kommunen. Det har bl.a. gjorts förändringar av huskroppen, man har tagit bort förbudet att spränga bort berget framför byggnaden mot väster. Man har även tagit bort förbudet mot att ändra marknivån i sydväst vilket är den mest lämpade platsen för en eventuell byggnad vilken i så fall bör vara ett mindre, lågt, enplanshus. Det har även tillkommit att utöver högsta nockhöjd får monteras tekniska- och säkerhetsmässiga anordningar, vilket gör att det kan bli hur som helst med höjden. Marken på A är väl inte mer lämplig att bebygga nu än när tidigare intressenter gjort förfrågningar.

Det framgår bl.a. i plan- och bygglagen att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet. Den ska dessutom vara lämplig för ändamålet. Länsstyrelsen borde som tillsynsmyndighet kunna rätta kommunens olämpligheter och felaktigheter.

Beträffande länsstyrelsens redogörelse i beslutet så anförs att man särskilt har beaktat att bullerplank ska uppföras mot väg 160. Av detaljplanen framgår dock att längs med nästan hela långsidan mot väg 160 är det inget bullerskydd, troligen för att behålla utsikten mot fjorden, vilken de närboende kommer förlora.

K S har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva den antagna detaljplanen. Som skäl har han anfört bl.a. följande. De har haft stugan på fastigheten i fem generationer. Utsiktsplatsen har använts av förbipasserande och boende i alla tider och är nu den enda utsiktsplatsen som finns kvar. Den har genom åren flitigt besökts av de kringboende men har under de senare åren varit svårträdd pga. uppväxande sly som nuvarande ägare inte har röjt. Vilka andra platser som kommunen hänvisar till som kan erbjuda utsikt är för honom okänt, möjligen avses två privata tomter som nu ska bebyggas. Tidigare ägare som ansökt om bygglov på platsen har fått nej. Den nuvarande inställningen till byggnation är en häpnadsväckande förändring av kommunens synsätt som man bara kan spekulera i orsaken till. Det har under den tid som nuvarande ägare ägt fastigheten, som hon visste inte fick bebyggas, inte rått någon brist på byggbara tomter i närområdet. Man kan ifrågasätta varför kommunen synes favorisera nuvarande ägare framför alla kringboende.

Att som kommunen tala om markanpassning och att inte ”onödigt exponera byggnaden på den utsatta tomtplatsen” är löjeväckande. För de kringboende blir huset synnerligen välexponerat. Huset är varken lågbyggt eller smälter in i naturen och bör kunna byggas så att byggnaden m.m. inte överstiger bergets höjd om 23 möh. Suterränghuset kommer förstöra hans och andras utsikt över havet vilket inte är acceptabelt. Den planerade taknocken är i linje med hans fönster, där han tidigare såg hav kommer han nu se ett tak. Varför ska en enskilds vilja att uppföra ett hus på

fastigheten, vilken med kommunens egna ord har ”stora utsiktsvärden mot väster” gå före de kringboendes önskan att ha kvar sin havsutsikt. Det finns även en ekonomisk aspekt eftersom värdet på hans fastighet givetvis minskar om utsikten försvinner. Detta är inte en rimlig avvägning mellan de enskilda och de allmänna intressena i plan- och bygglagen.

Vad gäller buller så har en oberoende akustikfirma granskat kommunens bullerutredning och deras granskning visar att det kan bli svårt att innehålla bullervärden om 55 dB(A). Detta pekar på att området ej bör bebyggas.

Vad gäller avståndet till väg 160 så har det bebyggelsefria området kring vägen utökats till 30 m från vägområdet (inte vägens mitt). Från vägområdets gräns till byggnaden är det endast 21 m. Dessutom är väg 160 en väg där det transporteras farligt gods.

M J har yrkat att detaljplanen ska upphävas. Som skäl har han anfört bl.a. följande. Kommunen har gjort fel i sin handläggning av ärendet. Det står helt klart att kommunen endast tagit hänsyn till ett enskilt intresse mot alla andras enskilda intressen plus det allmänna intresset. Kommunen har valt att stödja fastighetsägaren som vill bebygga A helt emot alla kringboendes vilja. Kommunen har således inte beaktat såväl enskilda som allmänna intresset vilket den enligt lagen ska göra.

Länsstyrelsen svarar inte på frågorna om hur mycket inskränkningar man måste tåla, hur stort får ett nybygge vara och hur mycket av en utsikt får man ta innan det betraktas som störande. Inte heller kommunen ger svar på dessa frågor.

Det är förvånande att länsstyrelsen nonchalerar den oberoende bullerberäkning som gjorts. Bullret översteg gränsvärdena med så stor marginal att ett nybygge verkade otänkbart. Är det då inte länsstyrelsens skyldighet att ifrågasätta hur kommunen kunde tillåta byggnation på så bullerstörd mark. Det bullerplank som finns i planen

kommer inte på långa vägar stänga ute bullret från väg 160. Det planerade huset riskerar även att ligga närmre vägområdet än de tillåtna 30 m.

Sammanfattningsvis kan man säga att kommunen har gjort allt för att fastighetsägaren ska få bygglov för sitt planerade bygge. Ingen annan som tidigare ägt fastigheten har fått lov att bebygga densamma. Ska de kringboende bara acceptera att få sin utsikt från bostäderna förstörd, utsiktspunkten i naturen borttagen och finna sig i att fastighetsvärdena sjunker? Det kan inte vara möjligt att intentionerna i plan- och bygglagen ska få sådana följder.

Kommunen har yrkat att överklagandena ska avslås och hänvisar till vad den anfört dels i sitt beslut, dels i länsstyrelsen. Det handlar om att förtäta bebyggelsen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 27 januari 2015 hållit sammanträde och syn på fastigheterna A C, D och E.

Den 2 maj 2011 trädde den nya plan- och bygglagen (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen ska äldre föreskrifter alltjämt gälla ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. Eftersom ärendet påbörjats hos kommunen innan den 2 maj 2011 ska det bedömas enligt ÄPBL.

Inledningsvis kan konstateras att överprövande myndighet och domstol enligt 13 kap. 8 § ÄPBL antingen ska fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet. Överprövande instans kan därför inte pröva en annan planutformning än den som kommunen antagit.

Det är, enligt 1 kap. 2 § ÄPBL, en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är alltså kommunen som har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen och stor vikt bör tillmätas de lämplighetsbedömningar som kommunen har företagit. Den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande stannar därför, i förhållande till dessa

bedömningar, vid en prövning av huruvida ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Det är framförallt när kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller om kommunen förfarit formellt felaktigt vid handläggningen av planärendet som ett upphävande av detaljplanebeslutet blir aktuellt.

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet. Vilka allmänna intressen som skall beaktas anges framför allt i 2 och 3 kap. Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska planläggning bl.a. främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Enligt 3 kap. 1 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stadsbilden. Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Enligt 3 kap. 2 § ÄPBL ska byggnader bl.a. placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska vid detaljpaneläggning skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen skall ses som en precisering av tillämpningen av det ovan återgivna, allmänt hållna, kravet i 1 kap. 5 § på hänsynstagande till enskilda intressen. Bestämmelsen tar, enligt kommentaren (Didón m.fl. Plan- och bygglagen [Zeteo, den 1 oktober 2010] kommentaren till 5 kap. 2 § ÄPBL), sikte inte bara på förhållandena inom det tilltänkta planområdet utan också på förhållandena i anslutning till detta, vilket kan ha särskild betydelse t.ex. vid förändring eller förnyelse av bebyggelse.

Av 5 kap. 11 § ÄPBL framgår att före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Då det i målet handlar om en byggnadsplan som fastställdes den 22 februari 1973 anses genomförandetiden ha gått ut (17 kap. 4 §

jämfört med 5 kap. 11 § andra stycket ÄPBL). Efter genomförandetidens utgång får, enligt samma bestämmelse, planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Det har inte hävdats några formella fel i handläggningen. Frågan i målet är huruvida detaljplanen innebär en rimlig avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som föreligger i detta fall. Det handlar framför allt om ägarna till grannfastigheternas enskilda intresse av att inte drabbas av olägenheter vägt mot de allmänna intressen som detaljplanen syftar till att tillgodose; om det enskilda intresse som fastighetsägaren till A har av att kunna bygga på sin fastighet vägt mot det allmänna intresset av fastigheten som rekreationsområde; samt om det allmänna intresse som detaljplanen syftar till att tillgodose vägt mot det allmänna intresset av rekreationsområde. Inledningsvis görs några allmänna iakttagelser rörande befintliga planer samt den föreslagna planen, därefter analyseras nämnda intressen och ställs mot varandra.

I kommunens översiktsplan redovisas det aktuella området som tätortsområde för bostadsändamål som gränsar till ett större reservområde för bostäder. En översiktsplan ska precisera och konkretisera de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användning av markområden. En sådan plan är inte bindande och det finns inget krav på att en detaljplan måste vara förenlig med översiktsplanen.

I för området nu gällande detaljplan (Byggnadsplan för del av Henåns samhälle norra delen, fastställd 1973-02-22 vilken är att anse som detaljplan, se 17 kap. 4 § ÄPBL) utgörs norra hälften av föreslaget planområde av kvartersmark med byggförbud och södra hälften utgörs av allmänplats – park.

Syftet med den i målet aktuella detaljplanen anges i planbestämmelserna vara att möjliggöra uppförandet av ett nytt enbostadshus.

Kommunen har inför mark- och miljödomstolen, som skäl för den nya detaljplanen, angett det allmänna intresset av förtätning. Varken av planbeskrivningen eller av vad kommunen anfört inför domstolen framgår emellertid något om behovet av förtätning och hur den nya planen är tänkt att bidra till en sådan, sett i ett större

sammanhang där ett helhetsgrepp tas om frågan. Den fastighet som planförslaget omfattar ligger, enligt domstolens mening, inte i ett område där det framstår som självklart att utan närmare motivering eller mer utvecklade planeringsunderlag och visioner se förtätning av stadsmiljön som ett ändamål med planeringen. Det allmänna intresset av förtätning, som är tänkt att realiseras genom att en relativt liten fastighet, belägen i ett tätortsområde som gränsar till ett större reservområde för bostäder, detaljplaneläggs och bebyggs med ett enbostadshus, måste enligt domstolens mening betraktas som ett tämligen lätt vägande allmänintresse. Domstolen kan för övrigt konstatera att det i översiktsplanen finns ett flertal områden inom Henåns tätortsområde som avsatts för bostadsändamål varför det knappast saknas byggnadsmöjligheter i närområdet.

I gällande byggnadsplan är området planlagt dels som mark med byggförbud, dels som park. Marken har enligt oemotsagda uppgifter använts som utsiktsplats av allmänheten. Vid synen framkom att området nu är överväxt av sly och snår och därför tämligen svårtillgängligt. Ett eftersatt underhåll bör emellertid, enligt mark- och miljödomstolens mening, inte användas som argument för att behovet av grönområde och utsiktsplats inte längre finns.

Enligt mark- och miljödomstolens mening saknas vägande skäl att ge prioritet åt fastighetsägarens enskilda intresse av planändring för att kunna bebygga en fastighet som, när denne förvärvade fastigheten var planlagd som mark med byggförbud/park, framför det nu tillgodosedda allmänna intresset av parkmark och grönområden. Särskilt mot bakgrund av att detta, oemotsagt, angetts vara närområdets enda återstående utsiktsplats som är tillgänglig för allmänheten. Det allmänna intresset av rekreation och grönområde måste anses väga tyngre än det allmänna intresset av förtätning.

Eftersom det i målet saknas beaktansvärda samhällliga intressen som talar för en planändring finner mark- och miljödomstolen prövningen av de enskilda intressena i målet mycket lik de som görs vid en bygglovsprövning såtillvida att det i sagda avseende är den enskildes möjlighet att bebygga sin fastighet som måste vägas mot de kringboendes olägenhet av den tänkta bebyggelsen.

Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Om ett sökt bygglov tar i anspråk en byggrätt enligt gällande detaljplan kan väsentliga begränsningar av sjöutsikten behöva accepteras (se bl.a. RÅ 1991 ref. 46). Avsaknad av detaljplan som fastställer byggrätter som medför att närboende har att räkna med byggnader som inskränker utsikten sänker i allmänhet kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras i bygglovsärenden (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12 och den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12).

Domstolen har vid syn konstaterat att för M Js del (C) kommer den tänkta byggnaden förvisso att till viss del skymma utsikten över havet men att det ändå kommer att finnas kvar så pass mycket utsikt att byggnaden inte kan anses vara en betydande olägenhet för honom i ÄPBL:s mening. C O och U Js (E) utsikt kommer i princip inte att påverkas alls, förutsatt att de skorstenar, antenner, räcken och liknande som enligt plan-beskrivningen får uppföras över maximal nockhöjd inte antar alltför vidlyftiga proportioner.

Beträffande K S (D) är dock situationen en annan eftersom föreslagen byggnation kommer att skymma all havsutsikt från dennes fastighet. Föreslaget planområde utgörs i nu gällande byggnadsplan av kvartersmark med byggförbud/allmänplats – park vilket måste anses stärka K Ss berättigade förväntan på bibehållen utsikt. Detta trots att det annars är i det närmaste oundvikligt att förlorad eller försämrad utsikt kan bli följden vid om-, till- och nybyggnationer i områden där byggnader är placerade bakom varandra i förhållande till den önskade utsikten. Den fördel som ägaren till A tillskansar sig genom den föreslagna detaljplanen, i form av utsikt, sker helt på bekostnad av kringliggande fastighetsägare och då i synnerhet K S. Förlusten av utsikt för K S måste i detta fall ses som en betydande olägenhet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att den nya detaljplanen skulle innebära ett påtagligt avvikande från vad gällande plan medger, främst

genom att bebyggelse tillåts där det nu råder byggförbud. I planbeskrivningen har det inte, utöver konstaterande att närboende kan påverkas visuellt genom att bebyggelsen berör utsikt och delvis förändrar landskapsbilden, redovisats vilka olägenheter för omgivningen i form av påverkad utsikt, insyn, skuggverkan m.m. som den, för platsen, relativt stora byggnadsvolymer som den nya planen medger kan medföra. En prövning borde ha skett huruvida planen utgör en rimlig avvägning mellan berörda enskilda intressen och allmänna intressen. Därtill kan planområdets snäva avgränsning, enligt mark- och miljödomstolens mening, ifrågasättas. Tilltron till planering och förståelsen för detaljplaners betydelse undermineras genom att byggrätten i så påfallande grad ändras endast för en fastighet inom ett större område med gamla planbestämmelser vilka i övrigt kommer att fortsätta gälla, även om genomförandetiden har löpt ut. Mark- och miljödomstolen anser att planen inte kan anses ha utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Byggnadens tillåtna placering och utformning inom planen kommer därtill att medföra betydande olägenhet för omgivningen. Beslutet att anta planen bör mot bakgrund av ovanstående upphävas.

Överklagandena ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 9 mars 2015.

Christina Olsen Lundh

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sara Nordström.