



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2018-06-11
Stockholm

Mål nr
P 11037-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-07 i mål nr P 1793-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund

Ombud: Jurist KÖM
Stadsbyggnadskontoret
Samma adress

Motpart

Bostadsrättsföreningen XXX

SAKEN

Detaljplan för XXY, XXZ i Lunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Lunds kommun beslut den 23 mars 2017, § 54, dnr BN 2017/0092, att anta detaljplan för XXY, XXZ i Lunds kommun.

Dok.Id 1413666

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lunds kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Byggnadsnämndens i Lunds kommun beslut att anta detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen XXX har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har utöver vad som anförts i mark- och miljödomstolen tillagt i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har upphävt detaljplanen av skäl som tar sikte på boendemiljön inom planområdet. Bostadsrättsföreningen har inte åberopat dessa skäl i sitt överklagande till mark- och miljödomstolen, i vart fall inte frågan om bostäderna inom planområdet kommer att få tillräckligt med direkt solljus. Mark- och miljödomstolen har därmed på eget initiativ (ex officio) ingripit mot planbeslutet på ett sätt som inte är förenligt med 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. De skäl som mark- och miljödomstolen lagt till grund för att upphäva planbeslutet innehåller ett betydande inslag av bedömning och det finns därför inte utrymme för domstolen att pröva frågan ex officio.

Att pröva dessa allmänna intressen, såsom boendemiljön inom planområdet, har ingått i den tillsyn länsstyrelsen utövar enligt 11 kap. 10–11 §§ PBL. I mark- och miljödomstolens prövning har inte tillkommit några nya uppgifter som ger anledning till en annan bedömning än den länsstyrelsen gjort. Innan den planerade byggnationen kan påbörjas kommer byggherren att redovisa hur de tekniska krav som ställs på byggnader kommer att uppfyllas. Det är först då det kontrolleras att Boverkets byggregler om bl.a. krav på direkt solljus kommer att uppfyllas. En utredning av detaljplanens effekter på solljus och skuggor inom planområdet visar att det inte är någon större skillnad mellan förhållandena i dag jämfört med efter det att planen genomförts. För övrigt är dessa ljusförhållanden i nivå med vad som normalt får accepteras i en tät innerstad och som

med stor sannolikhet hade accepterats i en överprövning om någon av de boende inom planområdet hade överklagat planbeslutet. Objektivt sett finns det förutsättningar att uppfylla kravet inom planområdet.

Planen ska skapa förutsättningar för att tillräckligt med friytor kan anordnas. Det är först i bygglovsprövningen som den slutliga utformningen av platser för lek och utvistelse bestäms. Med hänsyn till det citynära läget och de värden som ska bevaras inom fastigheterna har det planerats för friytor i skälig utsträckning.

Hänsyn har tagits till de kulturmiljövärden som finns i kvarteret. De förändringar som detaljplanen medger inom fastigheterna är förenliga med dessa kulturvärden och de byggnader som har ett bevarandevärde har getts tillräckliga skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen har tidigare gjort gällande att detaljplanen saknar stöd i den fördjupade översiktsplanen "Värna och Vinna staden" vad gäller gångstråk genom kvarter. Däremot har föreningen inte tidigare i processen anfört att formella fel begåtts i det att fel planprocess använts och att nämnden överskridit sin befogenhet när den beslutade att anta detaljplanen med stöd av delegation. Om Mark- och miljööverdomstolen kan pröva dessa nya grunder menar kommunen att varken fel planprocess tillämpats eller att byggnadsnämnden överskridit sin befogenhet.

Översiktsplanen för Lunds kommun antogs 2010 och aktualitetsförklarades 2014. Detaljplanen strider inte i något avseende mot den senast antagna översiktsplanen. Tvärtom får den anses stämma väl med översiktsplanens ställningstaganden att staden i första hand ska förtätas inom befintligt bostadsbestånd och möjliggöra blandade funktioner. All utveckling ska ske med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön och skyddsvärda byggnader ska också skyddas. Vad gäller den fördjupade översiktsplanen "Värna och Vinna staden" antagen av kommunfullmäktige 2005, innehåller den visserligen de uppgifter som bostadsrättsföreningen angett. Det bör dock noteras att den är äldre än översiktsplanen och att dokumentet varken reviderats eller dess aktualitet granskats under den tid som gått.

För fastigheterna XXY, XXZ är kvartersmark och gatumark tydligt åtskilda med den traditionella bebyggelsen. Passage till gården sker genom portvalv vilket ger en tydlig indikation på att man lämnar gata och går in på en gård. Det finns ingen risk för sammanblandning av vad som är gata eller gård. En möjlighet att passera de båda fastigheterna, i en del av ett kvarter, skulle inte påverka stadskärnans karaktär genom en påtaglig förändring av rörelsemönstret i staden. Gårdarna i centrala Lund har haft inslag av handel och tillverkning under 1800-talet och långt in på 1900-talet. Det som finns angivet i den fördjupade översiktsplanen är en markering mot det sena 1900-talets stadsförnyelse som i flera städer medförde ändrade gårdsmiljöer och insidor av kvarter som omvandlades till gallerior. I Sankt Jakob planeras för en lokal förtätning som anknyter till ett historiskt byggnadsmönster på fastigheten.

Detaljplanens allmänna inriktning har ett tydligt stöd i översiktsplanen och den strider inte heller mot den fördjupade översiktsplanen. Den valda planprocessen har därför kunnat användas och detaljplanens allmänna inriktning är också sådan att byggnadsnämnden har kunnat anta detaljplanen. Skyddsbestämmelser kan utlösa en skadeståndsskyldighet enligt PBL. Innan detaljplanen antogs har den enda fastighetsägare som kan framställa ett sådant anspråk getts tillfälle till det och har förklarat sig inte ha något anspråk. Redan innan detaljplanen antogs var det således utrett att det inte fanns några sådana anspråk.

Bostadsrättsföreningen har vidhållit vad föreningen anfört i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande:

I sitt överklagande till mark- och miljödomstolen påpekade bostadsrättsföreningen den extrema förtätning som planförslaget innebär. En följd av denna förtätning är att bostäders ljus- och skuggningsförhållanden påverkas. Att mark- och miljödomstolen tagit upp frågan angående ljus och skuggning på eget initiativ kan ses som att denna fråga framgår av omständigheterna kring förslaget. Föreningen delar mark- och miljödomstolens slutsats, att detaljplanen strider mot gällande rättsregler på ett sådant sätt som inte ryms inom det handlingsutrymme kommunen har enligt PBL.

Planförslaget saknar stöd i den fördjupade översiktsplanen och är i flera stycken inte förenligt med översiktsplanen från 2010. Detaljplanens syfte, att skapa en gårdsbebyggelse med lägenheter samt verksamhets- och affärslokaler med en genomströmning av besökare över fastigheternas gårdar, är inte i överensstämmelse med Lunds kommuns bevaringsprogram, den fördjupade översiktsplanen eller översiktsplanen. I både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen återfinns likalydande skrivningar för vad som ska gälla inom den del av staden som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska vidare planer med skyddsbestämmelser som kan ge upphov till skadestånd underställas kommunfullmäktige för prövning. Detaljplanen har utarbetats enligt standardförfarande i stället för ett utökat planförfarande. Vidare har byggnadsnämnden på delegation fattat beslutet. Det är därmed tveksamt om planförslaget har utarbetats och antagits på ett formellt riktigt sätt.

Gathus och gårdsbyggnader inom planområdet utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL och har därför åsatts skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Den till- och nybyggnation som planen medger medför en total omgestaltning och förändring av fastigheternas karaktär, utseende och funktion och strider mot det varsamhetsbegrepp som finns uttryckt i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL och även det som finns angivet i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ex officio-prövning i mark- och miljödomstolen

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att bostadsrättsföreningen i mark- och miljödomstolen inte åberopade att de nya bostäderna inom planområdet inte skulle få tillgång till direkt solljus eller att marken för den planerade gårdsbebyggelsen därför inte kunde anses lämplig med hänsyn till människors hälsa. Mark- och miljödomstolen har prövat dessa invändningar ex officio.

Den överprövande instansen ska enligt 13 kap. 17 § PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller

som framgår av omständigheterna. I praxis har bestämmelsen tolkats på så sätt att det från den överprövande instansens sida bör vara möjligt att i uppenbara fall ex officio ingripa mot beslut som har fattats i strid mot någon rättsregel. När den rättsregel som kan ha överträtts innefattar ett bedömningsutrymme är emellertid utrymmet för officialprövning mycket litet, och en sådan prövning bör endast undantagsvis komma i fråga (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 augusti 2012 i mål nr P 8591-11). Prövningen av om en detaljplan uppfyller de krav som uppställs i 2 kap. 5 § första stycket 1 PBL beträffande människors hälsa, vilket omfattar förekomsten av direkt solljus i de planerade bostäderna, innefattar ett betydande inslag av bedömning. Mark- och miljödomstolen borde således inte ha prövat frågan utan att klagandena påkallat det.

Bostadsrättsföreningen har emellertid i Mark- och miljööverdomstolen anslutit sig till mark- och miljödomstolens bedömning i denna del. Några processuella hinder för föreningen att på detta sätt ändra och utvidga sin talan finns inte. Mark- och miljööverdomstolen prövar därför frågan om det finns skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

Som anges ovan innebär överprövningen av en detaljplan enligt 13 kap. 17 § PBL en begränsad prövning. I förarbetena till bestämmelsen anges att överprövningen kommer att innebära en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande (prop. 2009/10:215 s. 88). Att prövningen är begränsad innebär dock i detta sammanhang att överprövningens omfattning är beroende av utformningen av de bestämmelser som det överklagade beslutet grundas på. Den materiella prövningen av ett överklagande stannar i många fall vid en prövning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen. Om kommunens beslut ryms inom detta handlingsutrymme, kommer de avvägningar som en kommun gjort mellan olika samhällsintressen inte att bli föremål för överprövning. Detta innebär dock inte att klagandena fräntas rätten till prövning men att det materiella innehållet i plan- och bygglagens regelsystem ändå kan leda till att prövningen i realiteten blir mycket begränsad (se RÅ 1994 ref. 39).

Frågan om en bebyggelse enligt en detaljplan blir olämplig med hänsyn till människors hälsa bevakas i första hand av länsstyrelsen i sin funktion som regional planmyndighet under planprocessen och vid länsstyrelsens tillsyn enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva beslutet att anta detaljplanen. Att länsstyrelsen bedömt planen som godtagbar i en fråga som länsstyrelsen ska bevaka som regional planmyndighet innebär i många fall att det inte finns skäl för den överprövande domstolen att, på talan av enskilda, frångå den bedömningen. Det finns dock inget som hindrar att den överprövande myndigheten gör en annan bedömning, t.ex. om underlaget är bristfälligt (se MÖD 2013:47 och MÖD 2014:12).

Den närmare utformningen av bebyggelsen granskas i samband med bygglovsprövningen och inför startbesked. Det har inte framkommit att det inte skulle vara möjligt att vid uppförande av den planerade gårdsbebyggelsen säkerställa att kravet på tillgång till direkt solljus för bostäder enligt Boverkets byggregler kan tillgodoses. Det finns därför inte skäl att frångå den bedömning som länsstyrelsen har gjort i fråga om detaljplanens lämplighet med hänsyn till människors hälsa. Detaljplanen ska alltså inte upphävas på denna grund.

Tillgång till friyta

Vid planläggning ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse (2 kap. 7 § 4 PBL). Med hänsyn till planens centrala läge i Lund och närheten till parker har kommunen vid planläggningen tagit tillräcklig hänsyn till detta. Det finns därmed inte skäl att upphäva detaljplanen på den grunden att planen inte skulle leva upp till kravet på tillräckligt stor friyta eller främja en från social synpunkt god livsmiljö.

Förenlighet med översiktsplanen

Bostadsrättsföreningen har i mark- och miljödomstolen anfört att detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen men däremot inte att detta skulle innebära att ett utökat planförfarande skulle ha tillämpats eller att byggnadsnämnden inte skulle vara behörig att besluta om att anta planen. Som konstaterats ovan finns det inte några

processuella hinder för föreningen att på detta sätt ändra och utvidga sin talan. Mark- och miljööverdomstolen prövar därför även dessa invändningar.

Den omständigheten att kommunfullmäktige inte har gjort en aktualitetsprövning, innebär inte i sig att översiktsplanen inte längre gäller. I den gällande översiktsplanen för Lunds kommun hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för staden Lund ”Värna och Vinna staden”. I översiktsplanen anges bl.a. att riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen ska följas vid förtätning (Översiktsplanen för Lunds kommun, ÖP 2010, s. 168). I översiktsplanen upprepas även vad som anges i den fördjupade översiktsplanen bl.a. om vad som ska gälla inom den del av staden som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården (a.a., s. 167 f.). Den nu antagna detaljplanen har således att förhålla sig till både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för staden Lund.

Enligt 5 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska därtill bestämmelserna om ett utökat planförfarande tillämpas om en detaljplan inte är förenlig med översiktsplanen. I förarbetena anges att planförslaget ska överensstämma med de intentioner som kommit till direkt uttryck i översiktsplanen i frågor om områdets användning och utformning. Om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen ska detta leda till att det utökade förfarandet tillämpas. Om översiktsplanen inte säger något av intresse i sammanhanget, bör det ändå vara möjligt att använda standardförfarandet om översiktsplanens allmänna intentioner inte motverkas (prop. 2013/14:126 s. 293).

Föreningen har särskilt pekat på att det anges i såväl översiktsplanen som den fördjupade översiktsplanen att *relationen mellan gatumark och kvartersmark ska bibehållas och gaturummet inte luckras upp ytterligare genom gångstråk över kvartersmark*. Vidare anges att *i de delar en äldre tomtindelning med därmed sammanhängande bebyggelsestruktur finns bevarad bör den bibehållas*.

Den nu antagna detaljplanen behåller det nuvarande förhållandet mellan kvartersmark och gatumark och kan inte anses påverka gaturummet. Den bebyggelse och användning av fastigheterna som detaljplanen medger kan därför inte anses strida mot de intentioner som kommit till direkt uttryck i vare sig översiktsplanen eller den för-

djupade översiktsplanen. Genom de planbestämmelser som fastställer rivningsförbud samt varsamhets- och skyddsbestämmelser för vissa byggnader har kommunen i tillräcklig utsträckning tagit hänsyn till de värden som finns inom kvarteret. De förändringar detaljplanen medger kan inte heller anses påverka riksintresset i strid med vad som anges i översiktsplanen. Vad bostadsrättsföreningen anfört i övrigt innebär inte att detaljplanen inte skulle vara förenlig med översiktsplanen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer alltså sammanfattningsvis att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och att det inte heller på denna grund finns skäl att upphäva detaljplanen. Det har därför inte heller krävts ett utökat planförfarande innan detaljplanen antogs.

Byggnadsnämndens behörighet att anta detaljplanen

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en detaljplan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, se 5 kap. 27 § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner att byggnadsnämnden inte har överskridit sin behörighet genom att anta den aktuella detaljplanen. Det finns därför inte heller skäl att på denna grund upphäva den antagna detaljplanen.

Sammanfattning

Det har inte framkommit några skäl för att upphäva byggnadsnämndens beslut att anta den aktuella detaljplanen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och byggnadsnämndens antagandebeslut ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Mats Kager, f.d. hovrättsrådet Eywor Helmenius och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-11-07
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1793-17

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen XXX

Motpart

Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut 2017-03-23 i ärende nr BN 2017/0092,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för uppförande av ny gårdsbebyggelse på fastigheterna XXY, XXZ,
Lunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut
av den 23 mars 2017 i ärende BN 2017/0092.

BAKGRUND

Fastighetsägaren Possedo AB inkom den 9 mars 2015 med en ansökan om detaljplan för att medge en förtätning med ny gårdsbebyggelse för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna XXY, XXZ.

Byggnadsnämnden i Lunds kommun (härefter nämnden) beslutade den 23 mars 2017 (§ 54, dnr BN 2017/0092) att anta detaljplan för XXY, XXZ i Lund, Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen XXX (härefter bostadsrättsföreningen) har nu överklagat nämndens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen yrkar, som det får förstås, att nämndens beslut att anta detaljplan för XXY, XXZ ska upphävas. Som grund för sitt yrkande anför bostadsrättsföreningen i huvudsak följande.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra ny gårdsbebyggelse på fastigheterna XXY, XXZ samt påbyggnader på befintliga gårdsbyggnader och även att öppna upp fastigheternas gårdar i syfte att skapa en genomströmning av besökare genom kvarteret för att därigenom utveckla affärsverksamhet och handel.

För planområdet gäller idag en detaljplan från 1993. Området får användas för bostäder, handel och kontor. Planens syfte var att bevara den ur kulturhistorisk och stadsbildssynpunkt värdefulla bebyggelsen och miljön inom kvarteret. Dessa byggnader har skyddsbestämmelser i planen. Någon ny bebyggelse föreslogs inte eftersom kvarteret bedömdes vara hårt exploaterat.

Fastigheten XXX ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen. Fastigheten gränsar i söder till fastigheterna XXY, XXZ

Varsamhetskravet och den fördjupade översiktsplanen

Området är redan nu hårt exploaterat och det är viktigt att värna om att behålla en stadskärna utan alltför hård förtätning. Hela planområdet ingår i riksintresseområdet för Lunds stadskärna. På fastigheterna XXY, XXZ utgör gatuhus och gårdsbyggnader, med undantag för byggnaden i en våning på XXY, sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). De har därför åsatts skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

Den till- och nybyggnation, och därmed förtätning, som föreslås strider mot både varsamhetsbegreppet i 3 kap. 10 § PBL och den skrivning som finns i den fördjupade översiktsplanen för staden Lund, ”Värna och Vinna staden” (PÅ 34/2000) som antogs av Lunds kommunfullmäktige den 27 oktober 2005. Varsamhetsbegreppet finns beskrivet bl.a. i kapitlet 1.3.1. i den fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktplanen under kapitlet 1.4 skrivs att ”En väsentlig del av staden utgörs också av mellanrummen mellan husen – gator gårdar och trädgårdar och det liv som försiggår där. Allt detta utgör ett viktigt kulturarv som i framtiden måste behandlas med största varsamhet och omsorg för att stadens själ inte skall gå förlorad. [...] Relationen mellan gatumark och kvartersmark ska bibehållas och gaturummet inte luckras upp ytterligare genom gångstråk över kvartersmark.[...] I de delar en äldre tomtindelning med därmed sammanhängande bebyggelsestruktur finns bevarad bör den bibehållas.”

Bostadsrättsföreningen anser att detaljplanens gångstråk genom fastigheterna XXY, XXZ samt om- och nybyggnation inom fastigheterna inte är i överensstämmelse med den fördjupade översiktplanen.

Den om- och nybyggnation inom fastigheterna som föreslås i detaljplanen medför en total omgestaltning och förändring av fastigheternas karaktär och utseende samt

funktion som bostadsrättsföreningen anser inte innebär att man, så som det beskrivs i planen ”bevarar den ur kulturhistoriskt och stadsbildssynpunkt värdefulla bebyggelsen inom fastigheterna [...]”. Begreppet ”bevara” har i planen fått en helt annan betydelse än i dagligt språkbruk.

Behov av friytor och olägenheter

Den extrema förtätning som detaljplanen föreslår, särskilt gällande fastigheten XXY, innebär att bostädernas behov av friyta, enligt 8 kap. 9 § PBL, inte kan tillgodoses. Att förtätningen är extrem kan illustreras med nämndens ordförandes uttalande att ”med skohorn ska man få in ett bostadshus där” (Sydsvenska Dagbladet den 28 mars 2017). För att kompensera förlorad friyta föreslår planen att en eller flera takterrasser ordnas inom området. Hur dessa artificiella friytor i kombination med ett gångstråk genom kvarteret med eventuella uteserveringar påverkar områdets fastigheter och angränsande fastigheter avseende insyn, störande buller etc. är inte utrett. I kommentarerna till yttranden angående planen anser man i stort sett det vara en fråga för miljöförvaltningen. Föreningen anser att en utredning borde ingått i detaljplanen för hur dessa förändringar med eventuellt ökat buller, ökad insyn etc. påverkar omgivningen.

Utredning om grundförhållanden

Den föreslagna nya byggnaden inom fastigheterna XXY, XXZ, och som vetter mot söder, kommer att helt angränsa till föreningens bostadsbyggnads norra gavel eller till dess norra tomtgräns. I planförslaget är det inte utrett om och i så fall hur denna eventuella nybyggnation förändrar bostadsrättsföreningens fastighets grundförhållanden eller i något annat avseende kommer att påverka byggnadens hållfasthet, konstruktion eller dylikt. Det är inte utrett om det överhuvudtaget är lämpligt och möjligt att uppföra en ny byggnad i direkt anslutning till deras fastighet.

Sammanfattningsvis strider detaljplanen mot 3 kap. 10, 12 och 13 §§ PBL och är inte överensstämmande med den fördjupade översiktsplanen.

Lunds kommun motsätter sig föreningens yrkande att det överklagade beslutet ska upphävas. Som grund för sin inställning anför kommunen i huvudsak följande.

Planläggning som kommunal angelägenhet

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten inom kommunen enligt 1 kap. 2 § PBL. I all planläggning ska kommunen enligt 2 kap. 1 § PBL beakta både allmänna och enskilda intressen och göra en avvägning mellan dessa intressen om de står emot varandra. De intressen som ska beaktas anges i 2 kap. PBL. De allmänna intressena redovisas i kommunens översiktsplan och i den planeringen anges också inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen. Kommunerna har stort utrymme att avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Av den anledningen ska kommunens lämplighetsbedömningar väga tungt vid en överprövning av ett beslut om detaljplan.

Vid en överprövning ska domstolen kontrollera om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL och de krav som finns om den formella handläggningen, allt under förutsättning att de klagande har åberopat det i överklagandet eller att de framgår av omständigheterna.

Formella fel

Klaganden anför att detaljplanen står i strid med bestämmelserna i 3 kap. 10, 12 och 13 §§ PBL, vilket eventuellt skulle kunna uppfattas som att klaganden menar att brister funnits i den formella hanteringen av ärendet.

3 kap. 10 § PBL reglerar länsstyrelsens uppgifter vid samrådet för framtagandet av en översiktsplan. Klaganden har inte närmare angivit på vilket sätt denna bestämmelse får verkningar för den påstådda bristen i hanteringen av nu aktuell detaljplan. Kommunen kan därför i nuvarande skede inte närmare bemöta detta.

I 3 kap. 12 och 13 §§ PBL regleras utställning och kungörelse av förslag till översiktsplan. Inte heller beträffande dessa lagrum har klaganden angivit något mer detaljerat. Det är möjligt att klagandens hänvisning beror på en felskrivning.

Kommunen menar att beslutet ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL, samt att det inte har förekommit några formella fel under handläggningen av detaljplanen ifråga.

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen

Det är ett allmänt intresse att öka bostadsbyggandet i Sveriges kommuner. Vidare är det ett allmänt intresse att utveckla handeln i Lunds stadskärna. De allmänna intressena att öka bostadsbyggandet och att utveckla Lunds centrum och plansökandens enskilda intresse att förtäta inom de egna fastigheterna väger tungt och stämmer väl med intentionerna i översiktsplanen, som lyfter fram vikten av att det ökade bostadsbehovet främst ska tillgodoses genom förtätningar inom de områden som redan tagits i anspråk för bebyggelse istället för att ny mark tas i anspråk. Översiktsplanen lyfter även fram vikten av att utveckla stadens attraktionskraft genom att t.ex. skapa möjligheter för ett mångsidigt utbud av handel och service.

I avvägningen enligt 2 kap. 1 § PBL har nämnden beaktat att miljön inom kvarteret består av bebyggelse och innergårdar med ett bevarandevärde som också är ett allmänt intresse. Under arbetet med att ta fram en ny detaljplan har kommunens stadsantikvarie till uppgift att bevaka detta allmänna intresse och uttala sig som den föreslagna bebyggelsens påverkan på intresset. Stadsantikvarien har bedömt att det är förenligt med kulturmiljövärdena att utveckla de aktuella gårdsmiljöerna med ny bebyggelse och med den storlek som medges i detaljplanen. Planförslaget syftar även till att bevara den befintliga bebyggelse som ur kulturhistorisk- och stadsbildsynpunkt bedöms vara särskilt värdefull. På fastigheterna XXY, XXZ ut-gör gatuhus och gårdsbyggnader, med undantag för byggnaden i en våning på XXY, sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL. De har därför åsatts skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i enlighet med 4 kap. 16 § PBL. Dessa innergårdsmiljöer kommer dock att ställa krav i bygglovsprövningen på att nya byggnader ges en gestaltning som är väl anpassad till miljön. Plan- och bygglagen förutsätter en prövning i flera steg innan en byggnation är på plats. I första skedet regleras de byggrätter som kan medges i en detaljplan och i det efterföljande bygglovsskedet ställs de krav som behövs på en lämplig anpassning av byggnadernas gestaltning till omgivningen. I det här skedet har nämnden

bedömt att de medgivna byggrätterna är förenliga med kulturmiljövårderna på platsen.

Klaganden anför att området redan nu är hårt exploaterat och att det är viktigt att värna om att behålla en stadskärna utan alltför hård förtätning. Vidare framförs att förtätningen strider mot bestämmelser om varsamhet och därmed, som kommunen uppfattar det, mot riksintresset för kulturmiljövården. Det som klaganden här tar upp är framförallt att betrakta som sådana allmänna intressen som utsedda myndigheter har att bevaka.

I framtagandet av detaljplanen i fråga har kommunen med stor omsorg lagt tillbörlig hänsyn vad avser kulturmiljövården. Förtätningen som föreslås på fastigheten Sankt Jakob 13 görs t.ex. på ett område som tidigare har varit bebyggt och innebär en återgång till bebyggelsestrukturen från slutet på 1800-talet. Kombinationer av möjligheter till utvecklingen genom förtätning och höga ambitioner för bevarande och tillvaratagande av karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsen avser att säkerställa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen i Skåne, som har att bevaka riksintresset för kulturmiljövården har delat nämndens bedömning att riksintresset kan säkerställas och stärkas genom den föreslagna förtätningen och genom att befintlig bebyggelse skyddas med varsamhets- och skyddsbestämmelser, så som det är gjort i planförslaget.

Klaganden anför att det föreslagna gångstråket över fastigheterna och den förändring av gårdarnas karaktär som planförslaget innebär strider mot den fördjupade översiktsplanen. Kommunen menar att det är en tradition att bedriva verksamhet på gårdarna i Lund. Glasmästeriet som drevs på just fastigheten Sankt Jakob 13 är ett tydligt exempel på detta. Det finns många andra historiska exempel på fotografer, verkstäder, tunnbindare m.m. Även om just handel varit vanligare mot gatorna så bedöms det inte som så väsensskilt från annan mindre hantverksverksamhet att det inte kan accepteras ur kulturhistorisk synpunkt. De föreslagna nya funktionerna bedöms inte heller vara i konflikt med kulturarvet eftersom de historiska lagren fortfarande kan avläsas i miljön.

Klaganden anför att den förtätning som föreslås innebär att bostädernas behov av friyta, enligt 8 kap. 9 § PBL, inte kan tillgodoses. Inledningsvis vill kommunen framföra att behovet av friyta för de boende på fastigheterna XXY, XXZ inte utgör ett sådant enskilt intresse som berör de klagande. Kommunen önskar ändå att i detta yttrande bemöta klagandens farhågor i frågan. I syfte att tillgodose de boendes behov av friyta medger detaljplanen att en eller flera takterrasser anordnas inom planområdet. En större takterrass som kan användas gemensamt av boende i nya och befintliga bostäder föreslås i första hand uppföras på föreslagen ny byggnad på fastigheten XXY. Den föreslagna terrassen bedöms ha goda solförhållanden.

Enligt kommunen utgörs det tyngst vägande allmänna intresset av kommunens behov att utöka bostadsbeståndet i samklang med de bevarandevärden som finns i kvarteret. Behovet av utbyggnad av bostäder har domstolarna dessutom bedömt som ett starkt allmänt intresse. Genom förtätning av befintligt bostadskvarter sörjer kommunen för dessa intressen. Klagandes enskilda intressen består i att få bevara sin boendemiljö oförändrad. Kommunen har i sitt arbete med framtagandet av detaljplanen ifråga tillsett att den planerade bebyggelsen inte ger upphov till så betydande negativa konsekvenser för de klagande att deras enskilda intresse av en oförändrad boendemiljö kan anses väga tyngre än det allmänna intresset av fler bostäder. Några brister i avvägningen enligt 2 kap. 1 § PBL föreligger alltså inte.

Olägenheter

Av 2 kap. 9 § PBL följer att en planläggning inte får ske så att den avsedda användningen enligt planen kan medföra en betydande olägenhet för omgivningen. När en detaljplan tas fram utreds därför den påverkan som den tänkta byggnationen kan ha på omgivningen. I en innerstadsmiljö som denna är det framförallt fråga om att utreda olägenheter för de boende, som ökad insyn, förändringar av solljus och skugga, buller från trafik och andra liknande störningar.

Vad grannarna anført om olägenheter har bedömts och vägts in av kommunen inför antagandet av detaljplanen, dels för att sådana överväganden ska ingå i arbetet med

framtagande av en detaljplan, dels för att närboende i samrådsskedet framfört just dessa synpunkter. I dessa delar hänvisar kommunen även till vad som angetts i byggnadsnämndens samråds- och granskningsyttranden. I korthet kan sägas att i innerstadsmiljöer får insyn och förändring av miljön tålas i större utsträckning utan att den olägenheten blir betydande.

Detaljplanen i fråga medger att befintlig bebyggelse mot Klostergatan och Stora Gråbrödersgatan får användas för bostäder och centrumverksamhet. Lokalerna i bottenvåningarna får endast användas för handel. Föreslagen ny och befintlig gårdsbebyggelse får användas som bostäder. Bottenvåningarna i gårdsbebyggelsen ska i huvudsak användas som centrumverksamheter.

Även om centrumverksamhet/handel skulle kunna uppfattas som mer störande för omgivningen dagtid än bostäder är det nödvändigt att lyfta fram att störningar som beror på att någon inte följer lagar och andra bestämmelser inte ska vägas in i de störningar som byggnationen och dess användning i sig kan orsaka. Mot den bakgrunden ska bedömningen av vilka störningar byggnaden och dess användning kan orsaka baseras på vilka störningar centrumverksamhet objektivt sett kan medföra för omgivningen. Kommunen har bedömt att den störningen inte kommer att nå en sådan nivå att den kan anses betydande enligt 2 kap. 9 § PBL, även om den beaktas sammantaget med störningar från andra befintliga bostäder, verksamheter och trafik i omgivningen, eftersom kommunen valt att anta detaljplanen.

Klaganden anför att planerna på en takterras i den södra delen av XXY kan ge insyn och störande ljud från de som använder den och att detta inte har utretts i arbetet med detaljplanen. Kommunen menar att eventuell insyn från den föreslagna takterrassen anses vara av en sådan art att den måste betecknas som normal inom stadskärnan. Insyn inom tätorter är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt. Också här gäller att bedömningen av vilka störningar byggnaden och dess användning kan orsaka baseras på vilka störningar bostäder med tillhörande balkonger/terrasser och övrig friyta objektivt sett kan orsaka för omgivningen. Störningen kommer inte nå en sådan nivå att den kan anses betydande enligt 2 kap. 9 § PBL. Störningar från grannar regleras bland annat i hyreslagstiftningen, bostads-

rättslagstiftningen samt ordningslagen. Om störningarna är allvarliga så kan de anmälas till miljöförvaltningen.

Vad gäller bostadsrättsföreningens synpunkter om ökad insyn så kan t.ex. en tät mur uppföras som avgränsning mellan den föreslagna takterrassen på XXY och gården på XXX. Om avgränsningen mellan en takterrass och XXY och gården på XXX utformas enligt förslaget uppkommer ingen insyn. Hur avgränsningen mellan fastigheterna slutligen utformas behandlas vid ansökan om bygglov. Lämpligen bör då en dialog föras mellan fastighetsägarna för att kunna uppnå ett för parterna tillfredaställande resultat.

Andra möjliga störningar som utretts är förändringar av ljus och skuggor till följd av att detaljplanen realiserar. Framförallt den påverkan som byggrätten i den södra delen av XXY, som föreslås kunna uppföras i fastighetsgräns mot XXX, kan medföra. På fastigheterna XXY, XXZ är det förenligt med bebyggelsestrukturen i området att uppföra bebyggelse i fastighetsgräns. Den föreslagna bebyggelsen i den södra delen av XXY, som innebär att en gavel uppförs i fastighetsgräns mot XXX, bedöms inte heller utgöra någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Skuggningen från gaveln bedöms vara begränsad eller till och med närmast obetydlig då den är placerad i fastigheten XXX:s norra gräns. Den aktuella delen av fastigheten XXX är dessutom redan i dagsläget omgiven av högre bebyggelse och ett större träd i väderstrecken norr och väster. Befintlig vegetation och bebyggelse ger alltså redan idag skuggning på klagandens gård och fasad de årstider som solinstrålning från nordväst kan upp-träda. Fastighetsägaren har likväl låtit ta fram kompletterande solstudier och illustrationer, vilket ännu tydligare klargör förhållandena i mötet mellan föreslagen ny bebyggelse på fastigheten XXY och befintlig bebyggelse på fastigheten XXX. Vid en granskning av studien framgår att förändringar enligt detaljplanen i fråga inte medför någon väsentlig försämring av förhållanden för den närmaste omgivningen. Kommunens bedömning att de skuggor som uppkommer är sådana som får tålas i en innerstadsmiljö utan att den olägenheten kan anses betydande, har inte förändrats med anledning av denna kompletterande utredning.

Avslutningsvis anför klaganden att det inte är utrett huruvida en nybyggnation förändrar grundförhållanden eller på andra sätt påverkar hållfastheten för byggnaderna på deras fastighet. Kommunen önskar här påpeka att ramarna för behovet av, syftet med och innehållet i detaljplaner framgår av PBL. Av planbeskrivningen framgår tydligt att kommunen utfört nödvändiga överväganden i sin bedömning att marken är lämpad för de ändamål som framgår av den aktuella detaljplanen. I planbeskrivningen redogörs vidare utförligt för mark- och grundläggningsfrågor. För att begränsa riskerna med föreslagen byggrätt för utökning av befintlig källare genom underbyggnad av gården på fastigheten XXY påverkar intilliggande bebyggelse, finns exempelvis bestämmelser i detaljplanen om lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp.

Ett exploateringsavtal har upprättats som behandlar frågor om mark och grundläggning. I exploateringsavtalet regleras bland annat att exploitören ska genomföra och bekosta en noggrann dokumentation av intilliggande fastigheters byggnader innan byggnation påbörjas. I bygglovsskedet utreds redan det nödvändiga byggnadstekniska utförandet i förhållande till gällande regelverk.

DOMSKÄL

Prövningsramen och allmänna utgångspunkter

Av 13 kap. 17 § PBL följer att den myndighet som prövar ett beslut att anta en detaljplan endast prövar om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Av förarbetena (prop. 2009/10:215 s. 87 ff.) till bestämmelsen framgår att överprövningen innebär en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande.

Behov av friytor

I målet har klaganden bl.a. invänt att detaljplanen innebär att bostädernas behov av friyta inte kan tillgodoses.

Av 8 kap. 9 § andra stycket PBL följer bl.a. att om en 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.

Det är således fråga om lagkrav på att det ska finnas friyta för lek och utevistelse.

I Boverkets ”PBL Kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen” anges bl.a. följande. Bra utemiljöer är miljöer där lusten, spänningen och nyfikenheten får spelrum, miljöer som stimulerar till nya utmaningar, lockar till lek och fysisk aktivitet. Miljöer som också tillåter barn och unga att skapa och utforma platser och aktiviteter på egna villkor. Enligt FN:s konvention om barns rättigheter har alla barn under arton år rätt till en god uppväxtmiljö. Det finns forskning som visar att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och hur miljön på flera sätt kan främja barns och ungas hälsa, utveckling och lärande. Därför är det viktigt att utveckla bra utemiljöer som bidrar till ökat välmående hos barn och unga. Takterasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och ingår därmed inte heller i friytan.

Miljönämnden i Lunds kommun har i beslut den 13 juni 2016 och den 4 oktober 2016 antecknat bl.a. följande. Bostäderna lämpar sig mindre bra för barnfamiljer eftersom gårdsmiljön avses användas som ett handelsstråk öppet för allmänheten. Det saknas lekytor utomhus på de egna fastigheterna. Då lekytor utomhus saknas har de yngre barnens bästa inte fullt ut beaktats medan de äldre barnen kan utnyttja stadens fritidsutbud genom det centrala läget.

Mark- och miljödomstolen bedömer att byggnadsnämnden har inte i detaljplanen klargjort att det finns förutsättningar för att säkerställa tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelse eftersom innergårdarna är avsedda att användas som ett handelsstråk öppet för allmänheten. Den mindre innergården i den nordöstra

delen av kvarteret är inte tillräcklig för lek och utevistelse för befintlig och planerad ny bebyggelse. Då tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelse utomhus saknas strider detta enligt domstolens bedömning mot PBL. Att hänvisa till parker i Lunds innerstad är inte godtagbart på grund av bl.a. att trafikmiljön i centrum begränsar tillgängligheten och rörelsefriheten till parker. Att kompensera bostädernas behov av friytor med en eller flera takterasser är enligt domstolens bedömning inte acceptabelt. Mark- och miljödomstolen finner därmed att den aktuella detaljplanen inte lever upp till kravet på tillräckligt stor friyta enligt 8 kap. 9 § PBL och ej heller främjar en från social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap. 3 § 2. PBL. Redan på denna grund finns det således skäl för att upphäva den antagna planen.

Ljus och skuggning

Byggnadsnämnden har tagit upp frågan om ljus och skuggning till följd av att detaljplanen realiserar och därvid anfört att de skuggor som uppkommer inte kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Mark- och miljödomstolen noterar emellertid att det framgår av företagna skuggstudier att den föreslagna bebyggelsen vid vårdagjämning (21 mars) helt kommer att skugga innergårdarna på XXY, XXZ om förslaget genomförs. Vid höst-dagjämning finns ingen solstudie redovisad. Vid uppförande av de nya byggnaderna kommer heller ingen av de ca 16 lägenheterna ha tillgång till direkt solljus, vilket strider mot Boverkets byggregler 6:323 (BFS 2011:6 och 2014:3). Mark- och miljödomstolen finner att byggnadsnämnden därmed inte har säkerställt i detaljplanen att marken för den planerade gårdsbebyggelsen kan anses lämplig med hänsyn till människors hälsa i enlighet med 2 kap. 5 § p.1 PBL. Även på denna grund finns det skäl att upphäva den antagna planen.

Samlad bedömning

Mark- och miljödomstolen finner med hänsyn till de brister i detaljplanen som redovisats ovan att detaljplanen strider mot gällande rättsregler på ett sådant sätt som inte rymms inom det handlingsutrymme kommunen har enligt plan- och bygglagen.

Med hänsyn härtill saknas det skäl att pröva övriga invändningar som den klagande har anfört.

Överklagandet ska således bifallas och detaljplanen upphävas i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 425)

Överklagande senast den 28 november 2017.

Urban Lund

Kent Svensson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit tingsnotarien Emelie Jonsson.