



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2023-12-15  
Stockholm

Mål nr  
P 15569-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-09 i mål nr P 1217-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Umeå kommun, 901 84 Umeå

### Motpart

1. E.B
2. P.D
3. C.B
4. U.P
5. K.S
6. A.T
7. B.T
8. S.Å

Ombud för 1–8: Jur.kand. M.N

## SAKEN

Detaljplan för fastigheten A m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktige i Umeå kommuns beslut den 24 februari 2020, § 31, dnr KS-2017/00608, att anta detaljplan för fastigheten A m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun.

---

Dok.Id 1984678

**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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Umeå kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen.

**E.B, P.D, C.B, U.P, K.S, A.T, B.T** och **S.Å** (E.B m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har anfört i huvudsak följande.

Biltrafiken på Skiftesvägen kommer i huvudsak att vara koncentrerad till tillfarten till det underjordiska garaget. Den exakta placeringen av tillfarten kommer att prövas med avseende på trafiksäkerhet och tekniska egenskaper vid kommande bygglovsprövning. Den del av Skiftesvägen som ligger i direkt anslutning till planområdet kommer att få en ökning av både biltrafik och oskyddade trafikanter i form av gång- och cykeltrafik. Den sammanlagda trafikmängden är inte av sådan omfattning att planområdet med hänsyn till krav på skydd mot trafikolyckor och behovet av en god trafikmiljö skulle vara olämpligt för planerad bebyggelse. Planhandlingarna är tillräckliga för att göra denna bedömning vid planläggningen.

Inom Backenområdet får förtätning anses vara en förväntad utveckling. Avståndet från fasad på planerad bebyggelse till fastighetsgränsen för fastigheten B är knappt 30 meter och avståndet till de exteriöra ytor framför bostadshuset som bör utgöra huvudsakliga vistelseytor är ytterligare ca 25 meter. Dessa avstånd får anses vara godtagbara och medför inte sådan insyn och överblick att det utgör en betydande olägenhet, även om detta sker från en hög insynsvinkel. På ytorna utmed garagebyggnadens östra sida bör befintlig växtlighet i viss mån utgöra hinder mot insyn och överblick. Insynen mot exteriöra ytor inom fastigheten B är av sådan omfattning som de närboende har haft anledning att förvänta sig i området och kan inte anses utgöra en betydande olägenhet. Inte heller insyn mot fastigheten C eller

insyn mot, och skuggning av, fastigheterna D, E och F kan anses utgöra en betydande olägenhet.

**E.B m.fl.** har vidhållit de invändningar mot detaljplanen som de framförde i mark- och miljödomstolen och har tillagt i huvudsak följande.

Den framtida trafiksituationen längs Skiftesvägen är högst problematisk. Frågan är otillräckligt utredd och även om utredningen skulle bedömas vara tillräcklig är konsekvenserna i fråga om trafiksituationen sådana att en exploatering av aktuell omfattning inte kan godtas på platsen. Vintertid är trottoarerna fyllda med snövallar. Gående och cyklister måste då dela vägbana med motorfordon.

När det gäller olägenheter är det särskilt försvårande att insyn mot fastigheten B uppkommer från flera stora byggnadskroppar och att insynsvinkeln från de högsta våningarna är sådan att det är omöjligt att ens med vidtagande av åtgärder på den egna tomten värja sig. När det blir fråga om så stor skala på bebyggelsen är det inte tillräckligt med de avstånd som kommunen beskrivit. Det går inte heller att endast räkna på antal meter från fasad till fasad, en bedömning måste också ske av storleken på bebyggelsen. Ju större byggnationer, desto större avstånd behövs mot småskalig bebyggelse för att betydande olägenheter inte ska uppkomma och för att skälig hänsyn ska ha tagits till befintliga bebyggelseförhållanden.

Beträffande påverkan på fastigheten C kan det i jämförelse med B konstateras att bostadshusets fasad ligger några meter närmare planområdet och att avståndet därmed blir ännu kortare än för B. Påverkan på C och B är likartad, förutom utformningen av utomhusytorna. Planens utformning innebär betydande olägenheter för båda fastigheterna och det finns inte skäl att bedöma påverkan olika.

På fastigheterna D, E och F har bostadshuset flera fönster mot planområdet, vilket ger omfattande insyn från nytillkommen bebyggelse mot befintliga sovrum och vardagsrum. Det finns inte tillräckliga ytor där boende kan freda sig från eventuell insyn. Då planområdet ligger söder om fastigheterna uppstår också problem med

skuggning. Kommunen har inte genomfört någon utredning i fråga om vilken påverkan på dagsljus som detaljplanen kommer att ha för fastigheterna D, E och F.

De uttalanden och ambitioner som omnämns i handlingen ”Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag”, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, uppfylls inte genom den antagna detaljplanen. Uttalandena i översiktsplanen om den s.k. femkilometersstaden innebär inte att var och en av de invånare som bor inom denna radie ska behöva acceptera att stora delar av solinstrålningen byggs bort och att omfattande byggnationer med insyn från åtskilliga våningar av flerbostadshus placeras på nära avstånd till befintlig villabebyggelse.

Mark- och miljööverdomstolen bör ta del av de 3D-modeller som kommunen har upprättat för att illustrera påverkan av detaljplanen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av planförslaget i den 3D-karta som kommunen har upprättat och som finns tillgänglig på kommunens webbplats.

#### **Kraven på skydd mot trafikolyckor och god trafikmiljö**

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot trafikolyckor och behovet av en god trafikmiljö, se 2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Mark- och miljööverdomstolen anser, till skillnad mot mark- och miljödomstolen, att den trafikutredning som kommunen har låtit utföra under planarbetet samt redovisningen i planbeskrivningen utgör ett tillräckligt underlag för att bedöma detaljplanens konsekvenser när det gäller behovet av en god trafikmiljö och kravet på skydd mot trafikolyckor.

Av planhandlingarna framgår att den huvudsakliga trafiken till och från planområdet kommer att ske via Skiftesvägen och att behovet av parkering för de boende inom planområdet kommer att lösas i ett underjordiskt garage med in- och utfart mot den vägen. Därutöver kan parkeringsplatser för besökare och för personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas på markplan. Det framgår vidare att planen kommer att medföra en viss ökning av trafiken på de omgivande gatorna. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening är dock den förväntade trafikmängden, även med beaktande av gatornas bredd och karaktär, inte av sådan omfattning att det finns skäl att upphäva detaljplanen på den grunden att den planerade bebyggelsen skulle vara olämplig med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö och kravet på skydd mot trafikolyckor.

### **Betydande olägenhet**

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 betydande olägenhet, se 2 kap. 9 § PBL.

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

Planområdet ligger ca tre kilometer från Umeå centrum. I anslutning till planområdet finns livsmedelsbutik, handel, skola och kyrka. Bebyggelsen kring planområdet är blandad med framförallt enbostadshus, ofta byggda i två plan. Söder om planområdet, vid Backenvägen, finns flerbostadshus i två till tre våningar. Nordost om planområdet, vid Tallparksvägen, finns ytterligare flerbostadshus. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och kontor. Planområdet

förtätas genom att cirka 150–200 lägenheter möjliggörs i byggnader med fyra till sex våningar.

Kommunens uppfattning att planområdet ingår i ett område där förtätning får anses vara en förväntad utveckling får stöd i den fördjupade översiktsplanen för Umeå, enligt vilken kommunens tillväxt så långt som möjligt bör samlas inom fem kilometers radie från stadskärnan eller universitetsområdet.

Enligt praxis är förtätning i tätorter, innebärande bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig. Avståndet från planområdet till Umeås stadskärna, uttalandena i den fördjupade översiktsplanen och förekomsten av flerbostadshus i närheten av planområdet talar för att förtätning är en förväntad utveckling. De riktlinjer som kommer till uttryck i byggnadsordningen är endast vägledande och kan inte tillmätas någon avgörande betydelse när det gäller vad de närboende haft anledning att räkna med i detta avseende. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har de närboende således haft anledning att räkna med en omgivningspåverkan som följer av förtätning nära deras egna bostäder. Planläggningen får dock inte ske så att den påverkar omgivningen på sådant sätt som medför betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den skuggutredning som kommunen låtit göra är tillräcklig och att den skuggning som detaljplanen kan medföra för fastigheterna D, E och F inte kan anses utgöra en betydande olägenhet. Mark- och miljööverdomstolen anser vidare, i likhet med mark- och miljödomstolen, att inte heller den insyn och minskade fria sikt mot himlen som detaljplanen kan medföra för fastigheterna D, E och F samt C kan anses utgöra en betydande olägenhet.

När det gäller frågan om insyn på fastigheten B konstateras att detaljplanen möjliggör uppförande av ett bostadshus med en nockhöjd på 22 meter mittemot B, på andra sidan Skiftesvägen. Området mellan byggrätten och vägen utgör enligt detaljplanen dels mark som inte får förses med byggnad, dels mark där endast komplementbyggnad får placeras. Avståndet mellan den 22 meter höga byggnaden och

fastighetsgränsen till B är cirka 29 meter. Mellan de båda bostadshusen är avståndet cirka 40 meter. Den planerade bebyggelsen kommer medföra insyn på fastigheten B, särskilt på grund av dess höjd och med hänsyn till att den huvudsakliga vistelseytan i trädgården på B ligger närmast planområdet. Insynen är att betrakta som en olägenhet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock, mot bakgrund av avståndet mellan den planerade bebyggelsen och bostadshuset respektive vistelseytorna på B, att denna olägenhet inte kan anses vara betydande. Det finns därför inte skäl att upphäva detaljplanen på denna grund.

### **Övriga invändningar mot detaljplanen**

Mark- och miljööverdomstolen delar de bedömningar som mark- och miljödomstolen har gjort när det gäller övriga invändningar mot detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det inte har framkommit några skäl för att upphäva detaljplanen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och kommunens beslut att anta detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Christina Ericson och Katarina Berglund Siegbahn, referent, samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson. Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-12-09  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 1217-22

## PARTER

### Klagande

- |        |          |
|--------|----------|
| 1. E.B | <i>B</i> |
| 2. P.D | <i>C</i> |
| 3. C.B | <i>B</i> |
| 4. U.P | <i>D</i> |
| 5. K.S | <i>D</i> |
| 6. A.T | <i>G</i> |
| 7. B.T | <i>G</i> |
| 8. S.Å | <i>E</i> |
|        | <i>E</i> |
|        | <i>F</i> |

Ombud 1-8: Jur.kand. M.N

### Motparter

1. Grisbacka bostäder AB, 559085-3882
2. Nemla Bostäder AB, 559127-8600

Ombud 1-2: A.J

Dok.Id 430772

---

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



3. Umeå kommun  
901 84 Umeå

Ombud: Å.B

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Kommunfullmäktige i Umeå kommun den 24 februari 2020 i ärende nr  
KS-2017/00608

**SAKEN**

Detaljplan för fastigheten A m.fl. inom Grisbacka i Umeå kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet av Kommunfullmäktige i Umeå  
kommun den 24 februari 2020, § 31, i ärende nr KS-2017/00608, att anta  
detaljplan för fastigheten A m.fl. inom Grisbacka i Umeå kommun

---

### **BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Umeå kommun (kommunen) antog i beslut den 24 februari 2020 en detaljplan för fastigheten A m.fl. inom Grisbacka i Umeå kommun. Syftet med detaljplanen är enligt planbeskrivningen att skapa planmässiga förut-sättningar för bostäder och kontor.

Detaljplanen möjliggör enligt planbeskrivningen förtätning i form av 150–220 lägenheter i byggnader på mellan fyra till sex våningar. Parkering placeras under mark, med infart från Skiftesvägen. Planområdet är i privat ägo.

Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen gemensamt av E.B och C.B (ägare av fastigheten B), P.D (ägare av fastigheten C), U.P (del-ägare av fastigheten D), K.S (ägare av fastigheten G), A.T och B.T (ägare av fastigheten E) samt M.Å och S.Å (ägare av fastigheten F). I dom den 1 december 2020 upphävde mark- och miljödomstolen kommunens beslut att anta detaljplanen på grund av bullersituationen och att utredningen i den frågan inte var tillräcklig (mål P 941-20). Domen överklagades av kommunen, Grisbacka bostäder AB och Nemla Bostäder AB.

Mark- och miljööverdomstolen har undanröjt mark- och miljödomstolens dom och återförvisat målet till mark- och miljödomstolen för ställningstagande till övriga invändningar gällande detaljplanen (dom den 26 april 2022 i mål P 14478-20).

### **YRKANDEN M.M.**

**E.B, P.D, C.B, U.P, K.S, A.T, B.T och S.Å** (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

**Kommunen** har bestritt det som yrkas i målet.

**Grisbacka bostäder AB** har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

**Nemla Bostäder AB** har avstått från att yttra sig.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen den 22 september 2022.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Klagandena

Som grund för överklagandet har klagandena anfört i huvudsak följande.

Detaljplanen möjliggör en omfattande exploatering med flerbostadshus på mellan fyra till sju våningar (22 meters nockhöjd och ingen minsta taklutning på sadeltaket möjliggör sju våningar, inte sex som anges i planbeskrivningen). Planen strider mot plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och innebär betydande olägenheter och brist på hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden genom bl.a.

- En oacceptabel skuggning av omkringliggande fastigheter,
- Omfattande insyn mot omkringliggande bostäder och tomter,
- Ökad trafik som gatorna inte är dimensionerade för och som orsakar otillåtet hög bullerbelastning i området,
- En orimligt hög exploateringsgrad som inte tar hänsyn till stads- och landskapsbild,
- Brister i fråga om konsekvensanalys för trafik pga. detaljplanen och områdets exploateringar i övrigt,
- Orimliga avvägningar mellan enskilda grannars intressen i förhållande till intresset av en exploatering och hävdade allmänna intressen,

Om byggnation ska ske på kvarteret Almen måste denna anpassas till befintlig bebyggelse bl.a. i fråga om höjd, placering och antalet bostäder. Detaljplanens utformning och omfattning går långt över vad som är en acceptabel förtätning i anslutning till befintlig villabebyggelse.

Skuggning av tomter och bostäder, allmänt

Enligt 2 kap. 6 § fjärde punkten PBL ska bebyggelse och byggnadsverk vid bl.a. planläggning utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden. Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark inte ske så att lokalisering, placering och utformning medför betydande olägenheter. Omfattande skuggning är en betydande olägenhet.

Att blockera solinstrålningen för grannfastigheter är en av de mest påtagliga olägenheter som kan uppkomma genom en högbyggd exploatering. Det måste därför ske med försiktighet och beaktande av befintliga förhållanden på platsen. I norra Sverige är problemet extra påtagligt, eftersom solen stora delar av året står lågt på himlen. Detta kräver ökat hänsynstagande till hur högt man kan bygga i förhållande till närliggande bebyggelse. Detta är inte fallet för A m.fl. Omgivande fastigheter drabbas påtagligt av minskad direkt och indirekt solinstrålning och försämrade siktlinjer mot himlen.

Av skriften "Solklart", som Boverket hänvisar till beträffande krav på solljus, framgår att det bör finnas minst fem timmars solljus vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på friytor för rekreation och lek. Detta uppfylls i regel om avståndet mellan byggnaderna runt om en gård i slutna kvartersbebyggelse är minst fem hushöjder i norra Sverige. Om byggnaden är 17 meter hög krävs det därmed ett avstånd på 85 meter mellan byggnaderna. För de byggnader som blir 22 meter höga krävs 110 meter. I det här fallet är avståndet mycket mindre, både inom detaljplaneområdet och mot angränsande bebyggelse utanför planområdet. Avståndet mot fastigheterna längs Grubbevägen är bara ca. 25 meter, alltså mindre än en tredjedel så mycket som skulle behövas.

Förutom direkt instrålning solljus är också indirekt dagsljus av stor betydelse, eftersom fri sikt mot himlen, oavsett riktning, ger tillgång till reflekterat solljus. Byggnader av aktuell höjd kommer att skymma stora delar av himlen för de omkringliggande fastigheterna, vilket ger ett helt annat intryck och tillgång till ljus jämfört

med om det finns en för villabebyggelse "normalhög" byggnad på t.ex. två-tre våningar i kvarteret. Detta ger sammantaget klart mörkare förhållanden på marken och i de omkringliggande fastigheterna.

Skuggning av den omfattning som blir fråga om här utgör en påtaglig och oacceptabel olägenhet som drabbar ett stort antal grannar till planområdet. Olägenheterna blir allra störst i kvarteret Lönnen norr om planområdet, men på förmiddagarna drabbas också fastigheterna i kvarteret Boken. Kvarteret Syrenen ligger söder om planområdet och drabbas då inte av skuggning, men de höga byggnaderna innebär att det speciellt inifrån husen blir mycket svårt att se himlen och få indirekt solljus, som på nordliga breddgrader kan vara det enda som finns att tillgå stora delar av året.

Solstudien för de högsta husen verkar ha utgått ifrån en nockhöjd på 22 meter och en takvinkel på 25 grader. Detaljplanen anger dock att takvinkeln som störst får vara 25 grader. Om takvinkeln blir mindre, vilket är möjligt, ökar också skuggningen då ytterväggarna blir högre.

#### Skuggning längs Grubbevägen

Planen innebär en omfattande skuggning av .. på eftermiddagarna från september till och med april månad, d.v.s. 8 månader om året. Skuggningen sker under den säsong då det ljus som ändå finns är som mest värdefullt. Även under sommarhalvåret kommer stora delar av marken framför husen att vara skuggad. Av solstudien framgår att i mars månad innebär byggnation enligt planen direkt skugga på D och E och närapå F med början från kl. 13 och framåt. Från cirka kl. 14 är .. helt i skugga resten av dagen.

I april månad börjar skuggningen omkring kl. 16 och man går därmed miste om ca. 4 timmars kvarvarande dagsljus. Solstudien redovisar mars, april, juni och september, men under tiden oktober-februari är solen i norr ännu lägre och skuggningen blir omfattande.

Bedömningar om skuggning måste utgå ifrån faktiska förhållanden, innefattande hur grannfastigheternas befintliga byggnader är utformade. Befintlig bebyggelse har utgått ifrån de planförutsättningar som fanns vid uppförandet och det är inte acceptabelt att i alltför stor omfattning ändra dessa planförutsättningar i efterhand. Det är en väsentlig skillnad jämfört med att en bebyggelse planläggs och uppförs i ett sammanhang.

För D skuggas rummen inomhus och den uteplats som finns på gaveln i västnordväst går miste om stora mängder sol. Eftermiddagssolen är i praktiken ofta den enda sol man får i bostaden, då man inte är hemma dagtid på vardagarna. Mot Grubbevägen har fastigheten två vardagsrum som påverkas, förutom fyra sovrum som också ligger mot Grubbevägen. Fastigheten har också två kök på gaveln som påverkas (det finns två lägenheter i huset).

E och F saknar fönster på de södra gavlarna. Byggnadernas utformning medger alltså inte solinsläpp i bostaden på förmiddagen, då byggnaderna är utformade för att dra nytta av solljuset på eftermiddagen. Solen har alltså inte någon möjlighet att stråla in i bostäderna förrän strax före kl. 12 på dagen. Om solen därefter skuggas från kl. 13-14 tiden, som solstudien visar, innebär det att som mest två timmars solljus erhålls vid höst- och vårdagjämning. Detta ska jämföras med de fem timmar som är normen. Planen innebär alltså att E och F inte längre skulle fylla de krav på tillgång till solljus i bostaden som PBL förutsätter, vilket inte kan vara en acceptabel påverkan.

#### Insyn i bostäder och trädgårdar, allmänt

Befintliga fastigheter har idag trädgårdar som kan inramas av staket, häckar eller buskar. Insynen begränsas också av befintliga byggnader. Höga flerfamiljshus nära befintliga villor innebär att bostäder som tidigare haft relativt lite insyn får flera våningar av bostäder som överblickar den egna fastigheten. Det är alltså inte bara fråga om inblick från samma nivå, utan även överblick från 4–7 våningars höjd rakt ned i angränsande villor och trädgårdar. Insyn som sker från en högre nivå måste

betraktas som ännu mer besvärande, då man kan uppleva sig som mera exponerad. Sådan insyn är närmast omöjlig att värja sig mot.

Det är olämpligt att placera höga flerbostadshus nära äldre villabebyggelse. Det är också olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Det har aldrig funnits anledning att förvänta sig en så högbyggd exploatering inom kvarteret. Byggnadernas höjd och placering så nära befintlig villabebyggelse strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör betydande olägenheter. De närmare förhållandena för några av fastigheterna beskrivs nedan.

#### Insyn, C

Fastigheten C har fyra fönster plus två källarfönster direkt riktade mot planområdet. Längs fastighetens östra långsida finns ytterligare fönster, som också kommer att bli föremål för insyn. Byggnation av sjuvåningshus på andra sidan av gatan medför en omfattande insyn i bostaden från uppskattningsvis 35 lägenheter (2 lägenheter i huset längst i väster, tre något längre österut, multiplicerat med sju våningar). Denna insyn går till största delen inte att värja sig mot genom staket, lägre plank eller växtlighet, helt enkelt för att insynsvinkeln blir alltför hög.

#### Insyn, B

På B är bostadshuset placerat något längre från vägen än vad som gäller för C, men även här finns två fönster som är direkt riktade mot planområdet samt uteplatser som skulle drabbas av insyn.

För B tillkommer också att den särskilda omständigheten att det precis öster om fastigheten pågår planläggning liknande A m.fl. med totalt 9 400 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och centrumverksamhet på ett planområde på 5 600 m<sup>2</sup>. Närmast B innebär liggande förslag ett femvåningshus, med den skuggning och insyn som det skulle innebära.

Den påverkan som båda dessa detaljplaner innebär måste beaktas sammantaget och kan inte tillåtas delas upp med hänvisning till att det är olika planprocesser. De

olägenheter som detaljplanen för A m.fl. innebär på B måste därför bedömas ihop med den påverkan som den kommande detaljplanen för H kan förväntas innebära. Den sammantagna påverkan är att B i norr och väster blir omsluten av flerbostadshus på 5–7 våningar.

#### Insyn, D5

Planen innebär att två sjuvåningshus med en nockhöjd på 22 meter samt ett fyra-våningshus med en nockhöjd på 17 meter placeras på ca 20 meters avstånd från respektive fastighetsgräns.

D består av två lägenheter med totalt sex fönster mot planområdet som kommer att få omfattande insyn från flerfamiljshusen. Mot Grubbevägen ligger fyra sovrum och två vardagsrum. Även de två köken på gaveln kan drabbas av insyn. På den västnordvästra gaveln finns också en altan för eftermiddagssol när solen nått runt knuten, där familjen äter middag.

Lönnen E och F, som har samma utformning, har 12 fönster vardera mot planområdet. Detta innebär direkt insyn mot två sovrum och vardagsrummet. Fastigheterna har också två balkonger vardera, samt hela den på eftermiddagen solbelysta delen av trädgården, i riktning mot planområdet.

För alla D, E & F fastigheterna innebär planen en omfattande förändring av närområdet precis framför dem, från områdestypisk villabebyggelse och mindre handel till en hög exploatering av bostadshus som fullständigt kommer att förändra omgivningen. Planen möjliggör att boende i ett stort antal lägenheter på kort avstånd får direkt insyn i bostäder och trädgårdar, vilket måste betraktas som betydande olägenheter.

#### Påverkan av ökad trafik

Av 2 kap. 6 § punkterna 2 och 6 PBL framgår att hänsyn måste tas till risk för trafikolyckor, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. Befintliga gator,



som inte omfattas av planändringen, är anpassade för mindre villabebyggelse, men skulle nu tvingas betjäna stora flerbostadshus.

De nya bostäderna ska få parkeringar genom ett underjordiskt garage. Nedfart till detta garage ska ske från Skiftesvägen, som är en smal gata genom ett villaområde. Gatan används frekvent av bl.a. skolbarn och skjutsande föräldrar för att komma till Grisbackaskolan. Förutom dagens användning kommer planerade exploateringar i närområdet att innebära att ännu fler använder Skiftesvägen för att komma till skolan. Planen reglerar inte heller var nedfart till garaget får ske, vilket innebär att en längre sträcka än nödvändigt av Skiftesvägen kan komma att användas för den ökade trafiken. Gatan är för smal och olämplig för att tillgodose transportbehov för ytterligare 200 hushåll. Inte heller Almvägen är lämplig för den tillkommande trafik som exploateringen innebär.

En utfart från ett underjordiskt garage som tjänar ett stort antal bostäder måste rimligen öka riskerna för olyckor, främst för oskyddade trafikanter som gångare och cyklister. Förutom risk för siktproblem i sidled längs gatan kan det också förväntas att en uppfart från ett mörkt garage rakt ut på gatan mot söder kommer att innebära bländning av bilförare på väg ut ur garaget.

Då detaljplanen inte löser de uppenbara trafikproblem som den kommer att medföra och Skiftesvägen är otillräcklig för att svälja den tillkommande trafiken strider den mot 2 kap. 6 § punkterna 2 och 6 PBL.

#### Orimligt hög exploateringsgrad

Mycket av de invändningar som framförs mot planen beror på det grundläggande problemet att detaljplanen avser att skapa en byggrätt på totalt 20 000 m<sup>2</sup> BTA på ett område som är ca 14 000 m<sup>2</sup> stort. I BTA räknas inte det underjordiska garaget in, vilket innebär att arean egentligen underskattas i förhållande till den byggnation som möjliggörs genom planen.

Detta är en orimligt hög exploatering i en stadsdel som Grisbacka, som sedan länge domineras av villor och mera normalstora flerfamiljshus med som mest tre våningar. Det är en sak att skapa ett helt nytt område där man inte har så mycket närliggande befintlig bebyggelse att ta hänsyn till. Det är en helt annan sak att spränga in hundratals lägenheter i ett kvarter omgivet av äldre villabebyggelse, där varken omkringliggande bebyggelse eller infrastrukturen i form av gator och anslutningar är anpassade för detta.

Detaljplanens bestämmelser med 17 respektive 22 meter höga byggnader ca 4 meter in från trottoarkanten av en smal villagata förändrar fullständigt helhetsintrycket av kvarteret och denna del av Grisbacka, förstör utblickar mot himlen, skapar långt mera trafik och orsakar en helt ny och oacceptabel grad av insyn mot omkringliggande bostäder.

Planbeskrivningen anger att det är fråga om ca. 150–220 lägenheter inom området. Det finns dock ingen planbestämmelse som tillser att så faktiskt blir fallet. Detta har framför allt betydelse i fråga om vilken trafik som kan förväntas till planområdet, då fler hushåll innebär fler möjliga trafikanter. Om byggherren väljer att bygga små lägenheter om 60 BTA vardera innebär planen en möjlighet att bygga drygt 300 lägenheter. Då det saknas reglering som säkerställer att intentionerna med planen uppfylls måste utgångspunkten i bedömningen vara vad planen möjliggör, inte vad någon ”tänkt”.

Västerbottens museum har lyft frågan om exploateringsgraden på ett bra sätt under samrådet, där museet bl.a. påpekar att förslaget är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

En så omfattande exploatering på denna plats ger upphov till betydande olägenheter för grannarna. Genom exploateringsgraden och byggnadshöjderna strider planen också mot kravet på skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden i 4 kap. 36 § PBL.

Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske

Kommunen har i en byggnadsordning, avsett som ett dokument att användas som underlag vid prövningen enligt PBL, gjort vissa uttalanden om gemensamma utgångspunkter. Av dessa framgår bl.a. att:

- Stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse och komplettering.
- Grubbevägens karaktär med inslag av äldre gårdsbebyggelse och tidig småskalig egnahemsbebyggelse bevaras. Bebyggelsen vårdas och utvecklas med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden.
- Ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet.
- Verksamheter lokaliseras och utvecklas med hänsyn till tillgänglighet och trafiksäkerhet samt sociala och stadsbildsmässiga aspekter.

Detaljplanen för Almen strider mot samtliga dessa intressen och förstör omgivningen för det utpekade värdefulla bebyggelseområdet i kvarteret Lönner. D har pekats ut som ett särskilt värdefullt hus.

Även om en byggnadsordning inte har någon formell plats i PBL-systemet innebär den en omständighet som visar att det inte har funnits anledning att förvänta sig en så omfattande förändring och drastisk försämring av omgivningen och att aktuell exploatering är olämplig.

Bristande avvägning mellan motstående intressen

Omkringliggande villabebyggelse är anpassad utifrån befintliga förhållanden och det har inte funnits anledning att tro att en omfattande exploatering med flerbostadshus någonsin skulle uppföras. Enligt gällande detaljplan för området är våningshöjden begränsad till två våningar, vilket är normalt på Grisbacka och skulle inte medföra några avsevärda skuggnings- eller insynsproblem. Att tillåta fyra till sju våningar innebär en kraftigt höjd bebyggelse samtidigt som ytan som bebyggs ökar väsentligt.

En översiktsplan är inte bindande utan innebär bara ett underlag för ställningstaganden mellan olika allmänna intressen. Enskilda intressen behandlas inte i översiktsplanen, utan denna avvägning ska och måste ske vid prövningen av detaljplaner, bygglov och förhandsbesked. En kommun kan därför aldrig okritiskt utgå ifrån vad som har angetts i översiktsplanen när det kommer till konkreta beslut som berör enskilda, utan avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen samt motstridiga enskilda intressen måste ske i det enskilda fallet.

För Grisbacka är den mest detaljerade översiktsplanen "Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde" som antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011. I denna finns bl.a. en ambition att Umeå ska växa till 200 000 invånare till 2050 och att huvuddelen av denna tillväxt ska ske inom den s.k. 5-kilometersstaden, med nämnda avstånd till centrum eller universitetsområdet. Det finns inga konkreta uttalanden i översiktsplanen om att en omfattande förtätning ska ske på Grisbacka. Varken Grisbacka eller Grubbe nämns över huvud taget inte som något förtättningsområde och det är märkligt att kommunen så kategoriskt kan påstå att planen överensstämmer med översiktsplanen, då det inte av översiktsplanen framgår att förtätning ska ske där.

Att Umeå kommuns översiktsplan mera allmänt förordar en förtätning inom den s.k. femkilometersstaden kan inte läggas till grund för att sätta befintliga villakvarter i skuggan av höga hus som av flera skäl inte passar in i befintliga bostadsområden (se t.ex. MÖD 2013-08-23, mål P 9683-12).

PBL ger inte stöd för att betydande olägenheter kan förbises eller vägas upp av att det finns ett allmänt intresse av bostadsbyggande. Kravet på att en detaljplan inte får medföra betydande olägenheter måste alltid tillgodoses.

Det enskilda intresse som drar nytta av en hård exploatering har inte redovisats offentligt i detaljplanarbetet. Det är en tydlig brist i planprocessen att det inte öppet redovisas vilka intressen och önskemål som funnits från exploitörssidan. Kommunen är skyldig att ta tillvara samtliga intressen i planarbetet, men det enda

som visar sig är att kommunen företräder exploatörens önskemål och driver igenom en plan med omfattande exploatering mitt i en villabebyggelse utan hänsyn till andra intressen.

Att kommunen i stor utsträckning hänvisar till översiktsplanen, istället för att i det enskilda planärendet redovisa och väga områdets lämplighet för en hög exploatering mot de intressen som finns emot en sådan exploatering, visar att kommunen inte förstått eller tillämpat PBL:s principer och att det inte har skett en rimlig, öppen och seriös avvägning. Avvägningar mellan exploatörsintresset och grannarnas intressen måste alltid prövas enligt PBL:s regler, det kan inte sättas ur spel genom att åberopa oklart angivna allmänna intressen i en översiktsplan. Gällande en detaljplan på en annan fastighet på Grisbacka finns också en dom där MÖD ansåg att ett gårdshus med en nockhöjd på 7,2 meter nära villabebyggelse innebar sådana negativa konsekvenser för grannarna som inte uppvägdes av detaljplanens fördelar och att planen därför skulle upphävas (MÖD 2016-09-08, mål P 107-16).

Kommunen har inte tagit intryck av domstolarnas ställningstaganden. Vid en avvägning mellan exploatörens enskilda intresse att maximera exploateringsgraden, ställt mot de betydande olägenheter som detta medför för grannarna, kan kommunen inte enbart hänvisa till översiktsplanen som skäl för att tillgodose exploatörsintresset. Att genomföra en omfattande exploatering av det här slaget innebär inte ett rimligt hänsynstagande till befintlig bebyggelse. Att detaljplanen innebär en för området helt orimligt omfattande exploatering med många bostäder kan inte anses uppväga påverkan på de enskilda intressen som påverkas.

### **Kommunen**

Kommunen har anfört i huvudsak följande.

#### Tydliggörande angående trafikutredning och bullerutredning

I trafikutredningen redovisas prognoser både för detaljplanen för A m.fl. och för en pågående detaljplan för I m.fl. I planhandlingarna redovisas sammanslagna prognoser samt separata prognoser för A m.fl. Det är de separata prognoserna som är aktuella i denna prövning.

Anledningen till att bägge detaljplaner redovisas är ett önskemål från närboende vid samrådet. Kommunen förklarade att H kommer att genomgå en egen planprocess, där den planens trafikpåverkan kommer att redovisas. Eftersom de närboende fortfarande såg en oro valde dock kommunen att inkludera prognoser även för H i de nu aktuella planhandlingarna.

#### Skuggning/insyn

Av domstolspraxis följer att förtätning innebärande bl.a. insyn och skuggning är något som närboende i centrala delar av städer har att förvänta sig. Skuggpåverkan på närliggande fastigheter är inte större än vad som kan förväntas vid en förtätning av staden. Därtill har åtgärder vidtagits för att minska påverkan i form av sänkta byggnadshöjder längs Grubbevägen, jämfört med samrådshandlingarna.

#### Trafik

Trafiken bedöms öka med en sjättedel för prognosåret 2040. Detta avser trafik både från A m.fl. och den kommande detaljplanen för H. Som framgår av sid 17 i trafikutredningen förväntas trafiken längs Grubbevägen minska vid ett genomförande av A m.fl. jämfört med det tänkta nuläget när en möbelbutik låg på platsen (innan år 2016). Trafiken bedöms dock öka längs med Skiftesvägen.

### Hög exploatering

I den fördjupade översiktsplanen för Umeå beskrivs varför Umeå behöver en högre exploatering för att möta stadens utmaningar med ökad tillväxt och det framtida tillväxtscenariot (kap 2.2). Här anges bl.a. att för övriga stadsdelar föreslås en ökning på 25 procent.

De utvecklingsstrategier som beskrivs i kapitel 2.1 pekar på bland annat tillväxt inom fem-kilometersstaden, inom kollektivtrafikstråken samt komplettering som vitaliserande kraft. Att lägga nya kvarter intill gamla genom att anlägga nya tätbebyggda blandbostadskvarter intill äldre kvarter för att staden gradvis växer samman.

I kapitel 3.2 anges vad man i Umeå kan förvänta sig för exploateringsgrad vid nyexploatering. Kvarteret Almen ligger väl inom denna inriktning med en exploateringsgrad på 1,43. Planen klarar även översiktsplanens riktvärden vad gäller friytor. Bebyggelsens planerade utformning bildar både en större och en mindre gårdsmiljö, där den norra delen kantar Grubbevägen medan bebyggelsen mot Skiftesvägen planeras så en gårdsmiljö skapas mot gatan med gavelställda byggnader närmast. Båda dess bebyggelse typer går att finna inom stadsdelen. Bebyggelsen stämmer, både vad gäller exploateringsgrad och bebyggelse typ, överens med vad man kan förvänta sig.

### Konsekvensanalys

Kommunen och länsstyrelsen är överens om att detaljplanen inte förväntas få en betydande miljöpåverkan, därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Däremot har vissa punkter påtalats som kan ha en viss påverkan, så som buller och skuggning varpå särskilda utredningar har tagits fram.

### Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Detaljplanen har bedömts vara förenlig med översiktsplanens intentioner. I Fördjupning för Umeå (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2016) har planeringsinriktningen

för Umeå lagts fram i form av tillväxtmål. En bärande strategi är den s.k. fem-kilometersstaden. Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse inom fem kilometer från Umeå centrum kan en tät och funktionsblandad stad uppnås, med korta transportavstånd som gynnar fotgängare och cyklister. En förutsättning för att kunna uppnå tillväxtmålen och tillskapa bostäder i mer centrala lägen är således att förtäta i befintliga områden. Detaljplanen är utformad i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL.

Angående pågående planläggning av H

Denna kommande detaljplan ska inte kommenteras i en domstolsprövning av ärendet för A m.fl. En framtida eventuell prövning av H skall prövas för sig.

**Klagandena** har yttrat sig på nytt med anledning av kommunens yttrande och anført i huvudsak följande.

Exploateringsgrad och omgivningspåverkan

De delar inte kommunens uppfattning om vad som är att betrakta som Umeås centrala delar och vad som utifrån detta argumenteras om vad närboende får tåla. Avståndet till den s.k. centrumfyrekantens utsida är drygt 2 km fågelvägen. Ingen Umeåbo med lokalkännedom skulle betrakta Backenområdet och Grisbacka som en central del av staden, särskilt som omgivningen består av villabebyggelse.

Kommunen hänvisar till vad som angetts i översiktsplanen. Vad som anges i översiktsplanen är en av kommunen angiven målsättning som i enskilda fall, detaljplaner och bygglov, måste ställas mot de olägenheter som uppkommer för de boende. Det finns ingen av de klagande som haft anledning att förvänta sig en omfattande exploatering inom kvarteret Almen. Kommunens egna tillväxtmål kan inte användas för att köra över och försämra boendeförhållandena för stadens befintliga invånare.



#### Effekten av två närliggande exploateringar

Det vidhålls att effekterna av två detaljplaner som samtidigt är under handläggning måste beaktas samlat i den mån det över huvud taget är möjligt. I annat fall möjliggörs en stegvis omfattande exploatering där kommunen kan argumentera för att respektive steg inte medför någon betydande olägenhet, men där den sammantagna förändringen de facto skulle göra det vid en samlad bedömning. Se t.ex. NJA 2017 s 421, som avsåg klagorätt men ändå belyser betydelsen av stegvisa exploateringar.

#### Kumulativ påverkan genom H

Av samrådsversionen av plankartan för H framgår att det endast 4 meter från B:s fastighetsgräns planeras centrumbbyggelse vars överkant av bjälklaget kan ligga 6 meter över gatunivå. Till detta kommer att det ovanpå bjälklaget ska finnas ett jordlager på minst 40 cm samt att det av säkerhetsskäl måste finnas någon form av staket eller glasskivor nära kanten. Sammanlagd höjd kan sannolikt bli ca 7-8 meter där grönyterna på B får nedblick från de boende. Utöver detta kan det ytterligare några meter bort bli fråga om byggnader som är 17 respektive 23 meter höga.

I planarbetet för H har en 3D-modell tagits fram. Av inlämnat utdrag framgår den omfattande omgivningspåverkan som uppkommer både från den plan som nu är överklagad (grå höga byggnader) och den plan som är under utarbetande (gula byggnader).

#### Modell av byggnader på A m.fl.

3D-modellen för Syrenen H omfattar även byggnaderna enligt detaljplanen för A m.fl., som visar vilken omgivningspåverkan som detaljplanen för A m.fl. innebär. Inlämnat utdrag visar påverkan på C och B samt D och F. Det kan visserligen inte vitsordas att modellen i alla detaljer är korrekt. T.ex. är taklutningarna inte så flacka som planen möjliggör, vilket kan påverka byggnadshöjderna. Modellen ger ändå en överblick av betydelse för bedömningen av planen.

#### Förutsättningarna på Grubbevägen

Vid synen nämndes problem med väg- och trottoarbredd och vinterförhållanden. Inlämnade fotografier tagna utanför E visar en passerande buss under vintern. Bilderna ges in till styrkande av att Grubbevägen redan idag har en otillräcklig kapacitet för befintlig trafik och att en planläggning som inte omfattar förbättringar av gatan men ändå ökar trafiken inte är lämplig. Motsvarande problem gäller även för Skiftesvägen, som i och med planen skulle få väsentligt ökad trafik genom att nedfarten till garaget placerats längs den vägen.

#### Garagednfart

Vid synen lyftes frågan om nedfart och kommunen påtalade att den frågan avgörs i bygglovsskedet.

Detaljplanen reglerar att infart till underjordiskt garage endast får anordnas mot Skiftesvägen. Planen anger i övrigt inget om läget för denna. Med tanke på att ett läge längre in på Skiftesvägen t.ex. medför mer långvarig kontakt med oskyddade trafikanter på väg till Grisbackaskolan, ökad trafik förbi befintliga bostäder samt strålkastare som vid uppfart ur garaget lyser in i bostäder hade det varit klart lämpligare att placera nedfarten längre österut, mitt emot H. Att planen inte reglerar detta är klart olämpligt. Att skjuta upp frågan för prövning i bygglovsskedet är inte lämpligt.

#### **INLÄMNAT MATERIAL**

**Klagandena** har till stöd för sitt överklagande lämnat in utdrag ur kommunens solstudie m.m., en kopia av plankarta (samrådshandling) för fastigheten H m.fl., fotografier m.m.

**Kommunen** har i samband med sitt yttrande lämnat in ett diagram utvisande bl.a. ekvivalenta ljudnivåer m.m. samt exempel på exploateringsgrad.

## DOMSKÄL

### Inledning

#### *Rättsliga utgångspunkter*

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

En detaljplan ska bestå av en plankarta samt en planbeskrivning som redovisar hur planen ska förstås och genomföras (4 kap. 30–31 §§ PBL). Planbeskrivningen ska innehålla bl.a. en redovisning av de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (4 kap. 33 § första stycket 4 PBL). Det är angeläget att planbeskrivningen tydligt redovisar de överväganden som har gjorts under planarbetet, exempelvis med hänsyn till synpunkter som framkommit under processen (se prop. 2009/10:170 s. 214).

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 kulturvården på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL). Detta utgör det s.k. anpassningskravet. Vidare ska hänsyn även tas till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser (2 kap. 6 § första stycket 2 PBL) samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (2 kap. 6 § första stycket 6 PBL).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår vidare att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste beaktas bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär att toleransnivån måste vara högre i vissa fall (jfr prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 s. 168 och 417).

En detaljplan ska även vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

Vid överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska domstolen endast pröva om beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet (13 kap. 17 § PBL). Kommunens beslut bör upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller i de fall då kommunen har brustit i handläggningen av planärendet (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens refererade avgöranden MÖD 2013:44 och MÖD 2014:12).

#### *Prövningens omfattning*

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att frågan om detaljplanens påverkan avseende buller avgjorts genom Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 april 2022 i mål P 14478-20.

Det mark- och miljödomstolen har att pröva i nu aktuellt mål är om de återstående invändningarna som E.B, P.D, C.B, U.P, K.S, A.T, B.T och S.Å (klagandena) framfört mot detaljplanen är sådana som motiverar att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas. Invändningarna rör sammanfattningsvis planens inverkan på omgivningen, bl.a i fråga om stads- och landskapsbild och i fråga om konsekvensanalys för trafik samt ett antal olägenheter som mer direkt påverkar de klagandes enskilda fastigheter såsom skuggning och insyn. Därutöver har invändningar framförts om kommunens avvägningar mellan enskilda intressen i förhållande till intresset av en exploatering.

**Mark- och miljödomstolens bedömning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och kontor. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus om maximalt 17, 20 respektive 22 meter nockhöjd över angivet nollplan vilket enligt planbeskrivningen innebär en förtätning med ca 150-220 lägenheter.

*Figur 1. Utdrag ur plankartan.*

Kvarteret Almen ligger centralt i Umeå. Av översiktsplanen framgår att Umeå kommun förespråkar en komplettering av bebyggelse inom fem kilometer från stadskärnan och universitetsområdet. Inom denna radie ska staden tillåtas växa, med högre och tätare bebyggelse.

*Anpassningskravet*

Klagandena har bl.a. angett att detaljplanen innebär en orimligt hög exploateringsgrad som inte tar hänsyn till stads- och landskapsbild samt att planens utformning och omfattning går långt över vad som är en acceptabel förtätning i anslutning till befintlig villabebyggelse. Klagandena har vidare anfört att detaljplanen strider mot intressen utpekade i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske.

Vad gäller detaljplanen och dess anpassning till omgivningen gör domstolen bedömningen att planen inte har sådana brister att det i sig är skäl att upphäva den med stöd av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Skälen för detta anges nedan.

Enligt domstolens bedömning har Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske karaktären av ett kommunalt policydokument och den utgör inte en fördjupad del av översiktsplanen. Därmed är byggnadsordningen inte vägledande för kommunen på samma sätt som exempelvis en översiktsplan. Vidare menar domstolen att det faktum att det inte finns konkreta uttalanden i översiktsplanen om en förtätning på Grisbacka – och att kommunen återkommande hänvisar till den s.k. femkilometersstaden – i sig inte utgör hinder mot aktuell planläggning.

Vid synen har domstolen kunnat konstatera att närområdet hyser en viss variation av byggnadstyper och stilar, men att området har en karaktär präglad av låg bebyggelse i form av enbostadshus och mindre flerbostadshus. Området bedöms inte som homogent i fråga om byggnaders storlek, färg och utformning. Domstolen gör bedömningen att om aktuell detaljplan genomförs kommer bebyggelseskalan i kvarteret förskjutas och stadsbilden kommer till viss del bli förändrad. Den tillkommande högre bebyggelsen kommer ge ett avvikande, mer massivt intryck i förhållande till den intilliggande bebyggelsen.

Domstolen konstaterar dock att genom principerna om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt har kommunen inom vida ramar möjlighet att avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Som tidigare nämnts är aktuellt område relativt centrumnära. Satt

i ett sådant sammanhang avviker inte Umeå kommuns avsikt med detaljplanen från en vanligt förekommande stadsutveckling i större städer där bebyggelsen byts ut och kompletteras och endast undantagsvis minskar i skala. Vidare konstaterar domstolen att kommunen redovisar och bemöter invändningar som framkommer i samråd och granskning avseende bland annat en hög exploateringsgrad och stadsbilden. I underlaget finns det således en antydning till hur kommunen förhåller sig till hänsynen till befintlig bebyggelse samt stads- och landskapsbilden, detta till trots att kommunen vid upprepade tillfällen i mera generella ordalag hänvisar till översiktplanen och tillväxten inom femkilometersstaden.

Enligt domstolens mening har det inte framkommit några omständigheter som visar att kommunen genom sin planläggning gått utöver det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL. Sammanfattningsvis gör mark- och miljödomstolen därför bedömningen att planen inte har sådana brister när det gäller byggrättens påverkan på stadsbilden m.m., att det i sig är skäl att häva den med stöd av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Detaljplanen strider inte heller mot 4 kap. 36 § PBL.

#### *Kraven på skydd mot trafikolyckor och god trafikmiljö*

Klagandena har, utöver planens inverkan på omgivningen i fråga om stads- och landskapsbild, även anfört brister i fråga konsekvensanalys för trafik.

Länsstyrelsen, som ska bevaka vissa intressen ur allmän synpunkt inom ramen för tillsynen i 11 kap. PBL, har inte funnit anledning att överpröva kommunens beslut att anta den aktuella detaljplanen. Domstolen är dock inte bunden av detta och kan inom ramen för aktuell prövning göra en annan bedömning (jfr avgörandena MÖD 2014:12, MÖD 2016:13 och MÖD 2018:27). Mark- och miljödomstolen anser att såväl planbeskrivning som beslutsunderlag är otillräckliga för bedömning av kraven på skydd mot trafikolyckor och god trafikmiljö på det sätt som 2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 PBL stadgar. Skälen för det är följande.

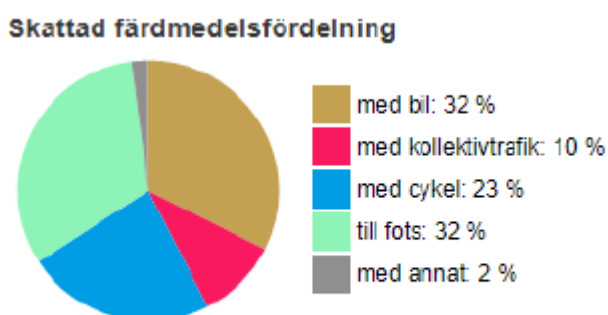
I detaljplanen finns följande bestämmelse:

### **Utfart**

- Endast två körbara utfarter får anordnas mot vardera gata: Almvägen, Grubbevägen och Skiftesvägen. Utöver detta får infart till underjordiskt garage endast anordnas mot Skiftesvägen, 4 kap. 9 §

Det betyder enligt domstolens mening att totalt tre in-/utfarter kan komma att anordnas mot Skiftesvägen. Domstolen noterar att placering av infarter/utfarter inte styrs i detaljplanen eftersom det saknas planbestämmelse om utfartsförbud.

Enligt planbeskrivningen visar trafikutredningen att detaljplanen för kvarteret Almen kommer att medföra en ökning av trafiken på Skiftesvägen med cirka 450 fordon år 2040. Av trafikutredningen framgår vidare att planen kommer att medföra att drygt 300 fordonsrörelser per dygn flyttas från Grubbevägen till Skiftesvägen. I utredningen har kommunen gjort en uppskattning av trafiken som alstras inom planområdet. Det anges att planförslagets trafik till största del består av gående och biltrafik (se figuren nedan) vid främst Grubbevägen och Skiftesvägen, att cykeltrafiken ökar från ungefär 200 till 500 vardagsresor samt att fler gående och cyklister har en målpunkt västerut jämfört med tidigare på grund av närliggande skolor och idrottsplatser. När det gäller konsekvenser anges att det sker en ökning av både gående och cyklister på Skiftesvägen och Almvägen.



Figur 4-1. Skattad färdmedelsfördelning inom planområdet Almen.

Figur 2. Utdrag ur Trafikutredning för kvarteret Almen 2019-09-25, s 12 (20) utvisande skattad färdmedelsfördelning inom planområdet Almen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att om detaljplanen genomförs kommer trafiken till och från planområdet att koncentreras till Skiftesvägen. Vidare



har domstolen under synen kunnat konstatera att gatans nuvarande karaktär närmast är att betrakta som en typisk gata genom ett villaområde, dvs. en smal gata där både fordonstrafik, cyklister och gående förekommer. Domstolen finner inte något skäl att tvivla på klagandenas uppgifter om att gatan används frekvent av bl.a. skolbarn och skjutsande föräldrar. Precis väster om planområdet, på andra sidan kvarteret Boken, är Grisbackaskolan och Grisbackaskolans idrottsplats belägna.

Kommunen har vid planläggningen gjort en trafikutredning. Där framgår bl.a. hur trafiken kan komma att ändras i området med anledning av planen. Mark- och miljödomstolen noterar att det saknas uppgifter om konsekvenser samt därtill tillhörande analyser vad gäller ökningen av trafik i förhållande till både nuvarande och tillkommande antal gående och cyklister, dvs. oskyddade trafikanter. Enligt domstolens bedömning är en analys av konsekvenserna för oskyddade trafikanter en väsentlighet – speciellt för Skiftesvägen på grund av närheten till skola och idrottsplats samt förväntad koncentration av trafik till gatusträckan med anledning av in- och utfart främst för parkeringen under mark.

En kommun kan inom vida ramar avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. I förarbeten har det uttalats att överprövningen kommer att innebära en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande (prop. 2009/10:215 s. 88, jfr prop. 2020/21:131 s. 84).

Med detta som utgångspunkt gör domstolen bedömningen att det inte finns tillräcklig underlag i fråga om planens konsekvenser avseende trafikmiljön för att kommunen ska kunna göra en godtagbar avvägning utifrån det allmänna intresset av människors säkerhet. Vid prövning av om kommunens beslut att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel kan domstolen inte – på befintligt underlag – bedöma om kommunen vid planläggningen i tillräcklig utsträckning tagit hänsyn till de krav som återfinns i 2 kap. 6 § första stycket 2 PBL om skydd mot trafikolyckor och

2 kap. 6 § första stycket 6 PBL om en god trafikmiljö. Eftersom en konsekvensanalys saknas har kommunen således inte heller redovisat de överväganden som gjorts i denna fråga – vilket utgör en brist enligt 4 kap. 33 § första stycket 4 PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 21 november 2018 i mål P 4957-18).

Avsaknaden av konsekvensanalys och överväganden utgör enligt mark- och miljödomstolens mening sådana brister som innebär att kommunens beslut att anta aktuell detaljplan ska upphävas.

### *Betydande olägenhet*

#### Insyn B

Vad gäller klagandens invändningar om insyn och skuggning mot omkringliggande fastigheter gör domstolen bedömningen att planen kan medföra betydande olägenhet, på det sätt som anges i 2 kap. 9 § PBL, vad gäller insyn mot fastigheten B. Skälen för detta anges nedan.

Klagandena har anfört att det precis öster om B pågår annan planläggning och att den påverkan som båda dessa detaljplaner innebär måste beaktas sammantaget. Mark- och miljödomstolen konstaterar i detta sammanhang att kommunens beslut för detaljplanen för fastigheterna H m.fl. har upphävts av mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt den 29 april 2022 (mål P 2929-21).

Enligt praxis är förtätning i centrala delar av tätorter, som innebär bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som närboende ofta har att förvänta sig (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 18 februari 2019 i mål P 2029-18 samt den 13 januari 2020 i mål P 4145-19). Aktuellt område bedöms inte vara en del av de mest centrala delarna av Umeå stad, inte heller de perifera delarna av staden. Avståndet till Umeå centrum om knappt 3 kilometer är dock relativt kort. Domstolen bedömer därmed att de närboende har haft viss anledning att räkna med att kvarteret skulle kunna komma att förtätas. Å andra sidan, mot bakgrund av att området idag i huvudsak är bebyggt med enbostadshus och mindre flerbostadshus samt att området inte ingår i de mest centrala delarna av staden, har närboende till

planområdet – i synnerhet boende på fastigheten B – inte haft att räkna med en sådan bebyggelse som nu är planerad.

Bedömningen av de olägenheter som detaljplanen kan ge upphov till ska ske med utgångspunkt i den mest ingripande utformning som planen medger (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 december 2017 i mål nr P 10986-16).

*Figur 3. Utdrag ur plankartan som visar "Illustration över möjlig utformning" med mark- och miljödomstolens tillägg: figur som visar fastigheten B.*

Enligt domstolens bedömning visar illustrationen ovan en möjlig utformning av planen som torde ligga nära den maximala byggrätten. Fastigheten B avgränsas med en väg mot aktuellt planområde. Byggnadsdelarna som enligt planen får placeras närmast fastigheten har maximal nockhöjd om 22 meter. B kan drabbas av insyn från flera byggnadsdelar varav den ena skulle kunna medföra ett stort antal fönster riktade mot fastigheten.

Mark- och miljödomstolen har vid synen kunnat konstatera att B har en trädgård där den huvudsakliga vistelseytan är riktad mot planområdet. Med anledning av den maximala nockhöjden om 22 meter kommer insynen mot trädgården ske från en hög insynsvinkel. Domstolen menar att det närmast handlar om en

överblick – vilken är svår att värja sig mot med exempelvis staket eller växtlighet. Insynen mot trädgården på fastigheten B får enligt domstolens mening därmed anses vara omöjlig att värja sig mot, vid en bedömning med utgångspunkt i hur en utomhusmiljö vanligtvis är utformad i en villaträdgård.

Eftersom närboende inte har haft att räkna med en sådan bebyggelse som nu medges i detaljplanen får den omfattande insynen mot de exteriöra ytorna inom fastigheten B därför anses medföra en betydande olägenhet för de boende inom fastigheten. Detaljplanen är därmed inte förenlig med 2 kap. 9 § PBL.

#### Insyn och skuggning för resterande fastigheter

Vad gäller insyn vid övriga fastigheter har klagandena bl.a. invänt att det är olämpligt att placera höga flerbostadshus nära äldre villabebyggelse. Klagandena har mer ingående anfört hur detaljplanen medför insyn mot fastigheterna C och B, D, E och F. Påverkan på dessa fastigheter bedöms i det följande.

Fastigheterna C och B är belägna längs Skiftesvägen. C kommer att ha flertalet fönster riktade mot planområdet och B, där bostadshuset är placerat något längre från vägen, kommer att ha i vart fall två fönster riktade mot planområdet.

Byggnadsdelar med en nockhöjd på 22 meter kan enligt planen placeras på andra sidan Skiftesvägen, inom kvarteret Almen, vilket kommer medföra en insyn mot fastigheternas bostadshus. Medan insynen över B och dess exteriöra ytor enligt ovan bedöms utgöra en betydande olägenhet konstaterar domstolen att faktisk insyn genom fönster begränsas med ett ökande avstånd. Mot denna bakgrund bedömer mark- och miljödomstolen att insynsförhållandena som drabbar bostadshusen längs Skiftesvägen kommer att bli av en sådan omfattning som närboende har haft anledning att förvänta sig i området.

Fastigheterna D, E och F är belägna vid Grubbevägen. Samtliga fastigheter kommer ha flera fönster mot planområdet där insyn riktas mot bl.a. sovrum och vardagsrum. Även exteriöra ytor såsom altan och balkonger är riktade eller delvis riktade mot planområdet. Planen innebär att byggnadsdelar med en nockhöjd på 22

meter respektive 17 meter kan placeras mitt emot fastigheterna, med Grubbevägen mellan. Som tidigare konstaterats har närboende till planområdet haft anledning att räkna med att kvarteret skulle kunna komma att förtätas. Vidare har domstolen under synen kunnat konstatera att det för dessa fastigheter och bostadshus finns tillräckliga ytor där boende kan freda sig från eventuell insyn. Även här gäller att insyn genom fönster begränsas med ett ökande avstånd. Slutsatsen blir att insynen inte utgör någon betydande olägenhet i lagens mening.

Klagandena har vidare anfört att skuggning utgör en påtaglig och oacceptabel olägenhet, vilken drabbar ett stort antal närboende – som störst olägenhet för fastigheterna i kvarteret Lönnen vid Grubbevägen men även fastigheterna i kvarteret Boken vid Almvägen drabbas. Klagandena har även invänt mot minskad fri sikt mot himlen och indirekt dagsljus.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att kommunen har låtit utföra en skuggstudie. I studien går att utläsa skuggningseffekter vid bl.a. vår- och höstdagjämning och av relevanta delar framgår att D, E och F kommer att skuggas under delar av dagen under årets mörkaste månader, när solhöjden är lägre.

Kommunen har efter samrådet vidtagit åtgärder för att minska påverkan av skuggning genom sänkta byggnadshöjder längs Grubbevägen. Domstolen bedömer att skuggutredningen är tillräcklig och att den tillkommande skuggningen kommer bli av sådan omfattning som närboende har haft anledning att förvänta sig vid en förtätning. Enligt domstolens bedömning kan skuggningen som förväntas därmed inte anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller blir olägenheten gällande minskad fri sikt mot himlen av sådan omfattning eller ger så stor helhetsverkan att det uppnår den grad av olägenhet, dvs. betydande, som avses i 2 kap. 9 § PBL.

*Sammanfattning*

Mark- och miljödomstolens slutsats är att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas i sin helhet eftersom planen bedöms vara otillräcklig med hänsyn till människors säkerhet i enlighet med 2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 PBL och i förhållande till kravet på redovisning enligt 4 kap. 33 § PBL samt att planen vad gäller insyn för en fastighet medför en betydande olägenhet och därmed strider mot 2 kap. 9 § PBL. I övrigt har det inte framkommit skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen utifrån vad klagandena anfört eller som framgår av omständigheterna.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 30 december 2022.

Anders Carlbaum

Britt-Inger Rönnbäck

---

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Carlbaum och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Tove Eriksson Molin.