



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2024-06-28
Stockholm

Mål nr
P 4847-23

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-03-22 i mål nr P 3312-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Säsongshuset AB
Ältagårdsvägen 17
138 33 Älta

Ombud: D.Z.R.

Motpart

1. Härjedalens kommun
Medborgarhuset
842 80 Sveg
2. J.B.
3. M.B.
4. N.C.
5. S.C.
6. J.F.

Dok.Id 2069933

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
---	---	--	----------------	---

7. K.F.

8. C.J.

9. S.J.

SAKEN

Ändring av detaljplan för Södra Björnvallen, Del av X, Y m.fl. fastigheter, i Björnrike, Härjedalens kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnds beslut den 28 september 2022, MBN § 223, dnr MBN 2020-876, att anta ändring av detaljplan för Södra Björnvallen, Del av X, Y m.fl. fastigheter, i Björnrike, Härjedalens kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Säsongshuset AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska fastställa nämndens beslut och i andra hand ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

J.B., M.B., N.C., S.C., J.F., K.F., C.J. och S.J. (J.B. m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Härjedalens kommun har medgett bolagets yrkande om ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med sammanfattningsvis följande tillägg.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt avgränsat prövningsramen till att enbart avse frågan om nämnden har gjort en korrekt avvägning mellan motstående enskilda intressen. Planändringen är förenlig med ursprungsplanens syfte och uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det bestrids att skälig hänsyn inte tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Kommunen har inte agerat utanför sitt handlingsutrymme. Byggrätten varierar inom planområdet både vad gäller våningsantal och byggnadsarea. Planändringen avser vidare en fastighet i planområdets ytterkant. Med hänsyn till topografin och den stora variationen i byggrätter är det olämpligt att bedöma vad som är skälig hänsyn utifrån de närmast intilliggande fastigheterna. Området är redan påverkat av vägar och bebyggda tomter och ett flertal av dessa har anlagts på stora markutfyllnader. Det bestrids att planändringen medför att J.B.s m.fl.s fastigheter minskar i värde. Värdet på dessa torde snarare öka. Planändringen ryms inom kommunens handlingsutrymme och innebär inte en oproportionerlig avvägning mellan olika intressen.

För att kommunen ska kunna beakta olika sakägares intressen och göra en avvägning mellan motstående enskilda intressen förutsätts att sakägarna ger sina enskilda intressen till känna under planprocessen, vilket J.B. m.fl. har inte har gjort. De har inte heller i sina överklaganden till mark- och miljödomstolen åberopat några sådana enskilda intressen som avses i 4 kap. 36 § första stycket PBL. Mark- och miljödomstolen har ex officio prövat om ändringen kan anses strida mot denna bestämmelse och gått utanför den prövningsram som anges i 13 kap. 17 § PBL. Förfarandet utgör ett rättegångsfel där felet inverkat på målets utgång. Felet torde kunna avhjälpas i Mark- och miljööverdomstolen genom att målet prövas i sak; i annat fall ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet återförvisas dit.

J.B. m.fl. har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med sammanfattningsvis följande tillägg.

De har framfört enskilda intressen i mark- och miljödomstolen. Avsaknaden av planbestämmelser innebär att en byggnad, utan några begränsningar vad gäller t.ex. markuppfyllnad och placering, skulle kunna uppföras på fastigheten. När harmonin i området förstörs av en byggnad som så kraftigt avviker från övriga är det främst intilliggande grannar som drabbas. Det är ett enskilt intresse att slippa mötas av en stor grushög varje gång man öppnar sin ytterdörr eller befinner sig på sin veranda. Den enorma markuppfyllnaden utgör en betydande olägenhet genom att den påverkar hela harmonin i området. Borttagandet av planbestämmelsen om prickmark påverkar möjligheten för ägarna till fastigheten Z att nyttja sin tomt fullt ut.

Planändringen uppfyller inte kraven att en ändring av en detaljplan ska vara tydlig, förenlig med ursprungsplanens syfte och inte medföra betydande olägenhet. Den skuggstudie som kommunen låtit utföra är irrelevant, eftersom den avser den befintliga byggnaden och inte inbegriper alternativa placeringar av tillåtlig bebyggelse. En ny byggnad som utnyttjar planändringen till fullo skulle kunna leda till betydande olägenhet i form av bland annat skuggbildning.

Det stämmer inte att det är stora variationer i byggrätterna inom planområdet. Inom den nordöstra delen, där den aktuella fastigheten är belägen, har samtliga tolv fastigheter exakt samma byggrätt. Fastigheten i fråga är belägen längst bort från centrumområdet. Det förhållandet att större byggnader tillåts i centrumkvarteret motiverar på intet sätt att man på aktuell fastighet ska få uppföra en byggnad som förstör helhetsbilden av det östra området. Det är inte relevant att jämföra aktuell fastighet med fastigheter som är belägna i andra områden längre bort och för vilka andra planbestämmelser gäller enligt den ursprungliga detaljplanen. Om planändringen godtas undermineras hela betydelsen av en detaljplan, genom att byggrätten i så påfallande grad ändras endast för en fastighet inom ett större område med homogena planbestämmelser.

Härjedalens kommun har anfört i huvudsak följande. Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen ”Översiktsplan Vemdalen – Björnrike området” som antogs 2008. Fastigheten i fråga är belägen inom det område som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för bebyggelse och som ett större utbyggnadsområde, beläget söder om Björnvallenområdet och i direkt anslutning till ny planerad utförsåkning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Prövningsramen

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att en myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. J.B. m.fl. har i mark- och miljödomstolen framfört enskilda intressen till stöd för att nämndens beslut ska upphävas. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att mark- och miljödomstolen inte har gått utöver den prövningsram som anges i 13 kap. 17 § PBL.

Prövning i sak

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring men ändringen ska vara tydlig och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av en detaljplan i ett enskilt fall. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juli 2023 i mål nr P 2162-22.)

Området för den aktuella ändringsplanen ligger inom en detaljplan som vann laga kraft 2010 (detaljplan för Södra BjörnvalLEN, Del av X, Y m.fl. fastigheter, i Björnrike, Härjedalens kommun, nedan kallad ursprungsplanen). Mark- och miljööverdomstolen anser att ändringsplanen är tillräckligt tydlig och att den är förenlig med ursprungsplanens syfte att tillskapa mark för ny turistisk bebyggelse inom del av Björnrike.

Enligt 4 kap. 36 § första stycket PBL ska en detaljplan vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att ändringsplanen i detta fall inte medför en sådan avvikelse från den pågående markanvändningen på kringliggande fastigheter eller den byggrätt som finns på dessa enligt ursprungsplanen, att ändringsplanen ska anses ha antagits i strid med denna bestämmelse. Domstolen anser således, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att ändringsplanen har utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Då det inte heller i övrigt har framkommit något som medför att det finns skäl att upphäva nämndens beslut ska mark- och miljödomstolens dom ändras och beslutet att anta ändringen av detaljplanen fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Åsa Hanna, referent, tekniska rådet Johan Andrade Hagland samt hovrättsrådet Catharina Adlercreutz.

Föredragande har varit Carolina Fredin Haslum.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-22
meddelad i
Östersund

Mål nr P 3312-22

PARTER

Klagande

1. J.B.
2. M.B.
3. N.C.
4. S.C.
5. J.F.
6. K.F.
7. C.J.
8. S.J.

Motparter

1. Säsongshuset AB
Ältagårdsvägen 17
138 33 Älta

Ombud: D.Z.R.

Dok.Id 432685

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:00

2. Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd
Box 73
840 40 Svenstavik

ÖVERKLAGAT BESLUT

Härjedalens kommun Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnds beslut den 28 september 2022 i ärende nr MBN 2020-876, se bilaga 1

SAKEN

Överklagande av Miljö- och byggnämnden, Härjedalens kommun beslut gällande detaljplan för A, Härjedalens kommun

DOMSLUT	4
BAKGRUND	5
PRÖVNINGSRAMEN	5
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	5
J.B. med flera	5
Säsongshuset AB	5
UTVECKLING AV TALAN	6
J.B., M.B., N.C., S.C., C.J. och S.J.	6
Bakgrund	6
Kommentarer till kommunens antagandehandling	6
Byggnadens karaktär	8
J.F. och K.F.	9
Nämnden	10
Säsongshuset	10
Strider beslutet att anta detaljplanen mot någon rättsregel?	11
J.B. med fleras invändningar om brister i handläggningen	11
Har kommunen vid planändringen tagit skälig hänsyn till allmänna och enskilda intressen?	14
Byggnadens karaktär	16
Tydlighetskravet	17
DOMSKÄL	18
Rättsliga utgångspunkter	18
Domstolen gör följande bedömning	20
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)	21

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet.

BAKGRUND

Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd (nedan *nämnden*) har den 28 september 2022 beslutat att anta en ändring av gällande detaljplan för Södra Björnvallen, del av X, Y med flera fastigheter, i Härjedalens kommun. Ändringen som avser fastigheten A har till syfte att möjliggöra byggnationen som i dag finns på den aktuella fastigheten.

J.B., M.B., N.C., S.C., J.F., K.F., C.J. och S.J. (nedan *J.B. med flera*) har nu överklagat nämndens beslut till mark- och miljödomstolen.

PRÖVNINGSRAMEN

Den övergripande frågan som mark- och miljödomstolen ska ta ställning till i målet är om nämnden har gjort en korrekt avvägning mellan motstående enskilda intressen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

J.B. med flera

J.B. med flera har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut.

Säsongshuset AB

Säsongshuset AB (nedan *Säsongshuset* eller *bolaget*) har motsatt sig J.B. med fleras yrkande.

UTVECKLING AV TALAN

J.B., M.B., N.C., S.C., C.J. och S.J.

J.B., M.B., N.C., S.C., C.J. och S.J. har till stöd för sina yrkanden anfört i huvudsak följande.

Bakgrund

Syftet med ändringen är att möjliggöra byggnationen som finns i dag. En byggnation som fullt ut, från gjutning av grund till dagens huskropp, har skett under pågående överklaganden. Den 29 september 2014 inkom de med sina första överklaganden (då mot bygglovsbeslutet; domstolens anmärkning), alltså *innan* byggherren hade gjutit plattan till huset. Trots inkomna överklaganden valde byggherren att påbörja sitt bygge och fortsatte ända tills Mark- och miljööverdomstolen den 14 november 2017 i mål nr P 902-17 upphävde bygglovet. Byggherren har till och med själv i en skrivelse tagit upp att när ärendet började hösten 2014 så informerade kommunen honom om att det fanns en risk att fortskrida med byggandet, eftersom ”beslutet var överklagat och bygglovet kunde upphävas”. Byggherren har alltså medvetet drivit på och uppfört hela huset trots kännedomen om dessa risker. De olägenheter som byggherren nu står inför hade alltså inte uppstått om han inte hade fortsatt sin byggnation när deras överklaganden mot bygglovet kom in i september 2014.

Enligt Boverket ”bör ändring inte användas för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter”. Om det blir tillåtet att bygga hur man vill, för att sedan få sin byggnation godkänd genom att betala för en ändring av detaljplan, upphör meningen med detaljplanens existens.

Kommentarer till kommunens antagandehandling

Den 3D-modell som kommunen har tagit fram avser den skugga från byggnaden som kommer att falla på omgivningen. Att ställa det synonymt med att ett tolv meter högt trevåningshus med en yta på 526 kvadratmeter, därtill placerat på en

enorm – dessutom planstridig – uppfyllnad, inte skulle förstöra landskapsbilden för intilliggande grannar anser de vara mycket naivt. Detta i ett område där alla andra hus har fått rätta sig efter den befintliga detaljplanen. Att ändringarna inte skulle innebära någon störning för intilliggande fastigheter är en högst subjektiv bedömning för att kunna driva fram en planändring. De överklagade bygget så snart som byggherren hade låtit fylla upp sin tomt med hundratalet lass med fyllnadsmaterial, för att det redan då var helt uppenbart att byggnationen skulle komma att förstöra naturen och området kraftigt. Det enormt upphöjda huset med sitt dominerande läge förfular påtagligt området och sänker kraftigt värdet på övriga fastigheter.

Det har inte skett några förändringar i omgivningen som gör att de aktuella bestämmelserna (i detaljplanen, domstolens anmärkning) måste tas bort eller ändras för att detaljplanen fortsatt ska vara förenlig med dess ursprungliga syfte.

Ändringarna är *inte* förenliga med övriga planbestämmelser som finns i den befintliga detaljplanen under ”Placering, utformning, utförande”. Dessutom innebär den befintliga planstridiga byggnationen, enligt alla grannar runt om, *stora* olägenheter.

Paradoxalt nog finns andra planbestämmelser kvar (än de ändrade, domstolens anmärkning) som tydligt styrker vikten av att placeringen av huset ska harmonisera med omgivningen och ”medföra bättre anpassning till befintlig marknivå samt god helhetsverkan”. Dessutom hänvisar planbestämmelsen till kommunens *Designprogram*. I dess *råd och riktlinjer* står att finna: ”Undvik allt för stora schakter och utfyllnader. Om de ändå måste göras, utforma dem med mjuka linjer och flacka slänter anpassade till landskapet i övrigt.” Tvärtom består fastigheten i dag av enorma utfyllnader som har resulterat i brant sluttande slänter på övervägande del av fastigheten. Så byggnationen går även stick i stäv med kommunens eget designprogram.

Samtliga regler som tidigare möjliggjort en anpassning av bebyggelsen på A till omgivningen och bergets naturliga terräng tas således bort. Planändringen ändrar vidare fastighetens karaktär eftersom den möjliggör en helt annan bebyggelse, både i storlek och utformning, än vad som tidigare medgetts i det aktuella området.

Plan- och bygglagen (2010:900) anger tydligt att en ändring av en detaljplan ska rymmas inom syftet med den ursprungliga planen. Nämnden har i sin antagandehandling angett att ändringen ligger i linje med planens syfte om att tillskapa mark för turistisk bebyggelse inom del av Björnrike. De motsätter sig den bedömningen eftersom en ändring av enskilda planbestämmelser inte bara kan prövas mot planens övergripande syfte. En ändring av enskilda planbestämmelser behöver också prövas mot det ursprungliga syftet med just de aktuella planbestämmelserna.

Byggnadens karaktär

Vad gäller ändringarna avseende byggnadens karaktär kan konstateras att den ursprungliga planen är indelad i två områden, centrumkvarteret och det nordöstra området där A är belägen. Centrumkvarteret utpekats som lämpligt för större och högre bebyggelse (lägenhetshus där minst 20 procent av lägenheterna ska utgöra uthyrningsbara lägenheter) samt handel, medan det nordöstra området ska ha en karaktär av mindre bebyggelse med högst två lägenheter per fastighet. Vidare ska bebyggelsen i det nordöstra området anpassas till markens naturliga lutning genom särskilda bestämmelser vid lutning som överstiger 25 procent samt bestämmelser som reglerar höjdskillnaden mellan golvnivån på den undre våningen och anslutande marknivå. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar i domen den 14 november 2017 i mål nr P 902-17 att *det inte finns någon anledning att planreglera på det här sättet om inte syftet är att få en bebyggelse som anpassats till bergets naturligt sluttande terräng*. Sammantaget skulle ändringen innebära att fastigheten A skulle få en helt annan karaktär än övrig bebyggelse i det nordöstra området och mer likna den i centrumkvarteret. Fastigheten består i dag av en stor slänt med

hänsyn till den utfyllnad som planstridigt utförts. Bebyggelsen sticker redan i dag ut avsevärt eftersom den understa våningens lägsta golvnivå är belägen väsentligt högre än anslutande marknivå, vilket strider mot gällande detaljplan. Att dessutom lägga till ytterligare våningar och byggnadshöjd samt ta bort prickmarken, skulle innebära att bebyggelsen sticker ut ytterligare och än mindre anpassas efter den naturliga terrängen samt övrig bebyggelse i området.

J.F. och K.F.

J.F. och K.F. har till stöd för sina överklaganden tillsammans med de övriga klagandena anfört vad som framgår av tredje och fjärde stycket under rubriken ”Kommentarer till kommunens antagandehandling” (se ovan) med i huvudsak följande tillägg.

Skälet till beslutet anges tydligt vara att möjliggöra färdigställandet av bygget som pågår på tomten, med referens till det övergripande syftet att tillskapa mark till turistisk bebyggelse, och lämnar det övergripande syftet att skapa tydliga rättigheter och skyldigheter inte bara mellan markägare och samhälle utan också markägare emellan. Boverket skriver att en ändring inte ska användas för att i efterhand legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter. Detta noterades också av kommunens tjänstemän. Boverket poängterar också att planändringar inte ska göras där risken för missförstånd och förbiseenden ökar. En plan för en enskild fastighet ökar denna risk.

Dagens pågående byggnation avviker från den detaljplan som gäller för alla andra redan färdigställda fastigheter. Den kraftiga uppfyllnaden ändrar karaktären i området och förfular närmiljön avsevärt.

Att möjliggöra en annan huvudbyggnad utan begränsningar i uppfyllande av mark eller placering nära tomtgräns är naivt och oansvarigt. Fastigheten kan säljas och en ny byggnad kan uppföras med mycket färre begränsningar samt ytterligare en våning påföras. Likaså kan ytterligare byggnader placeras nära väg och ut till tomtgräns, utan avvikelshantering. Det finns inga framtida begränsningar att inga

påbyggnader, nybyggnader etc. kommer att ske. Därmed faller nämndens resonemang att detta kan begränsas till att endast röra den pågående byggnationen. Detta öppnar också upp för ”prejudikat” för övriga tomtägare att ignorera detaljplanen, bygga vilken byggnad som helst samt då endast betala för en ny detaljplan för sin tomt. Det strider emot syftet med detaljplanen som även ska reglera rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägare.

De har anpassat sig till den detaljplan som gäller och inte byggt det hus som de ville av respekt för att detta gäller alla i området. De motsätter sig att detaljplanen är ”valbar” och att det bara är att bygga på även efter protester, överklaganden och domar emot sig, samt att slutligen i efterhand söka egna regler för sin fastighet.

Nämnden

Detaljplanen har antagits utifrån det kommunala planmonopolet och nämnden anser att den både stämmer överens med den ursprungliga planens syfte, att bebygga området med turistiskt boende, samt att planlagd byggnation passas in på platsen.

Fastigheten ligger högst upp i ett mindre område mellan två skidnedfarter. Fastigheten bedöms inte påverka omkringliggande fastigheters vy över området då de ligger längre ner i höjddled än denna fastighet. Området mellan nedfarterna består av hög äldre tallskog. Tillåten byggnation enligt detaljplanen stämmer med den ursprungliga byggnaden som fick bygglov 2014, vilken kommunen redan då bedömde som lämplig för platsen.

Med hänvisning till ovanstående är kommunens bedömning att ändringen av detaljplanen inte ger betydande olägenhet för omgivande bebyggelse.

Säsongshuset

Som det får förstås av klagandenas handlingar hävdas att beslutet att anta detaljplanen innebär en betydande olägenhet, att ”byggnadens karaktär” strider mot detaljplan och designprogram samt förstör natur- och landskapsbild samt att ändringen inte är förenlig med detaljplanens syfte då den strider mot övriga

planbestämmelser. Vidare ifrågasätts kommunens intresse i att besluta om ändringen samt att en ändring av detaljplan inte tillåts för att legalisera en åtgärd.

Strider beslutet att anta detaljplanen mot någon rättsregel?

Bolagets inställning är att beslutet att anta detaljplanen är förenligt med gällande regler då beslutad ändring tagit skälig hänsyn till bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden, och i övrigt ryms beslutet inom den handlingsfrihet som kommunen har. De omständigheter som J.B. med flera har åberopat kan inte anses innebära att beslutet strider mot någon rättsregel.

J.B. med fleras invändningar om brister i handläggningen

J.B. med flera invänder att beslutet inte är förenligt med ”de offentlighetsrättsliga kraven på kommunen som förvaltningsmyndighet”. J.B. med flera framför antaganden att kommunen söker undgå ett eventuellt skadestånd vilket anses tala för att kommunen inte agerat objektivt och sakligt varför kommunen ”helt utan gränser, kan ändra en detaljplan efter genomförandetidens utgång”.

Bolaget bestrider att de framförda invändningarna skulle avse brister i ärendets handläggning. De invändningar som J.B. med flera framför är inte sådana att de innebär att planen inte handlagts i enlighet med plan- och bygglagens krav. Inte heller kan invändningarna i annat avseende strida mot någon rättsregel.

Vad gäller hänvisningen till att planinstitutet enligt Boverket inte bör användas till att legalisera en avvikelser så invänder bolaget att det ligger inom det kommunala planmonopolet att besluta hur bebyggelsen ska tillåtas att utvecklas, så länge skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Således finns det ingen rättsregel som förhindrar att ett beslut om detaljplan (ny detaljplan eller ändring av detaljplan eller upphävande av befintlig plan) får konsekvenser för åtgärder som kan ha stridigt mot detaljplanen. Sådana konsekvenser kan vara politiskt motiverade och beslutade med beaktande av olika intressen med beaktande av att plan- och bygglagen är en så kallad avvägningslag.

Den byggnad som uppförts på platsen har uppförts med stöd av två beslut att bevilja bygglov. Besluten får enligt 9 kap. 42 a § plan- och bygglagen tas i anspråk trots att ett beslut överklagats, vilket normalt beskrivs som att byggherren bygger på egen risk. Däremot är det fullt lagligt att nyttja det beviljade bygglovet trots överklagan. Bolaget har således varit helt inom sin lagliga rätt att bygga med stöd av beslutat bygglov, och kommunen har i sina beslut ansett åtgärden förenlig med plan- och bygglagens krav tillika detaljplanens bestämmelser. Av beslutet framgår att ansökan avsåg nybyggnad av fritidshus med två lägenheter som uppförs i två våningar samt vindsvåning. Byggnadsarean för fritidshuset uppgick till 200 kvadratmeter och bruttoarean till 526 kvadratmeter, och bygglov beviljades. Således bedömdes den sökta åtgärden som förenlig med detaljplanens bestämmelser.

Omständigheten att bygglovet överklagats och att överprövande instanser bedömt åtgärden annorlunda än kommunen, innebär inte att det påbörjade byggnadsarbetet skett olagligen. Av de överprövande instansernas olika bedömningar tillsammans med domstolarnas motivering framgår att planens bestämmelser ansetts otydliga, varför planens bestämmelser har tolkats av överprövande instanser som kommit till olika slutsatser.

Det finns däremot inget hinder för kommunen att, trots de överprövande instansernas tolkning av planen, besluta om en ändring av detaljplanen som möjliggör att byggnaden blir planenlig. Kommunen är således helt inom ramen för det politiska och lagliga handlingsutrymme som planmonopolet ger när de genomför en planändring förenlig med planens syfte och kommunens vision om hur bebyggelseområdet ska utvecklas.

Bolaget invänder att kommunen har prövat två bygglov med mindre variationer i utformningen som bedömts förenliga med plan- och bygglagen och detaljplanens bestämmelser. Det faktum att överprövande instanser två gånger överprövat beslutet och gjort olika bedömningar av hur planbestämmelserna ska tolkas och byggnadens förenlighet med detaljplanen visar enbart på att aktuell plan inte är helt tydlig, vilket

skapar en rättsosäkerhet för byggherren när bygglov sedan söks för den i planen fastställda byggrätten.

De tolkningsproblem som planen visat sig innehålla har inneburit att så gott som samtliga instanser har kommit till olika resultat vad gäller byggnadshöjd, antal våningar samt beräkningsgrundande fasad. En sådan rättsosäkerhet är naturligtvis olycklig, särskilt när kommunen tillika planförfattaren ansett att åtgärden är förenlig med planens bestämmelser och ryms inom ramen för planens syfte.

Bolaget har mot bakgrund av tolkningsproblematiken valt att ansöka om planbesked med stöd av 5 kap. 2 § plan- och bygglagen för att ändra planbestämmelserna avseende A. Kommunen beslutade med anledning av bolagets ansökan att utreda förutsättningarna för en planändring för fastigheten A enligt ansökan.

Om en detaljplan efter en överklagan visar sig tolkas eller tillämpas på ett annat sätt än vad planförfattaren avsett synes det rimligt att kommunen ändrar planen för att undanröja tolkningsproblem tillika den rättsosäkerhet som tolkningsproblemen medför för fastighetsägaren avseende byggrättens omfattning.

Plan- och bygglagen innehåller ingen bestämmelse som begränsar kommunens planmonopol på ett sådant sätt att det hindrar kommunen att ändra en detaljplan, vars bestämmelser av överprövande instanser visat sig innehålla vissa tolkningssvårigheter. Någon grund för att invända att beslutet att anta detaljplanen strider mot en rättsregel mot bakgrund av vad J.B. med flera hävdar vara en ”legalisering” finns inte. Kommunens beslut att bifalla bolagets ansökan om planändring får anses falla inom det handlingsutrymme som kommunen har inom ramen för sina politiska avvägningar och vilka inte bör bli föremål för överprövning.

Således kan de invändningar om ärendets handläggning som J.B. med flera framfört inte anses strida mot någon rättsregel på ett sådant sätt att beslutet att anta planen ska upphävas.

Har kommunen vid planändringen tagit skälig hänsyn till allmänna och enskilda intressen?

Som J.B. med flera får förstås anser de att den i planändringen medgivna byggrätten är för stor, att den förstör landskapsbilden, att gjorda markutfyllnader har förstört naturen och området samt att bebyggelsen sticker ut.

Av plankartan framgår att det i hela planområdet finns omfattande höjdvariationer. Bolagets och J.B. med fleras fastigheter ligger i en kraftig, skogbeväxt sluttning mot öster, som omges av skidbackar på båda sidorna. I den östra delen av planområdet varierar höjdnivåerna upp mot 30 meter.

Bolaget invänder att den ändring av detaljplanen som skett inte kan anses utgöra en betydande olägenhet på det sätt som J.B. med flera anger. Inte heller kan ändringen anses innebära att skälig hänsyn inte har tagits till allmänna och enskilda intressen. Mot bakgrund av hur byggnaderna är placerade, där de i förhållande till varandra ligger förskjutna både i höjd- och sidläge i en kraftigt kuperad terräng, kan detta inte heller anses medföra en sådan ökning av skuggbildning som objektivt sett innebär en betydande olägenhet som inte ska behöva tålas.

Byggnaderna omgärdas både i norr och öster av en tät skog som i sig är avsevärt högre än samtliga byggnader, varför den i planen tillåtna byggnads- och nockhöjden inte medför någon tillkommande skuggbildning på J.B. med fleras fastigheter som ligger nedanför de höga träden. Den tillkommande nockhöjden innebär således inte en betydande olägenhet för J.B. med flera.

Bolaget hänvisar till figur 1 vilken visar hur byggnaderna förhåller sig till varandra i terrängen och där bolagets byggnad är markerad med A.



Figur 1. Bild på hur J.B. med fleras fastigheter (B–E) förhåller sig till bolagets fastighet (A).

Kommunen har nedanför de i målet aktuella fastigheterna beviljat ett nytt bygglov för ett tiotal flerbostadshus. Planen möjliggör en tämligen omfattande bebyggelse och det senaste bygglovet visar att omkringliggande bebyggelse tillåter stora byggnadskroppar både på längden och på höjden. Den ändring av planbestämmelserna som beslutats för bolagets fastighet kan mot bakgrund av bebyggelseområdets utveckling och de i planen medgivna byggrätterna inte anses skada landskapsbild eller natur. Inte heller kan de borttagna bestämmelserna om marknivåer anses innebära att hänsyn inte har tagits till anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen eller att ändringen är olämplig med hänsyn till landskapsbilden. Bolaget invänder att den i planen tillåtna exploateringen redan innebär en stor påverkan på landskapsbilden som redan godtagits i och med att detaljplanen fastställdes 2010, och den nu beslutade ändringen tillför ingen ytterligare påverkan på landskapsbilden utöver den som redan har beslutats.

J.B. med flera har som det får förstås synpunkter på gjorda markutfyllnader som de anser förstör landskapsbilden och där de åberopar att markutfyllnader strider mot det designprogram som antagits för bland annat planområdet.

Bolaget invänder här att det varken i planen eller i planbeskrivningen finns något uttryckligt förbud mot markuppfyllnader.

Av kommunens översiktsplan framgår vidare att det av J.B. med flera åberopade designprogrammet har upphävts av kommunen i och med antagandet av 2020 års översiktsplan. Av översiktsplanen framgår att

[p]rogrammet har fått kritik från bland annat Länsstyrelsen då programmet enbart har sin utgångspunkt i fjäll- och skogsbondens byggnadskultur. Härjedalens byggnadskultur erbjuder fler berättelser och en större mångfald. Kommunen har därför valt att inte använda designprogrammet som styrdokument och programmet upphör att gälla i och med att denna översiktsplan antas.

I nu gällande översiktsplan hänvisar kommunen i stället till följande gällande bebyggelsens utformning:

Kommunen anser att bebyggelsens utformning är viktig för att tillvarata kommunens utvecklingsförutsättningar och landskapets särskilda profil. Utformningsfrågor ska fortsatt särskilt beaktas vid bygglovsprövning och detaljplanering. Den enskilda platsens bebyggelse, tradition och kultur bör vara vägledande för diskussioner kring byggnaders utformning i respektive bygglov och detaljplan.

Bolaget invänder således att det av J.B. med flera åberopade designprogrammet inte vid tiden för detaljplaneändringens upprättande eller antagande har utgjort ett bindande kommunalt program varför denna hänvisning inte kan läggas till grund för deras yrkande att detaljplanen ska upphävas.

Byggnadens karaktär

J.B. med flera har även framfört invändningar mot byggnadens utformning och anser att planändringen medför att byggnaden sticker ut.

Bolaget bestrider att planändringen innebär att byggrätten ändrats så att det innebär en olämplig åtgärd med hänsyn till byggnadens egenvärde, anpassningskravet eller

omgivningskravet. Inte heller kan ändringen anses påverka så att några andra angelägna allmänna intressen skadas på ett otillåtet sätt.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har den 7 oktober 2022 beslutat att inte överpröva nämndens beslut om planändring. Av länsstyrelsens motivering framgår att ändringens syfte stämmer överens med det ursprungliga syftet som är att tillskapa mark för turistisk bebyggelse inom del av Björnrike.

Med hänvisning till länsstyrelsens bedömning saknas skäl till att planändringen innebär att nämnden inte tagit skälig hänsyn till och gjort en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inte heller kan ändringen anses strida mot planens utformningsbestämmelse då den faktiska utformningen av byggnaden och dess förenlighet med bestämmelsen för prövas i bygglovsprövningen.

Tydlighetskravet

Av plan- och bygglagen följer ett så kallat tydlighetskrav på detaljplanens reglering. Bland annat *innebär det att en* ändring ska rymmas inom planens syfte. J.B. med flera har hänvisat till att detaljplanens bestämmelser ska anses utgöra en del av planens syfte. Bolaget bestrider detta och hänvisar till att planens syfte är vad som beskrivs i planbeskrivningen under ”planens syfte”. Det är en beskrivning av planens innehåll. Planbestämmelserna måste således vara förenliga med planens syfte för att tydlighetskravet ska vara uppfyllt, men det innebär inte att de detaljer som planbestämmelserna reglerar utgör en del av planens syfte. Planens syfte är inte så detaljerat att de kan anses vara en del av själva syftet med planen, varför den ändring som skett inte strider mot tydlighetskravet.

Det är mer en regel än ett undantag att olika fastigheter i detaljplaner ges olika bestämmelser och byggrätter. Varje fastighet prövas utifrån sina förutsättningar varför bestämmelserna ofta varierar. Den omständigheten att bolagets fastighet inte

längre omfattas av vissa planbestämmelser kan inte anses medföra att planen blir otydlig då ändringen i sig är tydlig.

Att kommunen inte genomfört ändringarna för samtliga fastigheter beror på att det är bolaget som begärt ändringen, ett arbete som bolaget då får bekosta. Det är därför inte möjligt för kommunen att utöka ändringens omfattning då det medför att bolaget riskerar att drabbas av onödiga merkostnader och förseningar då en sådan planändring sannolikt skulle omfatta ett mycket stort antal fastighetsägare och andra berörda och därmed kräva omfattande kommunala resurser.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

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

En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs (4 kap. 38 § plan- och bygglagen).

En instans som överprövar en kommuns beslut att anta en detaljplan ska enligt 13 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om beslutet strider mot en rättsregel ska detaljplanen som huvudregel upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Mark- och miljödomstolens prövning är avgränsad till om kommunens beslut omfattas av det handlingsutrymme som kommunen har enligt plan- och bygglagen och om de krav som finns på beslutsunderlag och beredningsförfarande är uppfyllda. Det innebär att domstolen prövar den valda utformningens laglighet – inte om det finns bättre lösningar på vissa planeringsfrågor eller om kommunen har valt den bästa lösningen. Prövningen omfattar också om kommunen har gjort en

rimlig avvägning mellan de enskilda och allmänna intressen som kan stå emot varandra i planärendet (se prop. 2009/10:215, s. 87 ff.).

Vid prövningen av till exempel planfrågor ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § plan- och bygglagen).

En detaljplan ska enligt 4 kap. 36 § första stycket plan- och bygglagen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen ska ses som en precisering av det allmänna kravet på hänsynstagande till enskilda intressen som enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen ska tillämpas vid detaljplaneläggning (se prop. 1985/86:1, s. 559).

När en detaljplan inte motiveras av något allmänt intresse bör enligt rättspraxis en särskilt noggrann prövning krävas av om planen utgör en i olika hänseenden rimlig avvägning mellan berörda enskilda intressen (se regeringens beslut den 21 februari 2002 i ärende nr M2000/1052/Hs/P). Det krävs att de överväganden som ligger till grund för prövningen redovisas så att det framgår varför det ena intresset anses väga tyngre än det andra (se MÖD 2012:14).

I sitt beslut den 12 september 2002 ansåg regeringen att en kommuns beslut att anta (en ändring av) en detaljplan skulle upphävas på grund av att den inte kunde anses ha utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se regeringens beslut den 12 september 2002 i ärende nr M2002/1288/Hs/P). Till grund för regeringens bedömning anfördes bland annat att den antagna detaljplanen medgav en bebyggelse som påtagligt avvek från gällande plan. Vidare angav regeringen att tilltron till planering och förståelsen för detaljplaners betydelse undermineras genom att en byggrätt i så påfallande grad ändras endast för en fastighet inom ett större område med homogena planbestämmelser (se även regeringens beslut den 21 februari 2002 i ärende nr M2000/4759/Hs/P). Några allmänna intressen för ändringen hade inte framkommit och regeringen ansåg därför

att en särskilt noggrann prövning skulle ske av om planen utgör en i olika hänseenden rimlig avvägning mellan berörda enskilda intressen.

Domstolen gör följande bedömning

Fastigheten A omfattas, liksom klagandenas fastigheter, av en detaljplan från 2010. För fastigheterna – som är belägna i detaljplaneområdets östra del – medger planen bland annat uppförande av bostadsbyggnad i högst två våningar med en största byggnadsarea på 200 kvadratmeter. Inom hela planområdet gäller vidare bland annat att suterrängvåning ska anordnas om lutningen är större än 25 procent samt att understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 meter över anslutande mark och dess högsta golvnivå max 1,0 meter under anslutande mark.

Enligt den nu aktuella detaljplaneändringen, som endast omfattar A, får bostadsbyggnad uppföras i högst tre våningar och något villkor om anordnande av suterrängvåning eller uppfyllande av lägsta eller högsta golvnivå finns inte.

Bedömningen av om skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelseförhållanden bör i det aktuella fallet främst ske genom en jämförelse med den byggrätt som finns på kringliggande fastigheter enligt 2010 års detaljplan (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 augusti 2019 i mål nr P 8494-18).

Mark- och miljödomstolen anser härvid att den nu antagna detaljplanen medger en bebyggelse som påtagligt avviker från gällande detaljplan, framför allt genom att begränsningen av antalet våningsplan ändras från två till tre. Genom att ytterligare ett våningsplan tillåts kommer A kunna bebyggas med en total bruttoarea på 600 kvadratmeter, att jämföra med 400 kvadratmeter som gäller för övriga fastigheter i detaljplaneområdets östra del. Nämnden har inte framfört några allmänna intressen till stöd för antagandet av den aktuella detaljplanen. Syftet enligt nämndens beslut är i stället att möjliggöra den byggnation som redan finns på fastigheten A, vilket innebär att det är enskilda intressen

som ska beaktas. När det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena (se MÖD 2012:14). Det krävs att de överväganden som ligger till grund för prövningen redovisas så att det framgår varför det ena intresset anses väga tyngre än det andra.

Nämnden har genomfört en utredning av skuggpåverkan av den befintliga bebyggelsen inom det område som omfattas av planändringen och bedömt att den inte påtagligt skadar landskapsbilden. Till stöd för sin bedömning har nämnden i planbeskrivningen anfört att terrängen öster om A lutar brant uppåt och är bevuxen med träd. Mark- och miljödomstolen uppmärksammar härvid att nämndens skuggstudie inte inbegriper alternativa placeringar av tillåtlig bebyggelse inom det område som omfattas av detaljplaneändringen. Några andra överväganden gällande den genom planändringen tillåtna bebyggelsens påverkan på omgivningen har nämnden inte presenterat.

I linje med regeringens beslut den 21 februari och den 12 september 2002 i ärende nr M2000/4759/Hs/P respektive M2002/1288/Hs/P, anser mark- och miljödomstolen att tilltron till planering och förståelsen för detaljplaners betydelse undermineras genom att byggrätten i så påfallande grad ändras endast för en fastighet inom ett större område med homogena planbestämmelser. Detta gäller i än större utsträckning när syftet med planändringen är att legalisera en åtgärd som vidtagits i strid med gällande plan- och lovbestämmelser.

Mark- och miljödomstolen anser att planen inte har utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vid en samlad bedömning finner mark- och miljödomstolen att beslutet att anta planen ska upphävas. Överklagandena ska därför bifallas.

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

Överklagande senast den 12 april 2023. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Marit Åkerblom

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Marit Åkerblom, ordförande, och tekniska rådet Marie Adolfsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Hanses Erik Winterdahl.