



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060301

**DOM**  
2018-06-20  
Stockholm

Mål nr  
P 3101-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-03-09 i mål nr P 2603-16,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. C-G.B.

2. M-B.F.

### Motpart

Krokoms kommun

## SAKEN

Detaljplan för XX m.fl. i Krokoms kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1381017

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–15:00
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**C-G.B.** och **M-B.F.** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Kommunfullmäktiges i Krokoms kommun beslut att anta detaljplan för XX m.fl. De har i andra hand yrkat att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för ny prövning i sak.

Till stöd för sitt överklagande har de i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen och därtill tillagt följande:

Kommunens nya plan kommer att medföra ytterligare försämring av värdet på deras fastighet, XY och boendekvaliteten för dem. Det närmaste femvåningshuset i den nya planen kommer väldigt nära deras tomtgräns och även deras bostadshus. Det planeras tio balkonger som vetter rakt mot deras bostadshus och den uteplats de nyttjar, vilket förstås begränsar deras hemfridszon. I den gällande planen har man tillförsäkrat deras och övriga grannars fastigheter ett relativt stort byggnadsfritt avstånd till kommande trevåningsbebyggelse.

I planförslaget har inte redovisats de olägenheter som uppkommer för allmänna och enskilda intressen. I den behovsbedömning som lett till slutsatsen att någon mer täckande miljöbedömning inte behövs, har kommunen varit oerhört summarisk och svepande i beskrivningen av negativa effekter. Bland annat beskrivs området, trots att det är av riksintresse för kulturmiljö med jordbruksmark och låg bebyggelse, som någon form av samhällscentrum, vilket inte är fallet. I området finns endast ett trevåningshus och i övrigt är det just den typ av bebyggelse som riksintresset vill skydda.

Vidare kan de diskussioner som kommunen haft med byggherren inte tas som någon försäkran av vad som faktiskt blir utfallet. Inte heller kan, eller ska, kommunen föregå vad byggnadsnämnden beslutar. Det är därför viktigt att förstå att enbart planen kan ge ett tillräckligt skydd för deras intressen.

Mark- och miljödomstolen har inte prövat vad de i sitt överklagande anfört om olägenheter för enskilda intressen. Den ändring av planen som gjorts i samband med fullmäktiges antagandebeslut utgör ett formellt fel.

**Krokoms kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Till stöd för sin inställning har kommunen anfört vad som anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande:

Den gällande detaljplanen medger att bostadsbebyggelse i tre våningar får uppföras och i den planen är avståndet endast 20 meter mellan befintligt bostadshus inom XY och byggrätten på angränsande fastighet. Den nu aktuella planen har en gräns för bebyggelse som är belägen fem meter från tomtgräns och avstånden till befintligt bostadshus är något över 22 meter. Byggrätten ligger dock närmare tomtgränsen då tomtgränsen flyttats vid en förrättning år 2005.

Vid diskussioner med byggherren har skisser presenterats där avståndet mellan befintligt bostadshus på XY och de tillkommande husen i det nya planområdet är längre än vad byggrätten medger och kommunen kommer vid bygglovsprövningen att ställa krav på utformning och placering så att största möjliga hänsyn tas till de befintliga bostadshusen.

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

Den aktuella planen medger en exploatering för bostäder om fem våningar där maximalt 20 procent av fastighetens areal får bebyggas. Enligt utformningsbestämmelser för kvartersmark ska minst 40 procent av marken vara lämpad för utevistelse. Planområdet gränsar i nordväst mot C-G.B.s och

M-B.F.s fastighet XY. Mot den östra gränsen på XY är ett ca 5 meter brett område punktprickat med betydelsen att byggnad inte får uppföras. I övrigt varierar bredden på den zon runt planområdet som inte får bebyggas. Den enda regleringen av placeringen och utformningen av den bebyggelse planen medger utgörs av begränsningen om fem våningar och den punktprickade marken. Detaljplanen är

således mycket flexibel och tillåter stor variation vad gäller antal byggnader, byggnadernas storlek, hustyp samt placering och utformning.

Enligt 4 kap. 32 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Detta s.k. tydlighetskrav motiveras av att allmänhetens intresse för och möjligheter till delaktighet i planärenden i stor utsträckning är beroende av handlingarnas utförande och informationens innehåll. Detaljplanen måste därför utformas på ett sådant sätt att medborgarinflytandet verkligen kan få en reell innebörd (prop. 1985/86:1 s. 166).

Kravet på tydlighet när det gäller hur planen reglerar miljön innebär att en planbestämmelse ska vara tolkningsbar vid bygglovsprövning eller andra åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen. Hur omfattande regleringen i en detaljplan bör vara beror bl.a. på vad man vill uppnå med planen, förhållanden inom planområdet och i dess omgivning m.m. Regleringens omfattning bör inte vara större och detaljeringsgraden inte högre än vad som behövs i varje enskilt fall. Kommunen kan inom en viss ram välja vilka frågor man önskar lösa på detaljplanestadiet och vilka man anser böra hållas öppna för ställningstagande i samband med prövningen av lov. Denna valfrihet är viktig eftersom kunskapen om de projekt som detaljplanen ska reglera varierar beroende på arten av den planerade markanvändningen och hur nära förestående ett genomförande är (a. prop. s. 154 f.).

Kommunen har således en viss frihet vad gäller planens detaljeringsgrad. Att en detaljplan har en förhållandevis låg detaljeringsgrad behöver därför inte innebära att tydlighetskravet inte uppfyllts.

I 13 kap. 2 § första stycket 8 PBL stadgas att ett beslut inte får överklagas i den del det avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan. Denna bestämmelse får till följd att en bygglovsprövning med stöd av en detaljplan som den nu aktuella blir mer omfattande, eftersom många frågor inte avgjorts genom planen. När detaljplanen, såsom i detta fall, inte reglerar exempelvis placering av byggnaderna och deras utformning innebär det att den tillåtna placeringen av bebyggelsen istället får bedömas

utifrån bestämmelserna om bl.a. anpassning till omgivningen och betydande olägenheter i 2 kap. 6 respektive 9 §§ PBL vid en kommande bygglovsprövning (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14).

Den nu aktuella planen medger att ett femvåningshus uppförs ca 5 meter från och längs med hela tomtgränsen till XY. Planen innehåller vidare inte några begränsningar om placering av balkonger eller den närmare utformningen i övrigt, varför fasaden mot XY skulle kunna utformas med balkonger. En sådan exploatering skulle kunna medföra en sådan påtaglig känsla av insyn på större delen av XY att det skulle kunna bli fråga om en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Det är vidare en brist att planbeskrivningen saknar illustrationer som visar hur bebyggelsen i planbeskrivningen skulle kunna utformas enligt planbestämmelserna. Detta försvårar allmänhetens förståelse av planen. Det finns dock (s. 5) en relativt tydlig beskrivning av den tänkta bebyggelsen.

Med hänsyn till planbeskrivningen, planområdets storlek, byggrättens omfattning och utredningen i övrigt framgår det att planen ger möjlighet att lokalisera bebyggelsen på flera andra sätt som inte kan anses medföra betydande olägenhet för de närboende. Frågan om lokaliseringen och utformningen av den nya bebyggelsen är lämplig sker då i samband med bygglovsprövningen.

Den överklagade detaljplanen får därmed anses uppfylla kravet på tydlighet i 4 kap. 32 § PBL och kan heller inte i sig anses medföra någon sådan betydande olägenhet att skäl för upphävande finns.

Avseende vad som anförts om att planen strider mot allmänna intressen delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens bedömning. Vad C-G.B. och M-B.F. anført föranleder ingen annan bedömning.

Det får således anses möjligt att ta i anspråk planområdet för avsett ändamål utifrån planbestämmelserna och de generella bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Mark- och miljööverdomstolen finner vidare att vad som anförts rörande formella fel vid nämndens och mark- och miljödomstolens handläggning inte medför skäl för upphävande av planen.

C-G.B.s och M-B.F.s överklagande ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Johan Svensson, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit David Sandberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-03-09  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 2603-16

**KLAGANDE**

1. R.A.	12. B.J.
2. S.A.	13. R.L.
3. K.A.	14. P.M.
4. S.A.	15. L.M.
5. C-G.B.	16. L.N.J.
6. L.B.	17. J.O.
7. T.B.	18. M.O.
8. G.B.	19. B-M.P.
9. E.E.A.	20. J.R.
10. M-B.F.	21. S.S.
11. Y.H-L.	22. K.S.

Dok.Id 264846

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> ostersunds.tingsratt@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

23. B.S.

25. L.W.

24. S.S.

26. S.W.

**MOTPART**

Krokoms kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Krokoms kommuns, kommunfullmäktige, beslut 2016-09-28, Kf § 71, i ärende nr 2016-000202, **se bilaga 1.**

**SAKEN**

Detaljplan för XX m.fl. i Krokoms kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---



**BAKGRUND**

Krokoms kommun beslutade den 28 september 2016 att anta detaljplan för XX sedan Krokomsbostäder AB ansökt om planändring för uppförande av tre femvåningshus. Länsstyrelsen i Jämtland (länsstyrelsen) har beslutat att inte överpröva nämndens beslut att anta detaljplanen. Beslutet har överklagats av flertalet ägare av grannfastigheter.

**YRKANDEN M.M.**

**R.A. m.fl.** har yrkat-såsom talan måste förstås- att mark- och miljödomstolen upphäver kommunens beslut att anta detaljplanen. Till stöd för överklagandet har de anfört bl.a. följande.

Med vidhållande av tidigare yttranden anser de att tre nya femvåningshus på XX med en sammanlagd yta om 14 731 kvadratmeter strider mot riksintresset kulturmiljö och inte kan anses värna en god bebyggelsemiljö. Att området redan är bebyggt med ett hus om tre våningar utgör inget sakligt skäl för ytterligare tre femvåningshus. De anser att kommunen i sin miljöbedömning har underlåtit att redovisa hur en god boendemiljö ska uppnås för boende inom planområdet. Området bör i första hand avsättas som Åsbornas gemensamma park- och naturmark med tanke på dess strategiska läge med närhet till skola, idrotts- och kulturmiljö. Ev. bebyggelse ska begränsas till högst två våningar.

Kommunen har vid antagande av den nya detaljplanen utgått från gällande plan från 1996, vars intentioner om miljö måste ses som inaktuella. De hävdar att nu aktuell förtätning medför betydande miljöpåverkan. Den genomförda miljöbedömningen är undermålig och redovisar inte rimliga alternativ. Barn hänvisas till områden utanför planområdet och tvingas korsa två högt trafikerade vägar för nå ytor för sina dagliga aktiviteter och fritidsintressen. Detta kan inte anses hållbart och strider mot Barnkonventionen.

De kräver att kommunen genomför en miljökonsekvensbeskrivning som identifierar planens betydande miljöpåverkan med redovisning av direkta och indirekta effekt-

erna för människor och kulturmiljö samt rimliga alternativ till planens höga exploatering.

I den redaktionella ändringen av planen som redovisas i kommunfullmäktiges beslutsprotokoll den 28 september 2016 framgår att YX har utlyfts ur detaljplanen. Detta förfarande har inte kommunicerats före beslutet och redovisning av konsekvenser för YX saknas. Det juridiskt bindande undantaget i gällande plan-  
*"av hänsyn till befintliga bostadshus på fastigheterna YX och YY föreslås ett relativt stort byggnadsfritt avstånd mellan befintliga byggnader och tillkommande trevåningsbebyggelse"*- ska ingå i den nya detaljplanen. Nämnade fastigheter har en sammanlagd yta om 3 471 kvadratmeter och blir såsom utlyfta ur nya planen kvar som en egen kommunal "miniplan". De befarar att kommunen, när väl den nya planens byggnationer har genomförts, kommer att genom planmono-polet häva miniplanen och återföra YX till nya planen och därmed tillintetgöra ägarnas rätt som sakägare och boende inom det nu aktuella planområdet.

**Krokoms kommun** har motsatt sig bifall till klagandenas talan och anför bl.a. följande.

Riksintresset för kulturmiljö har en utbredning som omfattar hela Storsjöbygden. Det aktuella området inom kvarteret Freja bedöms inte utgöra kärnområde för kulturmiljö eftersom bebyggelsen är av skiftande karaktär och ålder. Landskapet kring planområdet är heller inte en del av det karaktäristiska, öppna jordbrukslandskapet som återfinns på andra platser i Åsbygden.

Kommunen bedömer därför att riksintresset för kulturmiljö inte kan medföra särskilda anpassningskrav och att den föreslagna bebyggelsen har tagit tillräcklig hänsyn till riksintresset. En behovsbedömning har gjorts och kommunen bedömer att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen har i samrådet förklarat att man delar kommunens uppfattning.

Efter granskningens genomförande fattades beslut om att ändra planens omfattning. De två fastigheterna YY samt XY lyftes ut från planområdet. Inom dessa fastigheter gäller befintlig plan den 13 mars 1997. Ändringen beskrivs i det särskilda utlåtande som upprättades efter granskningstiden. Eftersom området sedan tidigare är planlagt för bostadsbebyggelse i sin helhet, dock med något lägre exploateringsgrad, kan förväntningarna från de närboende att området skulle bevaras obebyggt inte tillmätas någon avgörande betydelse.

### **DOMSKÄL**

Med stöd av 15 § andra stycket punkt 2 lagen om domstolsärenden har mark- och miljödomstolen avgjort målet utan föregående skriftväxling.

Det framgår av 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och kommunen har inom vida ramar att själv avgöra hur marken i den egna kommunen ska användas. Av 13 kap. 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta 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. Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Bara om kommunen har lämnat sitt medgivande får beslutet upphävas i viss del eller ändras på annat sätt. Något sådant medgivande är inte aktuellt i målet.

Mark- och miljödomstolen har alltså att pröva detaljplanens laglighet och inte dess lämplighet. Lämpligheten avgörs inom ramen för det kommunala självbestämmandet i en politisk beslutsprocess vilken har ägt rum i detta fall. Beslutet om antagande av detaljplanen har föregåtts av bl.a. kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning och granskningsutlåtande i enlighet med reglerna i PBL.

Vid prövningen av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § samma lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I 2 kap. 2 § PBL föreskrivs att prövningen i

ärenden om bland annat planläggning ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark, vid planläggning, tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 5 § PBL bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn bl.a. till människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. I 2 kap. 9 § PBL stadgas att planläggning av markområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Som ovan nämnts ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt PBL. Vissa allmänna intressen, såsom miljökvalitetsnormer, riksintressen och boendes hälsa, bevakas i första hand av länsstyrelsen i sin funktion som regional planmyndighet under planprocessen och vid prövning eller beslut enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL.

Klagandena har till stöd för sin talan inte åberopat någon olägenhet för den egna fastigheten utan har hänfört sig till frågor som utgör allmänna intressen. När enskilda åberopar allmänna intressen, såväl frågor som omfattas av länsstyrelsens prövning enligt 11 kap. PBL som andra allmänna intressen, blir prövningen i samband med ett överklagande begränsad (se bl.a. RÅ 1994 ref. 39). Prövningen i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är

av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet 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 förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § PBL, vilka bl.a. rör den statliga kontrollen av riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken och frågan gällande en bebyggelses olämplighet med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet. Länsstyrelsen har därmed bedömt att riksintresset tillgodoses genom detaljplanen och att bebyggelse på aktuellt område inte är att anse som olämplig.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att markanvändningen enligt den antagna detaljplanen ligger inom ramen för vad den kommunala självbestämmanderätten enligt PBL medger och att beslutet inte strider mot någon rättsregel. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 2** (DV427)

Överklagande senast den 30 mars 2017. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Simonsson och tekniska rådet Nils Persson. Föredragande har varit tingsnotarien Lina Hallquist.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.