



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060201

**DOM**  
2019-01-22  
Stockholm

Mål nr  
P 5134-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-05-09 i  
mål nr P 2441-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Karlstads kommun

### Motpart

1. Bostadsrättsföreningen Remus
2. Bostadsrättsföreningen Vargen
3. Bostadsrättsföreningen Väduren i Karlstad

Ombud för 1 – 3: Advokat S.A.

4. Bostadsrättsföreningen Snickaren i Karlstad

## SAKEN

Detaljplan för Sundsta torg i Karlstads kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1460662

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Karlstads kommun** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen. I andra hand har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen med ett tillägg i plankartan avseende gränsen för strandskyddet och med ett tillägg i planbestämmelserna gällande buller.

**Bostadsrättsföreningen Remus, Bostadsrättsföreningen Vargen och Bostadsrättsföreningen Väduren i Karlstad** (Bostadsrättsföreningen Remus m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**Bostadsrättsföreningen Snickaren i Karlstad** har getts tillfälle att yttra sig men inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Det är klart och tydligt var någonstans strandskyddet upphävs. Det har inte funnits någon anledning att på plankartan markera detta. En sådan upplysning hade inte tillfört något utan endast medfört att plankartan blivit otydligare. När det gäller bullerfrågan så inleddes det aktuella planarbetet under 2015 och därför ska förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (bullerförordningen) i dess nuvarande utformning tillämpas för detaljplanen. Av planbeskrivningen och bullerutredningen framgår att kraven i förordningen kommer att klaras.

Om Mark- och miljööverdomstolen delar kommunens bedömning att det saknats skäl att upphäva detaljplanen på de grunder som mark- och miljödomstolen angett finns det enligt kommunens uppfattning inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen, trots att övriga invändningar från bostadsrättsföreningarna inte har prövats av denna domstol. Det finns enligt kommunens uppfattning inget som hindrar att övriga invändningar prövas först i Mark- och miljööverdomstolen.

**Bostadsrättsföreningen Remus m.fl.** har i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med det tillägget att om Mark- och miljööverdomstolen avser att bifalla överklagandet yrkar föreningarna att målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för prövning av samtliga de invändningar som föreningarna anfört i första instans.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Strandskyddsfrågan*

Mark- och miljödomstolen har i sin dom beträffande strandskyddet konstaterat att upphävandet av strandskyddet endast kommit till uttryck i en planbestämmelse och inte särskilt markerats på plankartan. Enligt mark- och miljödomstolen utgör detta en brist enligt 4 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som i sig är grund för upphävande av antagandebeslutet.

Av 4 kap. 30 § första stycket PBL framgår att en detaljplan ska bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

Av förarbetena framgår att det tidigare kravet på att detaljplanen utöver plankartan som huvudregel skulle bestå av en särskild handling med bestämmelser har tagits bort. Detaljplan ska i stället bestå av en plankarta och de bestämmelser som i övrigt behövs. Även plankartan får således ses som en bestämmelse. Det ska handla om bestämmelser som behövs för förståelse av planens innehåll. Om bestämmelserna ska placeras i en särskild handling eller i samma handling som plankartan får avgöras efter en lämplighetsavvägning i det enskilda fallet (prop. 2009/10:170 s. 433).

Det förhållande att upphävandet av strandskyddet endast kommit till uttryck i en planbestämmelse och inte markerats på plankartan utgör, mot bakgrund av det utrymme för lämplighetsavvägningar som finns, inte en sådan brist som ska leda till att antagandebeslutet upphävs. Upphävandet av strandskyddet i planen får anses tillräckligt tydligt

angivet genom planbestämmelsen. Det har därför, enligt Mark- och miljööverdomstolen, saknats skäl för att upphäva planen på grund av att det saknats markering på plankartan av var strandskyddet upphävs.

### *Bullerfrågan*

Mark- och miljödomstolen har i sin dom beträffande bullerfrågan angett att det inte av plankarta och planbestämmelser framgår vad som behöver iakttas vid framtida bygglovsprövning för att uppfylla bullerkraven. Liksom när det gäller strandskyddet har mark- och miljödomstolen ansett att detta utgör en brist enligt 4 kap. 30 § PBL som ska leda till ett upphävande av planen.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa och möjligheter att förebygga bullerstörningar. Genom införandet av bestämmelsen i 2 kap. 6 a § PBL har innebörden av detta förtydligats genom att det föreskrivs att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta. Bestämmelsen innebär enligt övergångsbestämmelserna att i ärenden som påbörjas efter den 2 januari 2015 gäller uttryckligen krav på att det säkerställs att bostadsbyggnader inte utsätts för hälsoskadligt omgivningsbuller. Detaljplaneärendet har i detta fall påbörjats efter nämnda datum och kraven gäller således för planen.

Av bullerförordningen framgår vilka bullernivåer som ska innehållas och hur bostäder ska utformas för att risk för skador på människors hälsa inte ska uppstå. I förordningens 3 – 8 §§ anges de bullernivåer som inte bör överskridas. Av förordningen framgår att dessa bestämmelser ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att utredningen i målet ger tillräckligt stöd för att det går att utforma bostäder i enlighet med bullerförordningens krav. Den exakta utformningen av bostäderna för att möta dessa krav prövas lämpligen i samband med bygglovsprövningen.

Det saknas därmed skäl att upphäva detaljplanen på grund av att detaljplanen saknar planbestämmelser avseende buller.

### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis att det har saknats skäl att upphäva detaljplanen på de grunder som mark- och miljödomstolen angett. Med hänsyn till detta ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet återförvisas dit för prövning av resterande invändningar som framförts mot detaljplanen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth och Gösta Ihrfelt, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredraganden har varit Malin Blohm.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-05-09  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 2441-17

### **KLAGANDEN**

1. Brf Remus

2. Brf Vargen

3. Brf Väduren i Karlstad

Ombud för 1–3: Advokaten S.A.

4. Brf Snickaren i Karlstad

### **MOTPARTER**

Karlstads kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Karlstads kommunfullmäktiges beslut den 18 maj 2017, § 6, i ärende nr KS 2015-398,  
se bilaga 1

### **SAKEN**

Detaljplan för Sundsta torg i Karlstads kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Karlstads kommunfullmäktiges beslut den 18 maj  
2017, § 6, i ärende nr KS 2015-398.

---

Dok.Id 371161

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00
		<b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se		

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Karlstads kommun beslutade den 18 maj 2017, § 6, att anta detaljplan för Sundsta torg i Karlstad. Av planbeskrivningen framgår att planens syfte är att pröva möjligheten att bygga ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna XX, XY och YY och YX samt att utforma korsningen Rudsvägen – Haga-borgsgatan som en ny urban plats i stadsmiljö och möjliggöra för parkeringar inom del av fastigheterna ZZ och ZY.

**YRKANDEN M.M.**

**Brf Remus, Brf Snickaren i Karlstad, Brf Vargen och Brf Väduren i Karlstad** (nedan bostadsrättsföreningarna) har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver antagandebeslutet och har anfört bl.a. följande.

*Handläggningen m.m.*

Kommunfullmäktige har inte berett ärendet korrekt. Stadsbyggnadsnämnden har inte bedömt de enskilda och allmänna intressena och planhandlingarna är ofullständiga. Den parkeringsnorm som hänvisas till har inte antagits av kommunfullmäktige och har därför inte normerande verkan.

Enligt arbetsordning för kommunfullmäktige § YX bör kommunstyrelsens och övriga nämnders förslag till beslut eller yttrande i de ärenden som tagits in i kungörelse tillställas varje ledamot och ersättare före sammanträdet. I kallelse till kommunfullmäktige anges att de aktuella planhandlingarna publiceras senare. I strid mot arbetsordningen har inte handlingarna tillställts ledamöterna före sammanträdet. Kommunstyrelsens förslag till beslut till kommunfullmäktige togs samma dag som kommunfullmäktige sammanträdde dvs. den 18 maj 2017. I kallelsen till kommunstyrelsen angavs att planhandlingarna skulle publiceras senare. Ledamöterna i kommunstyrelsen hade inte tillgång till handlingarna innan det extrainkallade mötet före kommunfullmäktigemötet. Dagen före kommunstyrelsens sammanträde hade stadsbyggnadsnämnden beslutat i samma fråga. Samtliga beslut har expedierats med omedelbar justering.

I tidigare mål i mark- och miljödomstolen (dom meddelad den 25 april 2017 i mål nr P 4014-16) konstaterade rätten att antagandebeslutet skulle upphävas av formella skäl. De ifrågasatta planhandlingarna har behandlats av nämnd och kommunstyrelsen utan ytterligare reflektion eller kommentar. I mark- och miljödomstolens dom konstaterades att detaljplan för Sundsta torg är av principiell beskaffenhet och av större vikt. Mot bakgrund av kommunens hantering av planärendet är kommunen och mark- och miljödomstolen tydligen inte av samma uppfattning. Istället anser kommunen, vilket framgår av tidningsartikel, att bostadsrättsföreningarna ägnar sig åt "juridiskt tjafs". Detta är antagligen anledningen till att den förnyade beredningen utförts skyndsamt och respektlöst slarvats igenom. Det är synnerligen anmärkningsvärt att kommunfullmäktige anser sig, utan att ha tillgång till beslutsunderlag, ha förmåga att besluta i viktig och principiell fråga. De påtalade ofullständiga utredningarna och bristerna har överhuvudtaget inte ens kommenterats eller beretts av kommunen, trots att möjlighet funnits till detta. Beredningstvånget som framgår av 5 kap. 26 § kommunallagen är inte endast en fråga om att ärendet redovisas och behandlas i tre kommunala protokoll under loppet av en dag, utan även fråga om kvalitet i beredningsprocessen.

De förtroendevalda ska kunna förvänta sig att när planärendet kommer till dem är det analyserat, lagligt, konsekvensbedömt, objektivt, förståeligt och ge de förtroendevalda tillräcklig information för att de på saklig grund ska veta vilket beslut de fattar och vilka konsekvenser det medför samt om det finns alternativ. Ärendet ska vara analyserat från lagligt, verksamhetsmässigt och ekonomiskt perspektiv. Särskilt accentueras detta i planärenden där kommunen har monopol. Av lagtext framgår att samråd syftar till att ge möjlighet till insyn och påverkan i syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Handläggningen och beredningen uppvisar allvarliga brister och beslutet ska av den anledningen upphävas.

Det noteras att det av kommunens protokoll avseende yttrandet till mark- och miljödomstolen framgår att ordföranden P-S.N. (M) angivits med befogenheter att företräda samtliga moderater, miljöpartister, liberaler, kristdemokrater och centerpartister. Bostadsrättsföreningarna bestrider att han skulle företräda dessa partier på något sätt. Av 4 kap. 19 § kommunallagen framgår att varje ledamot i en nämnd har en röst. Per-Samuel



Nisser kan inte yrka bifall till kommunledningens förslag för övriga partiers räkning. Det ska samtidigt anmärkas att han som ordförande ansvarar för protokollet och borde veta att han har en röst i likhet med övriga ledamöter i nämnden. Kommunen har inte återupptagit handläggningen av detaljplanen, utan anser sig endast ha undanröjt den formella bristen genom forcerad beslutsgång. Planhandlingarna är ofullständiga och bristfälliga.

Kommunen sammanblandar begreppen beslutsgång och beredning. Beslutsgången är inte ifrågasatt. Däremot anser bostadsrättsföreningarna att ärendet inte har beretts överhuvudtaget. Med beredning avses att förbereda och arbeta med ett ärende. På grund av den extremt snabba och forcerade beslutsgången har beredningen av ärendet kommit att utebli, vilket framgår av att beslutsunderlag inte funnits tillgängligt varken vid beslutet i fullmäktige eller i kommunstyrelsen. Ledamöterna har därför inte heller kunnat sätta sig in i ärendet. Samtidigt måste ifrågasättas om kommunfullmäktige ens vet vad de har beslutat, eftersom det inte funnits något beslutsunderlag. Medborgarna har inte heller kunnat kontrollera vad de förtroendevalda haft för underlag att ta ställning när de beslutat i ärendet eftersom underlag saknats. Det noteras att kommunen avstår från att kommentera frågan om handlingars tillgänglighet i förhållande till kommunens egen arbetsordning. Kommunfullmäktige har aldrig haft tillgång till planhandlingarna. Det har inte funnits något beslutsunderlag och trots bristen och avvikelsen mot sin egen arbetsordning har kommunfullmäktige beslutat. Det är tydligt att ärendet inte har beretts av kommunstyrelsen. Bostadsrättsföreningarna noterar att kommunen anser att invändningarna är grundlösa och de delar inte kommunens uppfattning.

Det framgår av 5 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL) att samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Kommunen har i strid mot lag undvikit att redovisa länsstyrelsens pågående arbete med riskhanteringsplan i enlighet med EU:s översvämningdirektiv som behandlar översvämning från Klarälven och Vänern i delar av Karlstads kommun samt kommunens eget arbete med *Översvämningrisk Karlstad*-riktlinjer för planering och bygglov översvämning.

*Grund- och dagvatten*

Grundvattnet i det berörda området varierar med vattennivån i Klarälven och nederbörd. Enligt kommunens hemsida anges en högsta nivå på Klarälven vid Sundsta till +47,15, RH2000. Framtida högsta nivå lär vara högre. Effekten av fördröjningsmagasin påverkas av den varierande grundvattennivån. Av planbeskrivningen framgår att Klarälvens vattennivå sträcker sig långt upp i systemet och gör att stora delar av ledningsnätet delvis står vattenfyllda redan vid torrväder. Utredningen är bristfällig.

Vid översvämningen år 2000–2001 översvämmades delar av gångvägen runt Sundstatjärn och källare efter Rudsvägen. Effekten av högt grundvattens påverkan på utjämningsmagasin har inte studerats tillräckligt. Dagvattensystemet är underdimensionerat och står dämt beroende på vattennivån i Klarälven. Kombinationen hög vattennivå i Klarälven, hög grundvattennivå och kraftigt regn kommer att skapa problem i planområdet och omgivande områden som avvattnas via kommunens underdimensionerade dagvattensystem. Kommunens utredning är bristfällig och det är oacceptabelt att hänvisa till att dagvatten-frågorna ligger utanför planområdet. Planeringen uppfyller inte kravet att främja en god livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

*Översvämning*

I Karlstad har Länsstyrelsen Värmland nyligen tagit fram en riskhanteringsplan för översvämning från Klarälven och Vänern. Anledningen till planen är EU:s översvämningsdirektiv och enligt länsstyrelsen är större delen av det som har framkommit genom arbetet med planen inte ny kunskap, utan är sådant som kommunen och länsstyrelsen redan känt till och till viss del har hanterat. Det är därför anmärkningsvärt att detaljplanen behandlar frågan i mycket begränsade delar, trots att området dessutom ingår i av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) 18 geografiska områden i Sverige som bedömdes kunna få omfattande konsekvenser vid en översvämning. Det är således fråga om ett unikt område vad gäller konsekvenser vid översvämning.

Enligt länsstyrelsens riskhanteringsplan kommer vissa områden i praktiken inte att bli översvämmade. Andra som står i förbindelse med Klarälven och Vänern genom exempelvis vägtrummor, dagvattenledningar och genomsläpplig mark riskerar översvämning.

Eftersom karteringen inte löser upp dagvattensystem eller tar hänsyn till markens genomsläpplighet för vatten, konstaterar länsstyrelsen att det krävs studier på detaljnivå för att avgöra om sådana områden i praktiken är instängda och därmed skyddade. Detaljplanen innehåller ingen sådan analys, trots att EU:s översvänningsdirektiv m.fl. sedan tidigare varit känt och hanterat. Det noteras att Kommunfullmäktige i Karlstad år 2010 antagit ett översvänningsprogram och att Kommunfullmäktige i Karlstad förväntas anta *Översvänningsrisk i Karlstad - riktlinjer för planering och bygglov*, under år 2018. Arbetet med riktlinjerna pågick vid tidpunkten för planarbetet. Som exempel anger riktlinjerna att det i samband med planläggning för bostäder bör göras en analys av möjligheter att inom rimligt avstånd från bostäder kunna nyttja lämplig plats för t ex utdelning av latrinkärl och uppställning av vattentankar och "bajamajor". En sådan analys saknas i detaljplanen. Kombinationen hög vattennivå i Klarälven, vindförhållanden och hög vattennivå i Vänern, hög grundvattennivå samt kraftigt regn kommer att skapa stora problem i planområdet och omgivande områden. Kommunens planering har inte säkerställt att den uppfyller kravet att främja en god livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

#### *Buller, avgaser och trafik*

Den bullerutredning som tagits fram visar överskridanden av både ekvivalentvärden samt maximal ljudnivå vid flera av de föreslagna byggnadernas fasader. Det är inte acceptabelt att bullerfrågorna avses lösas i bygglov. Genom hänvisningen uppfylls inte 2 kap. PBL avseende vad planläggningen ska främja. För att uppfylla bullerförordningens (SFS 2015:216) krav ska tillgång till fasad med ekvivalent bullernivå under 55 dBA säkerställas. Den illustrerade lösningen med flera punkthus gör att detta krav inte kommer att uppfyllas.

Luftmiljön i området är redan idag nedsmutsad och ifrågasatt. Genomfart av trafik är omfattande och försämrar människors miljö såväl utomhus som inomhus. Avgasmätningen och dess påverkan på människor har endast utgångspunkt i hur nybyggnationen av bostäderna kommer att påverka miljö och människor inom nybyggnationen. De befintliga bostäderna påverkas mer av exploateringen. Utredningen i planbeskrivningen är bristfällig. Den antagna markanvändningen, förutom bostäder, kontor, service, hantverk, gym,

friskvård, frisör och hudvård, daglig vård exempelvis folktandvård, utbildningslokal för trafikskola och tjänster för allmänheten, kommer att påverka trafikintensiteten i området negativt. Detaljplanen medför att området utsätts för alltför stor trafikbelastning och ökad risk för olyckor.

#### *Parkeringsplatser*

Frågan om parkeringsplatser för både boende och besökare i området är inte tillräckligt utredd. Parkeringsnormen är kommunens regelverk för hur parkering ska ordnas vid ny- eller ombyggnation och beskriver hur många bilplatser som krävs för boende, arbetande, kunder och besökare m.fl. Parkeringsnormen är därför ett viktigt instrument att väga enskilda och allmänna intressen. Antagandehandlingarna hänvisar till parkeringsnorm, som inte är någon norm. För att "Parkeringsnormen" ska ha karaktär av norm ska den vara antagen av kommunfullmäktige. Aktuell "parkeringsnorm" har beslutats av nämnden. Det saknas skäl att anse att parkeringsbehovet är så lågt som anges i planen. Det är fel att ange att det ska byggas väsentligt färre parkeringsplatser än vad statistiken för ägande av bil visar. Biltrafiken och antal bilar per hushåll förväntas öka i framtiden. Antalet pendlare kommer att bli fler och redan idag är parkeringsbehovet större än tillgängliga parkeringsplatser. I området finns också många äldre som har behov av hjälp från hemtjänstföretag, kommunen och anhöriga. Dessa aktörer behöver både framkomlighet och parkering. Hänsyn har inte tagits till detta i den antagna planen. Det förekommer även många evenemang i området i anslutning till badhuset och skolor, med behov av parkering både för bilar och för buss. Planen har inte heller tagit hänsyn till detta. Stadsbyggnadsnämndens beräkning av parkeringsbehov är felaktig och om den vore korrekt skulle inga parkeringsproblem föreligga på sätt som det gör redan idag, utan höghusbebyggelse. Vid genomförande av antagen plan kommer parkeringsproblemen att öka i området.

Kommunen har inte bemött och hanterat bostadsrättsföreningarnas invändningar i antagandehandling och samrådsredogörelse på ett korrekt sätt. Exempelvis är parkeringsfrågan styvmoderligt behandlad. På sidan 13 i granskningsutlåtande beskriver kommunen parkeringsfrågan på följande sätt: "Rent generellt är fastighetsägare och exploateringsprojekt skyldigt att lösa sitt eget parkeringsbehov inom fastigheten i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Dessutom är det inte kommunens uppgift att frivilligt

erbjuda allmän platsmark till parkering för privata fastighetsägare, utan det är upp till varje fastighetsägare att lösa parkering på sin mark." Bostadsrättsföreningarna menar att detaljplanen inte tillräckligt utrett parkeringsproblemen, vilka de facto redan idag är ett problem i området och om detaljplanen genomförs kommer att förvärras, både för exploatören och för omkringboende.

I kommunen har antagits en mängd riktlinjer och policydokument som samtliga antagits av kommunfullmäktige. Av 3 kap. 9 § kommunallagen framgår att det i kommunfullmäktiges uppgifter ingår att besluta i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt såsom exempelvis mål och riktlinjer för verksamheten. Fullmäktige har inte delegerat till kommunstyrelsen att besluta om parkeringsnorm. Genom att parkeringsnormen inte beslutats av kommunfullmäktige har ärendet inte beretts på ett korrekt sätt och planarbetet är ofullständigt. Att kommunen prövar parkeringsbehov under planarbetet, med stöd av en parkeringsnorm som planförfattaren själv har tagit fram, strider mot proportionalitetsprincipen.

#### *Naturvärden*

Den rödlistade fågelarten sävsparv har noterats vid Sundstatjärn enligt observation i artportalen. I enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer om artskyddsförordningens tillämpning är denna art prioriterad i arbetet med att genomföra direktivet. Åtgärder som orsakar skada eller störningar i artens livsmiljö är förbjudna. Stadsbyggnadsnämndens utredning i planbeskrivningen är bristfällig eftersom den inte behandlar hur artens livsmiljö kommer att påverkas av de höga byggnaderna och dess fasadmateriäl. Genomförande av planen kommer att leda till förlorade naturvärden.

#### *Miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning*

Det är felaktigt att beröra miljökonsekvenser i planbeskrivningen och inte i en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen är översiktlig och bristfällig på punkter som redovisats ovan.

När en bostadsrättsförening önskade utföra en liten ändring av balkongerna på Drottning Kristinas väg 2 avslogs denna begäran under åberopande att ändringen skulle störa karaktären på området och utgöra ett stilbrott. Det är inte rimligt eller proportionellt att hänvisa till områdeskaraktär och stilbrott vad gäller en enstaka balkong, samtidigt som man föreslår förtätning och tre höghus inom samma område.

Kommunens påstående om att överklagandet innehåller direkta felaktigheter vad gäller höghus motsägs av planbeskrivningen (s. 13) där det anges att: "*Kyrktornet är ca 63 meter högt upp till korset på toppen (motsvarar +115,00 Karlstads höjdsystem RH 2000), respektive 60 meter högt om man inte räknar korset (motsvarar +112,00 Karlstads höjdsystem RH 2000). Högsta byggnaden inom planområdet är ett 17-våningshus (motsvarar +96,00 Karlstads höjdsystem RH 2000), har inte samma höjd som kyrktornet.*" Såvitt bostadsrättsföreningarna begriper planeras den föreslagna byggnaden att bli den näst högsta byggnaden i Karlstad, efter kyrktornet. Kommunen har inte vägt enskilda och allmänna intressen mot varandra. Bostadsrättsföreningarna noterar att kommunen anser att invändningarna är grundlösa. Bostadsrättsföreningarna delar inte kommunens uppfattning. Utredningen är bristfällig och såväl de planerade byggnaderna och platsen är olämplig. Det är fråga om en detaljplan som medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning är inte tillräckligt i detta ärende.

#### *Markens lämplighet och alternativ*

Dessutom har ingreppets ändamålsenlighet och nödvändighet inte bedömts. Det är varken ändamålsenligt eller nödvändigt att anta detaljplanen. Det finns andra ställen att bebygga. Kommunen har planmonopol och har haft möjlighet att pröva andra ställen att bygga höghus på som dessutom inte ligger i högriskområde för översvämning.

#### *Egendomsskydd*

Antagandebeslutet utgör ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet, vilket följer av 2 kap. 15 § regeringsformen(1974:152), RF, och den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna (Europakonventionen) i artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1). Bostadsrättsföreningarnas fastigheter kommer att minska i värde och därigenom kommer medlemmarnas ekonomiska andel i föreningen att

minska. Enligt regeringsformens förarbeten utgör tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen exempel på åtgärder från det allmännas sida som måste vidtas i förenlighet med 2 kap. 15 § RF och TP 1-1 (prop. 2009/10:80 s. 163).

I samband med inkorporeringen av Europakonventionen förstärktes egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF för att leva upp till konventionens krav som utgör en miniminivå. Det svenska grundlagsskyddet för äganderätten bygger således på Europakonventionen (prop. 1993/94:117 s. 13). Svenska myndigheter och rättsinstanser är skyldiga att följa konventionsrätten och att tillämpa Europakonventionen direkt som svensk lag vid bedömningen av om överträdelse har ägt rum avseende enskilds rätt till skydd för sin egendom enligt TP 1-1 (se t.ex. NJA 2012 s. 1038). Detta gäller givetvis även för kommuner och i

NJA 2009 s. 463 har även fastslagits att svenska kommuner kan ådra sig skadeståndsansvar vid överträdelser av Europakonventionen. Planarbetet har överhuvudtaget inte behandlat frågor om egendomsskydd och proportionalitet.

#### *Skuggning och insyn m.m.*

Byggnadshöjderna medför en avsevärd skuggning och olägenheter i form av oönskad insyn till bostadsrättsföreningarnas medlemmars bostäder. På grund av korta avstånd mellan byggnaderna är risken stor att ovanförliggande bostäder har full insyn till nedanliggande bostäder. Denna fråga är inte utredd. Stadsbyggnadsnämndens utredning vad gäller skuggningseffekter är bristfällig. Den solstudie som gjorts är missvisande och felaktig och kommentaren att byggnationen kommer att "skugga något", främst på morgonen och sen kväll, är inte objektiv. Under den tid av året som människor behöver mest solljus kommer höghusen att skugga som mest, dvs. morgon och kväll. Det görs inga närmare övervägande i studien att det vanligen är under morgon och kväll som bostaden nyttjas. För det största flertalet av befolkningen är det ointressant om bostaden kan nås av sol under den tid som man är på arbetet.

Genomförande av planen kommer att förorsaka bl.a. förlust av utsikt, oönskad skuggning och beslutet medför oacceptabelt stora olägenheter för bostadsrättsföreningarna. Detaljplanen utgör även ett ingrepp i bostadsrättsföreningarnas egendomsskydd genom att beslutet medför en drastisk värdeminskning av deras fastigheter, eftersom de kommer

att leva på skuggsidan. Det saknas rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och vad den enskilde förlorar genom den aktuella åtgärden.

*Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen*

Den antagna planen innebär en helt förändrad höghusmiljö kring Sundsta torg utan stöd i översiktsplanen. Planen avser att skapa mer än 250 nya bostäder och i planbeskrivningen anges att planen är av betydande intresse för allmänheten. Inga av synpunkterna angående höghus har beaktats. Planen tillåter att höghus byggs om uppemot + 100 meter i en miljö som karakteriseras av lågbebyggelse och unik miljö.

Sundsta-området är ett mycket vackert parkområde med till största delen bestående av vackra trevåningshus och villor. Förslaget försämrar väsentligt miljön för bostadsrättsföreningarnas befintliga bostäder och beaktar inte detta enskilda intresse. Det har inte skett någon avvägning mellan bostadsrättsföreningarnas intresse av att området inte högexploateras och exploatörens enskilda intresse av att bebygga området med höghus enligt detaljplanen. Exploateringsgraden samt bygghöjden kommer även att påverka värdet på föreningarnas fastigheter. Det har inte skett någon avvägning av bostadsrättsföreningarnas enskilda intresse av att områdets karaktär fortsätter vara attraktivt och värdehöjande i förhållande till exploatörens intresse av att bebygga området enligt detaljplanen.

Planen innebär att befintlig parkmark tas i anspråk. Dessa parkytor utgör en fin övergång från Norrstrand över till Sundsta och Sundstatjärnet. Utformningen av det nya s.k. Sundsta torg innebär att man skapar en barriär mellan Norrstrand och Sundsta. Att på den ytterst begränsade ytan och mycket nära den äldre bebyggelsen tränga in ett flertal höghus på 7–17 våningar kommer att påverka området på ett påtagligt sätt och inte bara genom byggnadshöjd utan även genom fasadmateriell, som enligt planerna kommer att bli glas och andra material. Sammantaget kommer beslutet att innebära stort stilbrott och påverkan på de få och fina grönytor som ännu finns kvar. Det har inte skett någon avvägning mellan det allmänna intresset att bevara befintlig parkmark och exploatörens enskilda intresse att bebygga befintlig parkmark enligt detaljplanen. Beslutet strider mot proportionalitetsprincipen.



Kommunens intresse av att förtäta området och bygga höghus överväger inte bostadsrättsföreningarnas intresse av att området behåller sin karaktär av villabebyggelse och lågskalighet där utsikter inte byggs för och parkeringsproblematiken inte förvärras. Kommunen har genom markanvisning utsett exploatörer och genom att dessa i kraft av kommunens planmonopol ges möjlighet att överutnyttja marken på bostadsrättsföreningarnas bekostnad kränks bostadsrättsföreningarnas enskilda intressen.

**Karlstads kommun** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet samt anfört bl.a. följande.

Det ska inledningsvis framhållas att Brf. Snickaren inte gränsar direkt till planområdet. Brf. Väduren är avskild från tillkommande byggrätten genom både Rudsvägen och Ringervägen.

*Handläggning m.m.*

Innan antagandet bereddes ärendet i såväl stadsbyggnadsnämnden som i kommunstyrelsen. Den 17 juni 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för första etappen inom planprogrammet för Sundsta, detaljplan för Sundsta torg. Syfte med detaljplanen att pröva möjligheten att bygga ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna XX, XY och YY och YX samt att utforma korsningen Rudsvägen-Ringervägen-Hagaborgsgatan som en ny urban plats i stadsmiljö, där olika trafikslag kan enas. Den 21 september 2016 antog stadsbyggnadsnämnden en detaljplan som kom att upphävas genom mark- och miljödomstolens dom den 25 april 2017 i mål nr P 4014-16. Skälet till att detaljplanen upphävdes var endast att domstolen fann att planen var av såväl principiell beskaffenhet som av större vikt, vilket fick till följd att planen inte kunde antas av stadsbyggnadsnämnden. Med anledning av mark- och miljödomstolens dom återupptogs handläggningen av ärendet för att möjliggöra att full-mäktige skulle kunna anta den aktuella detaljplanen. Den 17 maj 2017 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att överlämna den aktuella detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande. Kommunstyrelsen beredde ärendet vid ett sammanträde den 18 maj 2017 innan fullmäktiges sammanträde. Kommunstyrelsen föreslog därvid kommunfullmäktige att anta den aktuella detaljplanen.

Kommunens uppfattning är att de invändningar och synpunkter som framförts av klagandena har bemötts och hanteras i planhandlingarna, se särskilt antagandehandlingen och samrådsredogörelsen. Den omständigheten att beredningen i stadsbyggnadsnämnden och i kommunstyrelsen skedde i nära anslutning till fullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen medför inte att beredningen av ärendet skett i strid med lag. Kommunen noterar att klagandena i denna del inte angett vilken rättsregel som skulle ha överträtts. Detaljplanen har antagits i enlighet med det sätt som är föreskrivet i 5 kap. PBL. Klagandena synes rikta in sig på själva beslutet om antagande. Det finns inte något krav i lag på att bemöta påståenden som klagandena anfört i den tidigare processen. Dessa synpunkter har framförts under samrådet och på föreskrivet sätt bemötts. Synpunkterna som sådana är inte av den karaktären att detaljplanen inte skulle ha antagits. Den omständigheten att klagandena anser att dessa påståenden skulle ha kommenterats på nytt utgör självfallet ingen grund för mark- och miljödomstolen att upphäva det överklagade beslutet. Det finns inget krav i lag på att ledamöter i en kommunstyrelse ska ha tillgång till handlingar innan ett sammanträde. Det är kommunstyrelsen som själv avgör om det finns förutsättningar att behandla ett ärende eller inte. Kommunledningskontoret gjorde de facto en bedömning inför kommunstyrelsens behandling av ärendet. I beslutsunderlaget angavs bl.a. följande. Kommunledningskontoret bedömer också att det i samband med planens framtagande har genomförts erforderliga utredningar avseende hanteringen av högre bebyggelse, skuggning samt buller. De genomförda utredningarna bedöms utgöra ett underlag för att planen kan antas med nuvarande utformning.

Beredningstvånget i 5 kap. 26 § kommunallagen innehåller inget kvalitetskrav. Beredningstvånget innebär endast att ett visst ärende ska behandlas av den nämnd vars verksamhetsområde som berörs genom beslutet. I detta fall har ärendet ostridigt beretts av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. De åsikter som klagandena framfört i denna del utgör inget skäl för att upphäva det överklagade beslutet. Det finns inga brister i handläggningen och beredningen av ärendet. Påståendet är grundlöst.

Klagandena synes ha synpunkter på kommunstyrelsens protokoll den 21 november 2017 då kommunens ena yttrande i målet beslutades. Det är helt riktigt att varje ledamot har en

röst, men det motsäger på intet sätt att en ledamot yrkar bifall till ett förslag för övriga partiers räkning. Att så sker innebär inte heller att någon getts befogenhet att företräda övriga partier. Påståendena i denna del saknar dock all relevans för mark- och miljödomstolens bedömning i detta mål varför kommunen avstår från ytterligare kommentarer.

#### *Översiktsplanen*

I kommunens översiktsplan 2012 anges förslag till stadsbyggnadsprinciper för att säkerställa att Karlstads bebyggelseutveckling lever upp till översiktsplanens planeringsinriktning, bl.a. planering för ett balanserat transportsystem - rätt färdmedel till rätt resa, förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden och i takt med att globalisering av trender och en mer likriktad arkitektur kommer det att vara allt viktigare att bygga vidare Karlstad med utgångspunkt i dess särart och speciella karaktärsdrag.

I översiktsplanen framgår också föreslagen utbyggnadsinriktning med förtätning som ledord i en koncentrisk utveckling av staden. Olika avvägningar behöver göras mellan förtätning med ny bebyggelse och behovet av transport-, parkerings- och rekreationsfunktioner. Dessutom förordar översiktsplanen också att utveckla staden genom att förtäta staden inom ett fyra-kilometers cykelavstånd till centrum. Dessutom har planarbetet föregåtts av ett övergripande planprogram som godkändes av stadsbyggnadsnämnden under 2013. Detaljplanen för Sundsta torg följer dessa principer på ett tydligt sätt. Det bör dessutom framhållas att en översiktsplan inte är juridiskt bindande för en kommun vid detaljplaneläggning och de påståenden som förs fram av klagandena i denna del kan inte utgöra grund för mark- och miljödomstolen att upphäva den antagna detaljplanen.

#### *Grund- och dagvatten och översvämning*

Grund- och dagvattenfrågorna har hanterats på ett ändamålsenligt sätt i planhandlingarna. Det kan noteras att en stor del av planområdet redan i dagsläget är hårdgjorda ytor i form av parkering och gator. Av planhandlingarna framgår att för tillkommande hårdgjorda ytor ska dagvattnet fördröjas lokalt. I övrigt förutsätter planen att översvämningsfrågan hanteras i enlighet med både Karlstads översvämningsprogram (antogs av kommunfullmäktige år 2010) och Stigande vatten (togs fram av Västra Götalands och Värmlands län

år 2011). Enligt kommunens riktlinjer för översvämningar för Klarälven i det avsnittet som berör planläggning är lägsta nivå om +48.20 för bostäder och tekniska anläggningar. Planförslaget för Sundsta torg medger inte bostäder i bottenplan vilket gör att översvämningsskyddet för bostäder inte är aktuellt. Men för tekniska anläggningar ställer planen kravet genom en generell planbestämmelse att bl.a. tekniska anläggningar, el-central osv. ska översvämningsskyddas. Garage och verksamhet i nedre plan kan dock komma att översvämmas vid 200-årsflöde (ej vid 100-årsflöde), vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för att vidta nödvändiga åtgärder. Sammanfattningsvis är översvämningsfrågorna väl hanterade i detaljplanen.

Planområdet är inte ett högriskområde för översvämning. Klagandenas påståenden i denna del är grundlösa. Dessa frågor har hanterats på ett ändamålsenligt sätt i planhandlingarna. Planen förutsätter att översvämningsfrågan hanteras i enlighet med både Karlstads översvämningsprogram (antogs av kommunfullmäktige år 2010) och Stigande vatten (togs fram av Västra Götalands och Värmlands län år 2011). Den antagna planen hanterar endast översvämningsskydd från Klarälven. Högsta översvämningsskyddsnivå vid 200-årsflöde för Klarälven för det avsnittet är +48,20 RH2000 enligt Karlstads översvämningsskyddningsprogram. Med tanke på att översvämningsskyddsnivå vid 200-årshändelse för Väneren är +46,87 RH2000, har planen endast tagit hänsyn till översvämningsskyddsnivå från Klarälven som ändå är högre än Väneren om ca 133 cm. Dessutom är det mycket osannolikt att återkomsttid (200-årshändelse) för Klarälven och Väneren inträffas samtidigt. Enligt SMHI

(2009) är sannolikheten för ett 200-årsflöde i älven och en 200-årshändelse i Väneren över hela året 6,768 E05 %, se rapporten "Analys av samvariationen mellan faktorer som påverkar vattennivåerna i Karlstad - 2009, dnr: 2009/380/204". Mot bakgrund av den mycket låga sannolikheten att 200-årsflöde för Klarälven och 200-årshändelse för Väneren inträffar samtidigt och högre översvämningsskyddsnivåer för Klarälven än Väneren, finns det inte skäl att diskutera sannolikheten för en kombination av dessa två översvämningsskyddsnivåer.

Riktlinjer för översvämningar i Klarälven i det avsnittet som berör planläggning är lägsta nivå om +48.20 för bostäder och tekniska anläggningar. Planen förutsätter att det inte ska byggas bostäder i bottenplan, vilket gör att översvämningsskyddet för bostäder inte är aktuellt. För tekniska anläggningar ställer planen kravet genom en generell planbestäm-

melse att tekniska anläggningar, el-central osv. ska översvämningsskyddas. Det kan också noteras att ovan nämnda återkomsttider som lagts till grund för planen är desamma som i kommunfullmäktiges beslut om översvämningsprogrammet 2010 och som också används i handboken Stigande vatten, faktablad 2012. Enligt länsstyrelsens skyfallskartering föreligger ingen risk för planområdet vid ett s.k. 100-årsregn. Det kan också noteras att en stor del av planområdet redan består av hårdgjorda ytor i form av parkering och gator. För resten av planområdet förutsätter detaljplanen att regnvattnet från nya hårdgjorda ytor fördröjs lokalt. Sammantaget är översvämningsfrågorna väl hanterade i den antagna detaljplanen.

#### *Buller, avgaser och trafik*

Inte heller det som klagandena anför gällande buller och avgaser utgör skäl att upphäva detaljplanen. Kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (bullerförordningen) är uppfyllda. Detta framgår av planhandlingarna och de utredningar som genomförts. Både trafikbuller och luftsituation har utretts med hänsyn till planens förutsättningar. De framtagna utredningarna visar att kravet avseende trafikbuller enligt bullerförordningen och miljö kvalitetsnormen för luft uppfylls. Lösningen med flera punkthus medför att samtliga krav i bullerförordningen kommer kunna uppfyllas. Befintlig gatustruktur har kapacitet att ta emot den utökning av trafikmängden (ca 650 fordonsrörelser/dygn som genereras av planen) utan att påverka trafikintensiteten i området negativt.

#### *Parkering*

Frågan om parkering för boende och besökare är tillräckligt utredd. Klagandenas resonemang om att parkeringsnormen inte är en "norm" och därför inte ska tillämpas kan svårigen förstås av kommunen. Karlstads kommun vill tydliggöra att parkeringsnorm är en riktlinje för beräkning av rekommenderade parkeringstal. Parkeringsnormen redovisar kommunens syn på det parkeringsbehov som ska tillgodoses i samband med ny-, till- och om byggnader. Det kan också noteras att parkeringsnormen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden och antagits av kommunstyrelsen den 13 december 2016. Det finns ingen skyldighet för en kommun att anta en "parkeringsnorm" i fullmäktige. Parkeringsbehovet för de nya husen kan lösas inom fastigheten i källarvåning. Det finns ingen grund för

något annat påstående. Detaljplanen omfattar bostäder i ett centralt läge med mycket goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser.

#### *Naturvärden*

Vad gäller naturvärden har sävsparv inte observerats inom planområdet. Enligt artportalen har sävsparv noterats i Sundstatjärnet år 2002 och 2012. År 2002 observerades ett par i lämplig miljö i nordvästra delen av sjön under häckningssäsong och år 2012 observerades en sjungande hane under häckningssäsong. Det är utifrån dessa observationer troligt att sävsparv häckar i Sundstatjärnet, åtminstone vissa år. Den aktuella detaljplanen kommer dock inte att påverka naturmiljön i tjärnet eller strandområdet med undantag för att en mindre brygga kan komma att byggas i den sydöstra delen. Bryggans placering ligger inte i en särskilt vegetationsrik del av sjön och påverkan på lämpliga miljöer för sävsparv bedöms som liten. Bryggans tillåtlighet kommer i ett senare skede att prövas genom ansökan om vattenverksamhet, bygglov och strandskyddsdispens. Kommunen vill förtydliga att planen genom införande av strandskyddet, begränsar åtgärder och nyttjandet av både parken och vattnet, om det skulle kunna bli aktuellt.

#### *Miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning*

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan. Det är således inte nödvändigt att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning vid antagande av vilken detaljplan som helst. Planarbetet har föregåtts av s.k. miljöbedömning. Varken länsstyrelsen eller miljönämnden har varit av uppfattningen att den antagna detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningens slutsats finns med i planbeskrivningen (s. 34 under rubriken konsekvenser av planförslaget). Slutsatsen är att genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. Det har således inte funnits någon skyldighet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

#### *Markens lämplighet*

Argumenten att bygga i det aktuella området är starka i flera avseenden, först och främst ur miljöhänsen. Planen kommer medföra att nya bostäder kan byggas i direkt anslutning till kollektivtrafik samt i direkt anslutning till gång- och cykelvägar. Kommunen

anser att det är lämpligt att utnyttja möjligheter till byggnation av bostäder med inslag av service i bottenplan inom befintlig stadsstruktur eftersom det är ett sätt att utveckla staden på ett miljömässigt bra sätt och att utnyttja gjorda investeringar i infrastruktur. Karlstads kommun menar att området har god potential att utvecklas, förtätas och skapa god boendemiljö på ett hållbart sätt. Det finns redan infrastruktur exempelvis vägar, gångcykelvägar, va-ledningar och kollektivtrafik m.m. som kan utnyttjas ännu mer effektivt. Sammantaget uppväger dessa av detaljplanens fördelar de som kan finnas med nybyggnation i stadens ytterkant.

#### *Egendomsskydd*

Klagandena påstår att beslutet om antagande av detaljplan utgör ett otillåtet ingrepp i deras egendomsskydd enligt 2 kap. 15 § RF den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna. Detta påstående är inte riktigt och tillbakavisas med bestämdhet av kommunen. Som enda grund för denna invändning gör klagandena invändningen att deras fastigheter kommer att minska i värde på grund av den antagna detaljplanen. Detta är ett påstående som förs fram helt utan belägg eller grund i övrigt. Erfarenheten visar att vid stadsutveckling ökar värdet på omkringliggande fastigheter. Det finns inget underlag som talar för att klagandenas fastigheter skulle minska i värde till följd av den antagna detaljplanen. Kommunens uppfattning är att detaljplanen i sig kommer medföra en värdeökning på klagandenas fastigheter med tanke på att planen avser att möjliggöra ett nytt urbant stadsrum med busshållplats och service i bottenplan. En fastighets värde kan dock självfallet alltid ändras på grund av svängningar i marknadspriser m.m. Om klagandenas grundlösa påståenden i den denna del skulle komma att beaktas av domstolen kan ingen detaljplan antas på ett område som gränsar till bebodda fastigheter. Planförslaget visar en bra lösning av bebyggelse på platsen och det genomförda planarbetet innehåller avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda.

#### *Skuggning och insyn m.m.*

Frågan om skuggning är mer än väl utredd i planhandlingarna. Exploateringen med sin effekt, bl.a. skuggningar på kringliggande bostadsbebyggelse, har utretts under planarbetets gång. Det framgår i den framtagna utredningen "solstudie" att kringliggande fastig-

heter kommer att nås av sol under huvuddelen av dygnet, vilket bedöms vara rimligt i en tät stadsstruktur. Det kan också noteras att närmaste byggrätt inom planområdet ligger på ett avstånd om 18 meter till Brf. Remus och Brf. Vargen. Kommunen vill även poängtera att vid placering och utformning av planerade husvolymerna har även hänsyn tagits till väderstrecken för att optimera ljusinsläpp på kringliggande fastigheterna och gårdarna norr om planen.

#### *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och översiktsplan*

Påståendet om att detaljplanen möjliggör bebyggelse av höghus till en höjd om 100 meter är direkt felaktigt. Av handlingarna i ärendet framgår att den högsta byggnaden får bestå av 17 våningar. Det betyder att byggnaden i praktiken maximalt kommer att bli ca 54 meter hög. Kommunen har gjort en rimlig och skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen är av den uppfattningen att planförslaget visar en bra lösning av bebyggelse på platsen och det genomförda planarbetet innehåller avvägningar mellan olika intressen – såväl allmänna som enskilda. Planen ianspråktar endast en mindre del av en grönyta som redan är avskild från Sundstaparken och Sundstatjärnet genom en fyrvägs korsning. Kommunen bedömer utifrån de utförda utredningarna och planens förutsättningar, att planen inte kommer medföra betydande värdeminskning för någon kringliggande fastighet. Det troliga är snarare motsatsen med tanke på att planen avser att möjliggöra ett nytt urbant stadsrum med busshållplats och service i bottenplan. Planen styr inte materialval för tillkommande bostadsbebyggelse förutom i del av bottenplan. På så vis säkras naturvärden som tidigare inte varit skyddade på samma sätt. Det bör vägas mot att den befintliga parkmark som kommer att ianspråktas utgörs av en mindre yta som redan är avskuren från både Sundstaparken och Sundstatjärnet genom vägarna (Rudsvägen, Hagaborgsgatan och Ringervägen) och saknar därför tydlig koppling till vattnet och Sundstaparken. Den påpekade grönytan ligger inte heller i direkt anslutning till bostadsbebyggelse där klagandena bor och ytan upplevs i princip som en del av gatumiljön inom området. Det kan också noteras att resten av planområdet som avses att exploateras är beläget på redan ianspråktagen mark för bilparkering, trafik och bensinstation. Utöver detta har planen tagit hänsyn till påverkan för bostadsrättsföreningarnas befintliga bostäder vilket bl.a. medförde en ändring från samråds- till granskningsstadiet. Ändringen var i form av omplacering och utformning av huskropparna inom planområdet.



Vad gäller invändningen att den antagna planen inte är proportionerlig har någon rättslig argumentation om varför så skulle vara fallet emellertid inte förts av bostadsrättsföreningarna. Påståendet kan svårligen förstås. Den omständigheten att en ansökan om bygglov avslagits utanför det nu aktuella planområdet kan omöjligt leda till att den antagna planen upphävs.

#### *Sammantaget*

Kommunen konstaterar att det överklagade beslutet inte strider mot någon rättsregel, ärendet har beretts i enlighet med kommunallagen, planhandlingarna är fullständiga och avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen har skett på föreskrivet sätt, invändningen om parkeringsnormen saknar all rättslig relevans och att marken är lämplig för det planlagda ändamålet och att den antagna planen inte strider mot proportionalitetsprincipen.

### **DOMSKÄL**

#### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

##### *Klagorätt*

I 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges att bestämmelser om vem som får överklaga beslut som avses i 2 a, 3, 5 och 6 §§ finns i 22 § förvaltningslagen (1986:223), FL.

Av allmänna processuella och förvaltningsrättsliga principer, som också kommer till uttryck i 22 § FL, framgår att ett beslut får överklagas av den det angår, om beslutet gått honom emot och kan överklagas. Det krävs alltså att den klagande har ett sådant intresse i saken att det berättigar honom att överklaga.

Beslut om att anta detaljplan anses enligt fast praxis angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från planområdets gräns brukar rätt att överklaga anses föreligga. Vidare anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m.

*Övrigt*

I 13 kap. 17 § PBL stadgas bl.a. följande.

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Kommunallagen (1991:900) upphörde att gälla den 1 januari 2018 då en ny kommunallag (2017:725) trädde i kraft. Den tidigare lagen ska dock fortfarande gälla för beslut som antagits före den 1 januari 2018. Således ska kommunallagen (1991:900), KL, tillämpas i målet.

Innan ett ärende avgörs av fullmäktige ska det enligt 5 kap. 26 § KL ha beretts antingen av en nämnd vars verksamhetsområde ärendet berör eller av en fullmäktigeberedning.

I 4 kap. 30 § PBL stadgas bl.a. följande. En detaljplan ska bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

**Domstolens bedömning***Klagorätt*

Mark- och miljödomstolen noterar att Brf Remus och Brf Vargen är lagfarna ägare till fastigheter som delvis är belägna inom planområdet, fastigheterna Vargen 4 respektive Vargen 5. Brf Remus och Brf Vargen har därigenom klagorätt över antagandebeslutet.

Karlstad kommun har anfört att Brf Väduren är avskild från tillkommande byggrätt genom både Rudsvägen och Ringervägen och att Brf Snickaren inte gränsar direkt till planområdet. Domstolen noterar att Brf Väduren är lagfaren ägare till fastigheten Väduren 2. Denna fastighet angränsar till planområdet och Brf Väduren har således klagorätt över antagandebeslutet. Vidare noteras att Brf Snickaren är lagfaren ägare till fastigheten Snickaren 4. Fastighetens nordvästra hörn ligger i anslutning till planområdet; lokalgata. Klagorätt föreligger med hänsyn därtill även för Brf Snickaren.

#### *Kommunfullmäktiges handläggning*

Bostadsrättsföreningarna har invänt bl.a. att ärendet inte har beretts på rätt sätt innan kommunfullmäktige antog planen. Av 5 kap. 26 § KL framgår att ärendet antingen ska beredas av nämnd vars verksamhetsområde ärendet berör eller av en fullmäktigeberedning. Stadsbyggnadsförvaltningen beredde ärendet inför Stadsbyggnadsnämndens beslut den 21 september 2016 om att anta detaljplan för Sundsta torg. Detta beslut upphävde Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, den 25 april 2017 i mål nr P 4014-16, på den grunden att detaljplanen var såväl av principiell beskaffenhet som av stor vikt och att detaljplanen därför inte fick antas av nämnden på delegation. När kommunfullmäktige antog nu överklagad detaljplan den 18 maj 2017 behövdes ingen ny beredning eftersom saken var densamma, jfr. rättsfallet RÅ 1985 2:51.

Bostadsrättsföreningarna har i målet gett in kallelser avseende kommunstyrelsens respektive kommunfullmäktiges sammanträde den 18 maj 2017 och invänt att det under rubriken Beslutsunderlag anges ”Handlingar publiceras senare”. Mark- och miljödomstolen noterar att beslutsunderlag anges i kommunstyrelsens (§ 1) respektive kommunfullmäktiges (§ 6) beslutsprotokoll den 18 maj 2017. Som beslutsunderlag nämns bl.a. planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och granskningsutlåtande, samtliga daterade den 8 september 2016. Av handlingarna i målet framgår inte att kommunfullmäktige inte skulle haft tillgång till beslutsunderlag inför att antagandebeslutet fattades. Domstolen har inte funnit skäl att upphäva antagandebeslutet pga. att ärendet beretts felaktigt i detta hänseende.

*Plankarta och planbestämmelser*

Karlstad kommun har i mark- och miljödomstolen under vad gäller strandskyddet anfört bl.a. att strandskyddet delvis återinförts genom planen. Mark- och miljödomstolen noterar att i de administrativa planbestämmelserna anges att ”Strandskyddet om 100 meter från Sundstatjärnet inom gatu- och kvartersmark och gc-väg upphävs”. Enligt 4 kap. 30 § PBL ska det av plankartan framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Mark- och miljödomstolen konstaterar att kommunen inte har markerat området för upphävande av strandskydd på plankartan. Detta är en brist enligt 4 kap. 30 § PBL som i sig är grund för upphävande av antagandebeslutet.

Bostadsrättsföreningarna har även invänt att riktvärden för buller överskrids. Karlstad kommun har bemött invändningen och framfört bl.a. att de framtagna utredningarna visar att kravet avseende trafikbuller enligt bullerförordningen och miljö kvalitetsnormen för luft uppfylls. Domstolen noterar dock att följande anges i planbeskrivningen (s. 26):

”Planen förutsätter att bullerförordningen (SFS 2015:216) ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelser på plankartan. [...] Planerad bostadsbyggnad bedöms kunna utformas så att gällande bullerförordning kan klaras och att varje lägenhet kan ha tillgång till en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Detta skulle kunna ske genom lägenheternas disposition av planlösning och byggnadens fasadutformning vad gäller placering av burspråk, balkonger och fönster.”

I Bullerutredning Sundsta torg, Karlstad (daterad den 29 juni 2016) anges bl.a. följande.

”Planområdet för byggnaderna kring Sundsta torg är delvis exponerat för buller från vägtrafiken som överskrider gällande riktvärden för nybyggnation av bostäder. En förutsättning för bebyggelse är att byggnationen byggs i enlighet med *Svensk författningssamling, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader; SFS 2015:216*. [...] Bullerberäkningar har visat att fastigheter utmed samtliga vägar i utredningsområdet till vissa delar kommer att bli utsatta för buller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) vid gatufasad. Det blir dock möjligt att bygga bostäder om varje lägenhet har tillgång till en tyst sida, vilket i många fall kan uppnås genom att lägenheter planeras med en sida som vetter mot innergården eller motsvarande. Vid vissa fasader kan delvis inglasade balkonger användas för att ge en tyst sida.”

Mark- och miljödomstolen noterar att det inte finns någon planbestämmelse som tar upp bullerfrågan. Således framgår det inte av de juridiskt bindande bestämmelserna, dvs. plankarta och planbestämmelser, vad som behöver iakttas vid framtida bygglovsprövning

för att uppfylla bullerkraven. Med stöd av 4 kap. 30 § PBL anser mark- och miljödomstolen att planen inte har de planbestämmelser som behövs i detta avseende. Antagandebeslutet ska således upphävas även med hänsyn härtill.

Mot bakgrund av ovanstående prövar inte mark- och miljödomstolen övriga framförda invändningar.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 30 maj 2018.

Susanne Mörkås

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.



# 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.