



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-08-20 i mål nr P 1491-24, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Karin Andersson
Kvarnvägen 9
713 31 Nora

2. Robert Andersson
Samma adress som 1

3. Peder Bryngelsson
Tingshusgatan 9
713 31 Nora

4. Malin Johansson
Prästgatan 36
713 31 Nora

Ombud för 1–4: Stefan Pettersson

5. Stefan Pettersson
Samma adress som 4

Motpart

1. Nora kommun
Tingshuset
713 80 Nora

Ombud: Advokat Arvid Sundelin
Hellström Advokatbyrå KB
Box 7305
103 90 Stockholm

2. Region Örebro län
Box 1613
701 16 Örebro

3. Länsgården Fastigheter Aktiebolag, 556501-8370
Box 1530
701 15 Örebro

SAKEN

Detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och fastställer Kommunfullmäktige i Nora kommuns beslut den 24 januari 2024 att anta detaljplan för fastigheterna Rosen 11 m.fl., med den ändringen att följande bestämmelser införs på plankartan (se bilaga B):

- h₈ Högsta byggnadshöjd är 101 meter över angivet nollplan.
 - f₅ Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot söder och mot väster.
 - f₆ Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot öster.
 - f₇ Takterrass är ej tillåtet.
-

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Karin Andersson, Robert Andersson, Peder Bryngelsson, Malin Johansson och Stefan Pettersson (klagandena) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen för Rosen 11 m.fl. De har i andra hand yrkat att detaljplanen ska ändras på så sätt att:

- detaljplanen ska förbjuda nya fönster, balkonger och takterrasser vid planbestämmelse h₃ på Rosen 11 i nordöst mot Rosen 3,
- detaljplanen ska förbjuda balkonger och takterrasser vid både planbestämmelse h₄ i öster mot Rosen 2 och planbestämmelse h₅ och f₁ i planområdets sydvästra del mot Rosen 5,
- planbestämmelse h₃ tas bort ur detaljplanen från den östra befintliga flygelliknande byggnadskroppen belägen parallellt med Rosen 3, samt
- planbestämmelse h₃ tas bort ur detaljplanen från den västra befintliga flygelliknande byggnadskroppen.

Kommunen har i första hand motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Kommunen har motsatt sig klagandenas andrahandsyrkanden men har för egen del i andra hand medgett att detaljplanen ändras på så sätt att nya planbestämmelser införs i enlighet med följande.

Ändringsförslag 1:

Den med vit egenskapsgräns avgränsade östra flygeln föreslås få en ny bestämmelse om högsta byggnadshöjd med innebörden att ingen ytterligare våning ska kunna läggas till, genom införande av planbestämmelse h₈ med formuleringen ”*Högsta byggnadshöjd är 101 meter över angivet nollplan.*”

Ändringsförslag 2:

Utformningsbestämmelser avseende balkonger föreslås läggas till på den del av tillkommande byggnad som i aktuellt planförslag är egenskapsområdet betecknat med h₄ och h₅, genom införande av planbestämmelse f₅ med formuleringen ”*Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot söder och mot väster.*” och planbestämmelse f₆ med formuleringen ”*Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot öster.*”

Ändringsförslag 3:

Utformningsbestämmelse avseende takterrass föreslås läggas till på de egenskapsområden som är närmast Rosen 5, Rosen 2 och Rosen 3 genom införande av planbestämmelse f₇ med formuleringen ”*Takterrass är ej tillåtet.*”

Länsgården Fastigheter AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Bolaget har ställt sig bakom de ändringar som kommunen medgett, under förutsättning att detaljplanen i sin helhet inte kan fastställas.

Region Örebro län har motsatt sig att beslutet att anta detaljplanen upphävs.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har huvudsakligen anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Detaljplanen medför betydande olägenhet för fastigheterna Rosen 2, 3 och 5 i form av skymd sikt, insyn, sämre utsikt, sämre ljusförhållanden och en känsla av instängdhet. Den strider därför mot 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Att Nora är en småstad med småskalig äldre bebyggelsestruktur måste beaktas vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenhet. Luftigt placerad och likartad bebyggelse kan förväntas, inte en sammanhängande, storskalig förändring av bebyggelsestrukturen. Genom tillkommande byggrätt parallellt med fastigheterna Rosen 2 och 3 möjliggörs insyn på fastigheternas uteplatser och in i husen, vilket innebär en påtaglig känsla av intrång i de boendes integritet i den fredande zon som tomtens och husens uteplatser samt hemmet inomhus ska vara. Att fastigheten Rosen 3 ligger på något lägre marknivå än den berörda delen av fastigheten Rosen 11 ska också beaktas, eftersom det ytterligare ökar insynen och därmed känslan av att vara iakttagen. Stark förtätning med dominerande storskalig utformning av nya byggnader har inte behövt tolereras ens i Stockholms närförorter på avstånd som är längre än vad som är fallet mellan huvudbyggnaden på fastigheten Rosen 5 och den tillkommande byggrätten på fastigheten Rosen 11.

Bebyggelsestrukturen i detaljplanen tar inte skälig hänsyn till den befintliga bebyggelsen på fastigheterna Rosen 2, 3 och 5, varför detaljplanen också strider mot

4 kap. 36 § PBL. Området består inte av höga, stora sammanhängande huskomplex inkilade bland villabebyggelsen. Bebyggelsemiljön har utformats med höghuskroppar och flervåningskroppar som sammanbyggs i en murformad byggnadskropp. Det utgör en storskalig bebyggelseutveckling som inte kan anses utgöra förtätning med villaliknande bebyggelsestruktur, vilket är det klagandena haft att förvänta sig.

Därtill motverkar detaljplanen att en god helhetsverkan uppnås i området sett till stadsmiljön, vilket innebär att den även strider mot 2 kap. 6 § PBL.

Kraven i 4 kap. 33 § PBL på att planens konsekvenser ska vara åskådliga är inte uppfyllda eftersom flera av plankartans mest väsentliga bestämmelser för tillkommande byggrätt på Rosen 11 saknas i illustrationer i planbeskrivningen.

Eftersom detaljplanen strider mot ett antal rättsregler ska kommunens antagandebeslut upphävas i sin helhet.

De av klagandena föreslagna ändringarna, om att planbestämmelse h₃ ska tas bort ur detaljplanen från både den östra och västra befintliga flygelliknande byggnadskroppen, grundar sig på att kommunen bekräftat att det saknas faktiskt behov av byggrätt för påbyggnad på östra delen. Därför är en påbyggnad på den befintliga huskroppen i öster av mindre (ringa) betydelse för både allmänna intressen och för Länsgårdens enskilda intressen i egenskap av fastighetsägare. Därför saknar kommunen skäl att villkora medgivandet för påbyggnad på den befintliga östra flygellika byggnadskroppen. Kommunen kan inte heller uppfattas så att det finns behov av en påbyggnad på den befintliga byggnadskroppen i väster, varför även en ändring att ta bort bestämmelsen (h₃) på den västra befintliga byggnadskroppen är av ringa betydelse för allmänna intressen och fastighetsägaren Länsgårdens enskilda intressen. Även med ändringar enligt klagandenas andrahandsyrkande utgör detaljplanen en betydande olägenhet för dem och inte heller då tas skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden.

Även med införande av planbestämmelser i enlighet med kommunens ändringsförslag medför detaljplanen betydande olägenhet i form av skugga, insyn och känsla av instängdhet.

Kommunen har anfört i huvudsak följande. Detaljplanen medför inte någon betydande olägenhet. Planen har reviderats för att begränsa tillkommande byggnaders volymer, flytta egenskapsgränser och ytterligare anpassa de tänkta byggnaderna till området samt begränsa påverkan på närliggande fastigheter. Avståndet mellan byggrätterna på Rosen 11 och klagandenas fastigheter har ökats för att begränsa påverkan i form av insyn och känsla av instängdhet. Detaljplanen innehåller ett förbud mot att uppföra fönster över en viss höjd för delar av den tillkommande bebyggelsen. Det allmänna intresset av bebyggelsen bör väga tyngre än det enskilda intresset att slippa insyn, skuggning m.m. Den skuggning som kan uppstå kommer ske under en så pass begränsad tid att den inte utgör någon betydande olägenhet.

Befintliga bebyggelse-, ägande- och fastighetsförhållanden kommer inte påverkas annat än marginellt vad gäller möjligheten att uppföra komplementbyggnader vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen strider därmed inte mot 4 kap. 36 § PBL.

Det förekommer inte uteslutande småskalig villabebyggelse inom planområdet och dess närhet. Planområdet ligger inom det område som enligt översiktsplanen får förtätas. De byggrätter som medges innebär en förtätning av området. Byggnadshöjderna som medges har anpassats med beaktande av närliggande bostadsfastigheters byggnadshöjd och områdets karaktär. Byggrätterna inom fastigheten Rosen 11 kommer utgöra ett naturligt komplement i området. Detaljplanen strider därför inte mot anpassningskravet.

Det krävs inte att varje del av ett planområde ska illustreras för att kraven i 4 kap. 33 § PBL ska anses vara uppfyllda. Illustrationsmaterialet i planbeskrivningen visar tydligt hur byggrätten i detaljplanen kan utformas på ett sätt som gör att detaljplanen är förståelig och det har funnits verkliga möjligheter för närboende att förstå konsekvenserna av detaljplanen utifrån innehållet i planbeskrivningen. Skuggstudien har tagit hänsyn till maximal byggrätt.

Länsgården Fastigheter AB har anfört i huvudsak följande. De tilltänkta byggnaderna på Rosen 11 är så begränsade i höjd och ligger på ett sådant avstånd från bostadsfastigheterna att någon betydande insyn inte kommer att förekomma. Detaljplanen är även utformad på ett sätt som begränsar känslan av instängdhet. Utifrån de skuggstudier som utförts är det inte heller fråga om någon betydande olägenhet i form av skuggning på klagandenas fastigheter. Uppförandet av ett vård- och omsorgsboende på en fastighet som ägs av Region Örebro, där det finns en befintlig vårdcentral, utgör en förväntad förtätning. Byggrätterna på Rosen 11 har utformats på ett sätt som är väl anpassat till området och de tillkommande byggnaderna kommer inte att bli dominerande i stadsbilden, utan kommer utgöra ett naturligt inslag i den centrumnära bebyggelsen. Underlaget som har legat till grund för bedömningarna i planprocessen har varit fullgott.

Region Örebro län har anfört att det är angeläget att en detaljplan med det angivna syftet kommer till stånd för att möjliggöra erforderliga byggnader.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

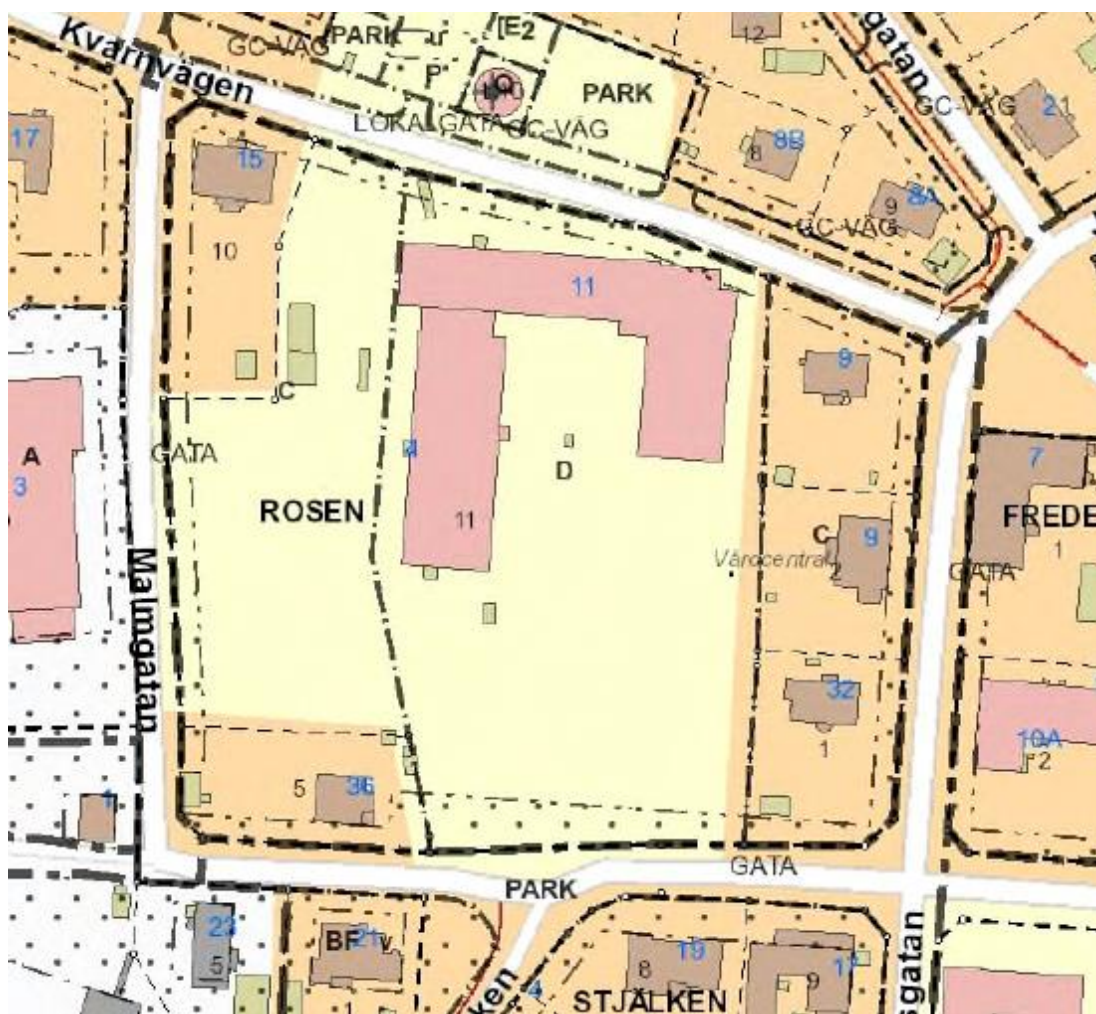
Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn.

Frågorna i målet är om den nu antagna detaljplanen uppfyller de formella kraven på innehåll i planhandlingarna, om detaljplanen har utformats och anpassats på ett sätt som är lämpligt i förhållande till stads- och landskapsbilden och intresset av god helhetsverkan, om skälig hänsyn har tagits till befintliga förhållanden samt om betydande olägenhet kan uppstå. Vid denna prövning får det betydelse om kommunen agerat inom sitt handlingsutrymme enligt PBL och om det gjorts en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Närmare om den gällande stadsplanen respektive den nu antagna detaljplanen

Planområdet är beläget väster om stadskärnan i centrala Nora. För området finns en stadsplan från 1912 som gäller som detaljplan enligt övergångsbestämmelserna till PBL. Stadsplanen anger avseende kvarter med beteckningen C (där de befintliga

bostadshusen är uppförda) bl.a. ”öppet byggnadssätt”, att ”hufvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 10 meter” och att den ”sammanlagda arealen af å tomt uppförda byggnader får inte uppgå till mer än 1/3 del af hela tomtens areal”. För kvarter med beteckningen D gäller enligt stadsplanen att ”för uppförande af byggnad å de med bokstafven D å kartan betecknade kvarterdelar gälla samma bestämmelser som för de med bokstafven C betecknade kvarter, dock så att från dessa bestämmelser undantagas byggnad som uppföres för allmänt eller offentligt behof”. Avsaknaden av nämnda bestämmelser i gällande stadsplan för område med beteckningen D får till följd att frågor om utformning, olägenhet för omgivningen m.m. får prövas i samband med bygglov i enlighet med nu gällande lagstiftning. I stadsplanen anges D för en större del av fastigheten Rosen 11, medan en mindre del har beteckningen C.



Utsnitt ur karta med planbestämmelser i gällande plan för fastigheterna Rosen 11 m.fl.

Den nu antagna detaljplanen möjliggör att ett större område än i dag får tas i anspråk för uppförande av ett vård- och omsorgsboende i anslutning till en befintlig vårdcentral. För hela Rosen 11 medges användningen vård (D), bostäder (B) samt centrum (C), med huvudsaklig användning avseende vård (D). Den nya byggrätten för vård- och omsorgsboendet har i volym anpassats till den befintliga vårdcentralen. Markens utnyttjande och utformning av byggnadsverk regleras genom bestämmelser om bl.a. placering, byggnadshöjd och fönsterplacering. Byggnadshöjdens reglering i förhållande till angivet nollplan är detaljerat angivet i syfte att få en enhetlig höjd för de olika byggnadsdelarna och en bestämd relation till den omgivande bebyggelsen.

För bl.a. fastigheterna Rosen 2, 3 och 5 anges användningen bostäder (B) i detaljplanen. Den högsta byggnadshöjd som medges för huvudbyggnaderna är i princip densamma som i den gällande stadsplanen. Prickad mark, som innebär att marken inte får förses med byggnad, har inkluderats 3–5 meter från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnadernas byggrätt har anpassats till de befintliga bostäderna, med viss marginal. Större delen av fastigheterna på bl.a. Rosen 2, 3 och 5 som har angetts som korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Därtill har en planbestämmelse om högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad och en bestämmelse införts avseende fastigheterna Rosen 2 och 3, som reglerar största tillåtna area för komplementbyggnader.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Planbeskrivningen innehåller det illustrationsmaterial som behövs

Syftet med ett illustrationsmaterial är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 618). Det krävs inte att varje del av ett planområde illustreras för att kraven i 4 kap. 33 § PBL ska vara uppfyllda (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2016 i mål nr P 2664-16). Om det saknas tydligt illustrerande exempel på ett fullt ianspråktagande av den byggrätt som detaljplanen medger kan illustrationsmaterialet och planbeskrivningen tillsammans anses tillräckligt väl utformade för att skapa förståelse för vad planen innebär (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 juni 2022 i mål nr P 6338-21).

I den aktuella planbeskrivningen redovisas hur planen är avsedd att genomföras. När det kommer till illustrationer, anges i planbeskrivningen att dessa utgör exempel på vad byggrätterna i planförslaget tillåter. Mark- och miljööverdomstolen anser att det illustrationsmaterial som planbeskrivningen innehåller, sett tillsammans med övriga delar av planbeskrivningen, utgör ett tillräckligt underlag för att förstå planen. Det finns därmed inte skäl att på denna grund upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Detaljplanen strider inte mot anpassningskravet

Genom den antagna detaljplanen möjliggörs nybyggnad av ett vård- och omsorgsboende i form av en förhållandevis stor byggnad, uppdelad i olika volymer, på en plats där det i dag finns ett mindre parkliknande område och en parkering. Enligt gällande stadsplan är dock området till stor del avsett för allmänna eller offentliga byggnader utan närmare reglering (D) respektive mer reglerade byggnader i öppet byggnadssätt (C). Även tillbyggnad av befintlig vård- och utbildningsbyggnad på fastigheten Rosen 11 möjliggörs genom detaljplanen.

Det som möjliggörs genom detaljplanen kommer att avvika från bebyggelsen på klagandenas villabebyggda fastigheter, främst genom en högre exploatering och från villorna skild gestaltning. Det kan dock konstateras att det nu finns en vårdcentral och att det på platsen dessförinnan funnits ett sjukhus. Området är alltså sedan lång tid tillbaka präglad av vårdverksamhet. I planområdets närhet finns även en variation av byggnader som skiljer sig från småstadens karaktäristiska villabebyggelse. Enligt planbeskrivningen ska gestaltningen av ny bebyggelse inom kvarteret Rosen 11 anpassas för att anknyta till de kulturmiljöer som gränsar till planområdet.

Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att bebyggelsen som detaljplanen medger framstår som lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till intresset av en god helhetsverkan. Det finns därför inte skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen på grund av vad klagandena anfört om motverkan av en god helhetsverkan och brister i anpassningen till omgivningen.

Detaljplanen har tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden

Bestämmelsen om hänsynstagande i 4 kap. 36 § PBL avser enligt ordalydelsen existerande förhållanden. Det intresse som ska beaktas är alltså klagandenas pågående användning av respektive fastighet för bostadsändamål.

Av planhandlingarna och den övriga utredningen framgår att den nya detaljplanen visserligen kommer ha stor påverkan på den nära omgivningen kring klagandenas fastigheter. Ett genomförande av detaljplanen hindrar dock inte en fortsatt användning av fastigheterna för bostadsändamål och medför inte någon betydande avvikelse från den befintliga bygggrätten på klagandenas fastigheter. Inte heller på denna grund finns det därmed enligt Mark- och miljööverdomstolen skäl att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

De olägenheter detaljplanen medför kan begränsas i sådan omfattning att de inte bedöms som betydande

Klagandena har fört fram att detaljplanen kommer att medföra olägenheter för dem i form av skynd sikt, insyn, sämre utsikt, sämre ljusförhållanden och en känsla av instängdhet.

Gällande insyn från den nya vårdbyggnaden och tillbyggnaden konstaterar domstolen inledningsvis att den befintliga vårdbyggnadens östra flygel, som vetter direkt mot fastigheten Rosen 3, endast har en våning. Avståndet från vårdbyggnadens fasad till fastighetsgränsen är drygt åtta meter. Ytterligare två våningar på den befintliga byggnaden skulle, enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning efter syn på platsen, medföra betydande olägenhet för fastigheten Rosen 3. Bedömningen görs utifrån att byggnadens närhet till fastighetsgränsen och höjdläge i förhållande till fastigheten Rosen 3 skulle ge insyn i framför allt rum på bostadshusets övervåning och på dess uteplats. Domstolen bedömer dock att den nya vårdbyggnadens placering i förhållande till fastigheterna Rosen 2 och 5 inte innebär betydande olägenhet med hänsyn till bestämmelserna om fönsterplacering och eftersom fasaderna som närmast

kan placeras drygt 13 meter från fastighetsgränsen mot fastigheten Rosen 2 och som närmast knappt 11 meter från fastighetsgränsen mot fastigheten Rosen 5.

Skulle vård- och omsorgsboendet utformas med takterrasser parallellt med fastigheterna Rosen 2, 3 och 5 riskerar det att medföra påtaglig insyn på fastigheterna. Detsamma gäller om det skulle placeras balkonger på de fasader som vetter direkt mot fastigheterna Rosen 2 och 5. Mark- och miljööverdomstolen finner att sådana olägenheter i form av insyn inte skäligen får tålas utan att detaljplanen bör reglera bebyggelsen så att dessa olägenheter för omgivningen så långt som möjligt begränsas.

De ändringar som kommunen har medgett i andra hand gör att insynen begränsas i sådan omfattning att den enligt Mark- och miljööverdomstolens mening inte bedöms som en betydande olägenhet.

Utrymmet för Mark- och miljööverdomstolen att, i stället för att enligt huvudregeln pröva om detaljplanen i sin helhet ska upphävas eller fastställas, besluta om ändring av planen måste bedömas med beaktande av domstolens roll som överprövande instans och bör inte avse omfattande eller svåröverblickbara ändringar (jfr MÖD 2022:9). Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att Nora kommuns andrahandsmedgivanden är tillräckligt tydliga och enbart utgör inskränkningar på ett sådant sätt att ändringarna i detta fall kan godtas.

När det gäller det som klagandena anfört i fråga om skymd sikt, sämre utsikt och en känsla av instängdhet står det genom utredningen i målet klart att den nya vårdbyggnaden kommer att påverka utsikten från klagandenas respektive fastigheter samt att planen riskerar att bidra till en viss känsla av instängdhet på fastigheterna. Beträffande ljusförhållandena kan det konstateras att det av de skuggutredningar som genomförts framgår att fastigheterna Rosen 2 och 3 kommer att få viss försämring av ljusförhållandena. Fastigheten Rosen 3 är den fastighet som, utifrån närheten till den befintliga vårdbyggnaden, enligt domstolens mening skulle drabbas mest i fråga om både den tillkommande byggnadens påverkan genom en känsla av instängdhet och försämrade ljusförhållanden. Genom att byggnadshöjden begränsas på den befintliga

byggnadens östra flygel, på det sätt som angetts ovan, försvinner dock dessa olägenheter för fastigheten Rosen 3. Den påverkan som detaljplanen har på utsikt, ljusförhållanden och intryck av instängdhet på Rosen 2 och 5 utgör enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte olägenheter som kan anses betydande i lagens mening.

Kommunen har tagit fram detaljplanen inom ramen för det kommunala handlingsutrymmet och med en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Kommunen har anfört att behovet av ett vård- och omsorgsboende inom kommunen är stort och regionen har förklarat att det är angeläget att en detaljplan med syfte att uppföra boendet kommer till stånd. Att det finns ett sådant behov är inte något Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att ifrågasätta. PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som bl.a. rör riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Med hänsyn till detta får kommunen själv, inom vida ramar, avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 februari 2017 i mål nr P 2764-16.)

Med hänsyn till det förhållandevis centrala läget, den varierade bebyggelsen i närområdet och det faktum att det rör sig om ett område i den gällande stadsplanen som medger en utökning av vårdverksamhet på fastigheten Rosen 11 måste klagandena haft anledning att räkna med viss förtätning, och då inte enbart förtätning i form av villabebyggelse.

Mot den bakgrunden finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns grund att upphäva beslutet att anta detaljplanen heller på denna grund, utan att kommunens beslut att anta detaljplanen ska ändras i enlighet med de ändringsförslag som kommunen har medgett i andra hand.

Klagandenas andrahandsyrkande är inte en ändring av ringa betydelse

Klagandenas andrahandsyrkande, i den del som inte har tillgodosetts av kommunens medgivande, kan inte anses vara en ändring av ringa betydelse (se 13 kap. 17 § andra stycket PBL). Yrkandet ska redan på den grunden lämnas utan bifall.

Sammanfattning

Planbeskrivningen innehåller i enlighet med 4 kap. 33 § PBL det illustrationsmaterial som behövs. Beslutet att anta detaljplanen strider varken mot bestämmelsen om hänsynstagande i 4 kap. 36 § PBL eller anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Genom att ändra detaljplanen i enlighet med kommunens medgivanden kan olägenheter i form av insyn begränsas i sådan omfattning att de inte bedöms som betydande. Övrig påverkan på klagandenas fastigheter bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet. Mot den bakgrunden ändrar Mark- och miljööverdomstolen detaljplanen för Rosen 11 m.fl. i Nora kommun genom att på plankartan införa de planbestämmelser som framgår av domslutet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Johanna Fernlund och tf. hovrättsassessorn Elin Jansson Holmberg, referent.

Föredragande har varit Niclas Arvidsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-08-20
Meddelad i
Nacka

Mål nr P 1491-24

PARTER

Klaganden

1. Karin Andersson
Kvarnvägen 9
713 31 Nora

2. Robert Andersson
Samma som 1

3. Peder Bryngelsson
Tingshusgatan 9, Lgh 1101
713 31 Nora

4. Dennis Hedberg
Prästgatan 21
713 31 Nora

5. Sara Thulin Hedberg
Samma som 4

Ombud för motpart 4-5: Jurist Oscar Widstrand
c/o HELP Försäkring Filial
Magnus Ladulåsgatan 63B
118 27 Stockholm

6. Malin Johansson
Prästgatan 36
713 31 Nora

7. Stefan Pettersson
Samma som 5

8. Veronica Melehoff
Prästgatan 32
713 31 Nora

9. Venessa Prepic
Kvarnvägen 15
713 31 Nora

Dok.Id 891007

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

10. Asmir Prepic
Samma som 9

11. Anna Saers
Kvarnvägen 17
713 31 Nora

12. Johannes Saers
Samma som 10

13. Anders Widman
Prästgatan 32
713 31 Nora

Motpart

Nora kommun
Tingshuset
713 80 Nora

ÖVERKLAGAT BESLUT

Nora kommuns beslut den 24 januari 2024 i ärende nr KS2022-353, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nora kommun (kommunen) beslutade den 26 februari 2020 att anta detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra byggnation av vård- och omsorgsboende i anknytning till befintlig vårdcentral. Planen syftade även till att säkerställa övriga fastigheters byggrätter inom kvarteret Rosen. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 17 juni 2021 i mål nr P 2308–20 upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen för Rosen 11 m.fl.

Kommunen beslutade därefter på nytt den 24 januari 2024 att anta detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora. Syftet med detaljplanen är, likt tidigare beslut, att möjliggöra byggnation av vård- och omsorgsboende i anknytning till befintlig vårdcentral samt att säkerställa övriga fastigheters byggrätter inom kvarteret Rosen.

Karin Andersson, Robert Andersson, Peder Bryngelsson, Dennis Hedberg, Sara Thulin Hedberg, Malin Johansson, Stefan Pettersson, Veronica Melehoff, Asmir Prepic, Anna Saers, Johannes Saers och Anders Widman har överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Dennis Hedberg, Sara Thulin Hedberg, Karin Andersson, Robert Andersson, Peder Bryngelsson, Malin Johansson, Stefan Pettersson, Veronica Melehoff, Venessa Prepic, Asmir Prepic, Anna Saers, Johannes Saers och Anders Widman (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen för Rosen 11 m.fl. i Nora. Flertalet av klagandena har även yrkat att domstolen ska hålla syn på platsen.

UTVECKLING AV TALAN

Mark- och miljödomstolen redogör nedan i korthet för vad klagandena anfört till stöd för sin talan.

Karin Andersson, Robert Andersson, Peder Bryngelsson, Malin Johansson, Stefan Pettersson, Veronica Melehoff, Venessa Prepic, Asmir Prepic, Anna Saers, Johannes Saers och Anders Widman anser inledningsvis att konsekvenserna av detaljplanen blir att en ny bebyggelsestruktur med en upp till fyra våningar hög byggnad placeras likt en mur mot angränsande villafastigheter i söder och öster och mot angränsande Malmgatan i väster. Höghuset i södra planområdet är, trots justeringar av avstånd och utformning, fortfarande placerat på ett för nära avstånd till fastigheten Rosen 5. Skälig hänsyn tas inte heller till övriga fyra fastigheter inom planområdet. Detaljplanens bebyggelse avviker mycket kraftigt från områdets och ortens övriga förhållanden vad gäller bebyggelsestruktur och stadsmiljö. Detaljplanen innehåller en otydlig konsekvensbeskrivning.

Vid bedömningen av om en detaljplan innebär en betydande olägenhet och den är skälig med hänsyn till befintlig bebyggelse ska man enligt rättspraxis bl.a. beakta vad befintliga fastigheter haft anledning att förvänta sig framöver, sett till gällande översiktsplan m.m. Noras översiktsplan anger förtätning för bostäder m.m. för Rosen 11. Inget anges dock om höghuskomplex som framtidsvision i översiktsplanen. De har således endast haft att räkna med viss förtätning av bostäder som är anpassade till områdets karaktär och har därför inte haft att räkna med en storskalig "storstadsaktig" förtätning med påtagligt avvikande volym i höjd, utbredning och placering med så korta avstånd in på dess gränser som detaljplanen medger.

Av aktuella planhandlingar, illustrationer och planbestämmelser framgår att vård- och omsorgsboendets höjd (byggnadshöjd) är densamma som i den detaljplan som domstolen upphävde 2021. Det faktum att byggnadens placering flyttats marginellt inåt på Rosen 11 och ritat neddragna takfötter samt infört bestämmelser om förbud mot fönster och balkonger i syfte att begränsa viss insyn på en fasad är varken var för sig och sammantagna tillräckliga ändringar.

Den planerade exploateringen kommer dessutom innebära en enorm ökning av trafik och buller under såväl själva byggnationen som när vårdcentralen och

vårdboendet med tillhörande garage står klart. Det kommer påverka samtliga fastighetsägares boendesituation på ett mycket negativt sätt. Exploateringen kommer även påverka samtliga fastighetsägares byggrätter inom planområdet. Detaljplanen begränsar deras byggrätt på ett negativt sätt. Formuleringen i planbeskrivningen innebär att det med stor sannolikhet kommer uppstå oklarheter vid bygglovsansökningar och dess förenlighet med detaljplanen. Det kommer vara svårt att förutse till exempel om en tillbyggnad ens kommer att tillåtas.

Befintliga grönytor inom Rosen 11 försvinner oåterkalleligt vid den planerade storskaliga exploateringen. Grönytor, skugga, svalka, gångstråk mellan infrastruktur och bebyggelse ger möjlighet till avkoppling och lugn, något nutidsmänniskor ofta lider brist på, även i mindre städer. Planhandlingarna saknar uppgift om förekomst av insekter med bevarandestatus inom planområdet samt hur man ska skydda den ek som finns på fastigheten. Skyddsvärda djur- och växtarter med bevarandestatus ska beaktas vid exploatering. Det framgår inte heller att inventering gjorts för att fastställa eller avfärda om rödlistade arter, fridlysta arter och andra sällsynta arter förekommer inom den idag obebyggda naturmiljödelen på Rosen 11. Observationer av fladdermöss har förekommit i ”grönområdet” på Rosen 11, även om det är oklart om fladdermössen har konkreta bo-, vilo- eller fortplantningsplats där. Alla fladdermusarter är fridlysta i Sverige och har bevarandestatus enligt artskyddsförordningen.

De icke ianspråktagna områdena inom Rosen 11 är idag tillgängliga för allmänheten och det saknas därför grund för att upphäva strandskyddet på fastigheten. Strandskyddets syften är att bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten och att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden. Det krävs därför särskilda skäl för att upphäva strandskydd, vilket inte föreligger i det aktuella fallet.

Sammanfattningsvis strider detaljplanen enligt ovan angivna skäl mot flertalet lagar och ska därför upphävas och att det därmed föreligger skäl för domstolen att hålla syn på platsen. Till ytterligare stöd för sin talan har de bland annat hänvisat till ett

flertal rättsfall, tidigare bygglovsbeslut, förarbeten, illustration på fotografier över fastigheten Rosen 11 samt drönarbilder över deras fastigheter och Rosen 11.

Till stöd för sin talan har de åberopat viss skriftlig bevisning.

Karin Andersson och **Robert Andersson** har för egen del därutöver anfört att de anser att den planerade byggnationen är malplacerat med tanke på den helt unika villamiljön runt det tilltänkta bygget. Byggnaden är alldeles för skrymmande för den övriga bebyggelsen i området. Nora är en unik trästad och då medge att bygga Noras högsta hus i en unik parkmiljö är inte rimligt. Det skulle vara bättre med en annan alternativ placering för byggnationen, till exempel området vid Hagby ängar.

Dennis Hedberg och **Sara Thulin Hedberg** har framfört att vid planläggning ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt det inte medför en betydande olägenhet på något sätt. En detaljplan ska också vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Idag består fastigheten Rosen 11 av den befintliga vårdcentralen samt en stor grönyta i form av en park som är tillgänglig för allmänheten. Parken nyttjas av boende runt om fastigheten och det är en av få parker som finns kvar i tätorten som kan nyttjas till fritidsaktiviteter av allmänheten. Att uppföra nya byggnader och således ta bort denna allmänna park i sin helhet är inte att ta hänsyn till stadsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen.

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt har i mål P 2308-20 prövat en tidigare version av denna detaljplan. I målet kom domstolen fram till att den högsta tillåtna byggnadshöjden på cirka 17 meter över markplan i kombination med byggnadens användning skulle kunna medföra en betydande olägenhet för de boende på Rosen 5. I den nu aktuella detaljplanen har den högsta tillåtna byggnadshöjden inte ändrats utan är fortsatt på cirka 17 meter över marknivån. I planbestämmelserna uppges att byggnadens västra del kommer begränsas till cirka 12 meter över marknivån. Vad som menas med byggnadens västra del framgår inte

av planbeskrivningen och det kan finnas möjlighet för byggnader att ha en högre höjd i den sydvästra delen mot Rosen 5. Denna risk tydliggörs av bestämmelsen ”f1” i planbeskrivningen som tydliggör att fönster som vetter mot söder inte får finnas på en höjd över cirka 13–14 meter över marknivån. Det innebär att byggnader som vetter mot söder kan ha en byggnadshöjd på minst 13–14 meter och ända upp till den maximala byggnadshöjden. Risken för påtaglig olägenhet för de boende på Rosen 5 kvarstår därmed och detaljplanen bör med anledning av det upphävas.

I planbeskrivningen redogörs för att 84 parkeringsplatser kommer behövas för verksamheten. Deras uppfattning är att det inte kommer vara tillräckligt för att tillgodose behovet av parkeringsplatser då det redan i dagsläget är för få parkeringsplatser och att det i sig är en brist i planeringen.

Den bullerutredning som redovisas i planbeskrivningen är inte baserad på någon mätning utan endast på beräkningar. Enligt 4 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) måste planbeskrivningen innehålla en redovisning av de överväganden som har legat till grund för planens utformning samt de tekniska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. De beräkningar som har gjorts kan inte anses utgöra en sådan teknisk utredning som krävs enligt bestämmelsen. Det har heller inte gjorts någon mätning av bullernivån vid de utsatta fasaderna. En mätning av förhållandena gällande buller måste göras för att kunna säkerställa att boende intill fastigheten Rosen 11 inte drabbas av buller som överskrider tillåtna gränsvärden.

En utökad verksamhet på Rosen 11 kommer innebära en större mängd trafik på vägarna runt fastigheten. Det kan medföra risk för ökade vibrationer på fastigheterna intill. Även under byggnationerna kan ökade vibrationer orsaka skador på intilliggande fastigheter. Nora kommun har tidigare utfört arbeten på vägbanan och arbete med beläggning och vatten och avlopp. Dessa arbeten orsakade skador i form av sprickbildning i fasaden på kärändenas fastighet och en framtida

byggnation på Rosen 11 måste förenas med åtgärder för att motverka skador på grund av vibrationer.

I nuläget finns det skyddsrum på Rosen 11 dimensionerat för 110 personer. Detta skyddsrum är menat att nyttjas av personer som vistas på vårdcentralen samt de boende runt Rosen 11. I planbeskrivningen har ingen hänsyn tagits till den högre mängden personer som kommer vistas på ett vårdboende i form av boende och personal i förhållande till det nuvarande skyddsrummet. Ett vårdboende med 90 lägenheter och den utökade personalstyrkan kommer kräva större skyddsrum, vilket inte har tagits upp i planbeskrivningen. Med anledning av ovanstående uppfyller den antagna detaljplanen inte de krav som ställs enligt plan- och bygglagen.

MÅLETS HANDLÄGGNING

Mark- och miljödomstolen har den 20 juni 2024 beslutat om att avslå yrkandet om syn i planområdet och dess omgivning.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap. 2 § PBL. Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva 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 (13 kap. 17 § PBL). Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse. Domstolens prövning

stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen.

Vid planläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till bland annat befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av bland annat hur planen är avsedd att genomföras och de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen (4 kap. 33 § PBL).

Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen. De avvägningar som kommunen har gjort mellan olika samhällsintressen blir, om kommunen har hållit sig inom sitt handlingsutrymme, inte föremål för överprövning (se rättsfallen MÖD 2013:47 och MÖD 2014:12).

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap. 10 § PBL överpröva en kommuns beslut att anta en detaljplan, om beslutet kan antas innebära bland annat att ett riksintresse enligt 3

eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses eller en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen i Örebro län har den 14 september 2022 beslutat att inte pröva det aktuella antagandebeslutet.

Domstolens prövningsram

Som framgått är mark- och miljödomstolens prövning av en antagen detaljplan i viss mån begränsad. Det domstolen ska pröva är om det har funnits rättsliga förutsättningar för kommunen att anta den aktuella detaljplanen med den markanvändning och de planbestämmelser som har föreskrivits. Domstolen kan således inte pröva alternativa utformningar eller förslag på exploateringar på andra platser.

Prövning i sak

Mark- och miljödomstolen har tidigare i mål nr P 2308–20 prövat kommunens beslut att anta detaljplanen för Rosen 11 m.fl. Domstolen fann då att vad klagande anfört om jäv, kulturmiljö, miljökonsekvensbeskrivning, skuggning, försämrad utsikt, värdeminskning, byggnadshöjd, parkeringsplatser och träd inte innebär att den antagna detaljplanen stred mot någon rättsregel. Domstolen bedömde dock att detaljplanen medförde en betydande olägenhet för fastigheten Rosen 5 på grund av insyn från den bebyggelse som planen då medgav och upphävde därför kommunens beslut att anta detaljplanen.

I förevarande fall har det nu skett en revidering av tidigare detaljplan och en ny detaljplan för Rosen 11 m.fl. har antagits på nytt. Frågan i målet är således om den revidering som kommunen har gjort i den nya detaljplanen uppfyller ovan nämnda rättsliga krav.

Inledningsvis konstaterar domstolen, liksom vid föregående prövning av frågan, att det som klagandena framfört om strandskydd, begränsande av byggrätt, kulturmiljö,

miljökonsekvensbeskrivning, skuggning, försämrad utsikt, värdeminskning, byggnadshöjd, parkeringsplatser, träd eller annan natur inte innebär att den antagna detaljplanen strider mot någon rättsregel. Vad gäller frågan om det även i den nya versionen av detaljplanen föreligger en betydande olägenhet för fastigheten Rosen 5 på grund av insyn från den bebyggelse som aktuell plan medger gör domstolen följande bedömning.

Den tidigare planen möjliggjorde ett uppförande av en byggnad med en placering cirka 5 meter från och i linje med hela den norra fastighetsgränsen tillhörande fastigheten Rosen 5. Byggnadshöjden fick i denna del av planområdet uppgå till cirka 18 meter från nuvarande marknivå.

I den nya detaljplanen och av de nya planhandlingarna framgår att det 5 meter från tomtgränsen till fastigheten Rosen 5 får uppföras en parkering i markplan eller ramp till underjordiskt garage samt markmur (f3) till en högsta totalhöjd om 1,5 m (h7). I väster, cirka 10 meter norr om trädgården på Rosen 5, får det uppföras en markparkering eller garage under mark med terrass (f2) med en nivå som i det närmaste motsvarar marknivån (h6= + 94,8 att jämföra med nollplanet + 94). Vidare framgår att i öster, cirka 10 meter från tomtgränsen och i höjd med huvudbyggnaden på Rosen 5, får det uppföras en byggnad med en högsta nockhöjd om 16,5 m (h5). Denna byggnadskropp får endast sträcka sig längs med cirka hälften av tomtgränsen mot Rosen 5.

Av plankartan framgår vidare att fönstersättningen på byggnadens västra sida, det vill säga den fasad som vetter mot huset på Rosen 5, nu är reglerad med en bestämmelse (f1) som i praktiken innebär att det inte får finnas fönster mot söder högre upp än 10 meter över marken och inte heller att några balkonger får uppföras på denna sida.

Det framgår även av planhandlingarna att den illustration som finns över kvarteret Rosen stämmer överens med höjdsättningen enligt plankartan. Se illustrationen från planbeskrivningen nedan.



Vy över kvarteret Rosen

Mot bakgrund av ovan nämnda reglering på plankartan bedömer mark- och miljödomstolen att den användning som den nu aktuella byggrätten möjliggör inte längre riskerar att medföra en påtaglig känsla av insyn på fastigheten Rosen 5. Fastighetens huvudsakliga uteplats i väster har tagits i beaktande vid utformningen av planhandlingarna. Detaljplanens byggrätt innebär att huvudbyggnaden inte längre får uppföras längs hela gränsen mot Rosen 5. Det kommer inte finnas ett flertal fönster eller balkonger som överblickar klagandens uteplats ovanifrån på någon högre höjd. Parkeringsplatserna kommer att ligga i markhöjd eller under jord på ett behörigt avstånd från uteplatsen. Regleringen kan inte sägas medföra någon betydande olägenhet i juridisk bemärkelse. Detaljplanen strider således inte mot 2 kap. 9 § PBL.

Enligt bestämmelsen 4 kap. 33 § PBL ska det redovisas hur planen är avsedd att genomföras. De överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser ska också redovisas. Planbeskrivningen ska innehålla sådant illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Syftet med illustrationsmaterialet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 618). Planbeskrivningens innehåll och det illustrationsmaterial som förekommer i denna anser mark- och miljödomstolen numera uppfyller gällande krav. Vidare anser domstolen att den

illustration och de övriga uppgifter som finns tillgängliga i planbeskrivningen tillräckligt tydligt visar vilken effekt den tillåtna byggrätten skulle kunna få för Rosen 5 och att den inte innebär någon betydande olägenhet.

Sammanfattningsvis anser domstolen att de skäl som tidigare förelåg att upphäva detaljplanen inte längre föreligger i den nu antagna detaljplanen. Det saknas således skäl att upphäva den av kommunen antagna detaljplanen för Rosen 11. Vad klagandena har anfört påverkar inte denna bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 10 september 2024.

Embla McKiernan

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har rådmannen Embla McKiernan, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson deltagit. Föredragande har varit Victoria Arvidsson.

NORA KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

Kommunfullmäktige

2024-01-24

INKOM: 12024-02-22
MÅLNR: P 1491-24
AKTBIL: 5

Plats och tid	Hagby Ängar, 2024-01-24, klockan 16.00-17.00	
Beslutande	Mikael Wahlberg (S) Anna Karlsson (S) Johannes Kärki (S) Sofia Erlandsson (S) Hans Knutsson (S) Eleonore Karlsson (S) Ursula Steffensen (S) Nicklas Johansson (S) Margareta Eriksson (S) Dan Pierre (M) Eija Ahonen Pettersson (M) Ewa Turesson (M) Gunnar Jaxell (M) Marita Simpson (C) Pia-Maria Johansson (LPo) Anna Berggren (LPo) Bo Henriks (LPo) Aarne Vaahto (LPo) Jan Rylander (NP) Boye Jonsson (NP) Lars-Erik Larsson (NP) Conny Alfredsson (SD) David Stansvik (V) Therése Hoikkala Lindqvist (V) Monika Aune (MP) Per Andreasson (S) ordförande	
Tjänstgörande ersättare	Markus Eriksson (S) Malcom Eriksson (M) Gunilla Svensson (KD) Kaj Björåsen (LPo)	ersätter Idriz Sahiti (S) ersätter Bengt Svensson (M) ersätter Carina Dickens Nilsson (KD) ersätter Bengt Magnusson (LPo)
Närvarande ersättare	Kent Nilsson (S) Christer Häggqvist (M), del av § 2, §§ 3-5 Brita Sylan (NP)	
Övriga deltagande	Christina Landoff, kommundirektör Joacim Bock, vik. Kanslichef Jan Kallenbäck, revisionen	

Kommunfullmäktige

2024-01-24

2

Utses att justera Gunnar Jaxell (M), Aarne Vaahto (LPo)

Justeringens plats och tid Tingshuset, 2024-01-26, kl. 8.15

Under- skrifter Sekreterare Paragrafer 1-5

Joacim Bock

Ordförande

Per Andreasson (S)

Justerande

Gunnar Jaxell (M), Aarne Vaahto (LPo)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2024-01-24

Datum för anslags uppsättande 2024-01-28

Datum för anslags nedtagande 2024-02-19

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelsens kansli, Tingshuset

Underskrift

Per Andreasson (S), ordförande

Justerares sign

Protokollsutdrag till

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2024-01-24

5

KF § 2 Antagande av detaljplan för Rosen 11. mfl

Dnr: KS2022-353

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att möjliggöra byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral. Planen syftar även till att förnya byggrätter för att underlätta framtida bygglovsprövning och säkerställa de behov en utökad verksamhet inom området kräver logistiskt.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Ärendet hanterades av Bygg- och miljönämnden den 8 december 2023.

Kommunstyrelsen hanterade ärendet den 13 december 2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-29

Bygg- och miljönämndens beslut, 2023-12-08 § 178

Plankarta

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Delegationsbeslut gällande betydande miljöpåverkan 2023-09-07

Parkeringsutredning

Bullerutredning

Dagvattenutredning

Platsanalys

Bevarande av ek

PM Geoteknik

MUR Geoteknik

Kommunstyrelsens beslut 2023-12-13, § 188

Reservation Kommunstyrelsen, 2023-12-13, § 188

Kommunstyrelsens behandling

På Kommunstyrelsens sammanträde reserverade sig Pia-Maria Johansson (LPo), Kaj Björåsen (LPo) och Jan Rylander (NP) skriftligt mot beslutet till förmån för egna avslagsyrkanden.

Monika Aune (MP) reserverade sig mot beslutet att avslå tilläggsyrkandet om att kommunen ska verka för en parkering under mark.

Monika Aune (MP), Jan Rylander (NP), Pia-Maria Johansson (LPo) och Kristina Haglund (C) reserverade sig mot beslutet att avslå tilläggsyrkandet om att om detaljplanen upphävs i rätten ska en helt ny utredning genomföras där man

Justerares sign



Utdragsbestyrkande

Protokollsutdrag till



Kommunfullmäktige

2024-01-24

6

undersöker hur 60–80 lägenheter för särskilt boende kan skapas utifrån perspektiven hållbarhet, landsbygd och cirkulär småskalighet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till Kommunfullmäktige

att anta detaljplanen för Rosen 11 m fl. i Nora, Nora kommun, med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2021:900).

Yrkanden

Anna Karlsson (S), Monika Aune (MP) och Mikael Wahlberg (S) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

Pia-Maria Johansson (LPo), Bo Henriks (LPo) och Jan Rylander (NP) yrkar avslag på ärendet i sin helhet.

Inlägg

Dan Pierre (M) och Eleonore Karlsson (S) yttrar sig i ärendet.

Propositionsordning

Ordförande Per Andreasson (S) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga bifallsyrkanden till Kommunstyrelsen förslag från Anna Karlsson (S) m fl., samt avslagsyrkanden på ärendet i sin helhet från Pia-Maria Johansson (LPo) m.fl. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att Kommunfullmäktige beslutar enligt Kommunstyrelsens förslag.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Rosen 11 m fl. i Nora, Nora kommun, med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2021:900).

Reservationer

Pia-Maria Johansson (LPo), Kaj Björåsen (LPo), Anna Berggren (LPo), Bo Henriks (LPo), Aarne Vaahto (LPo), Jan Rylander (NP), Boye Jonsson (NP), Lars-Erik Larsson (NP) och Conny Alfredsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Justerares sign



Protokollsutdrag till

Utdragsbestyrkande

2024-01-25

Reservation mot detaljplan Rosen i kommunfullmäktige 240124

De förändringar som gjorts är endast av marginell betydelse.

Landsbygdspartiet oberoende och Norapartiet anser inte att en så stor byggnad ska byggas på den plats som Rosens detaljplan medger. Den bli allt för skrymmande i förhållande till övrig bebyggelse.

Villaägarna runt Rosen berörs och skulle få betydande förändringar jämfört med idag både vad gäller framtida byggnader på respektive tomt och för miljön, vilket vi inte anser vara motiverat.

Inte heller har geologiska undersökningar skett för att stresstesta vad som händer med de gamla villorna, där minst en är av kulturhistoriskt värde (Rosen 5, enligt bygg och miljönämnden), om man bygger det underjordiska garage som majoriteten uttalat sig positiva till i kommunstyrelsen 23-12-13.

Även buller, ökat trafikflöde, parkeringssituation överjord (45 platser) menar vi kommer bidra till negativa konsekvenser både för boende och brandkår som är belägen alldeles intill.

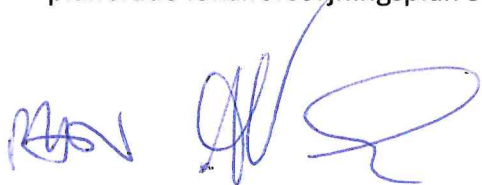
En förhoppning har varit att kommunen ska öka med drygt 2000 invånare fram till 2030, vilket är en utopi i dagsläget då SCB:s siffror visar en ökning med ca 100 invånare fram till 2040. Åldersgruppen 65-79 år minskar jämfört med idag på 10 år med ca 1000 invånare. Gruppen 80+ ökar med ca 400 motsvarande period för att därefter sjunka. Statistiska siffror är alltid en gissning, som går att påverka med olika politiska beslut och marknadsföring.

Vi ser en trend där äldre i högre utsträckning vill bo hemma. Vi arbetar aktivt för att minska tiden på särskilt boende för den enskilda. Nära vård kommer att påverka möjligheten till vård i hemmet. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på särskilda boendeplatser som är ett boende i livets slutskede.


I Nora saknar vi ett trygghetsboende, det vill säga lägenheter med enklare kök, gemensamma utrymmen för måltid och social samvaro. Har man behov av hemtjänst eller hälso- och sjukvård ansöker man om det i ett trygghetsboende. Boendeformen kan vara hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ. Åldersgräns finns. Detta ska ej jämföras med så kallade seniorboenden. Många av trygghetsboendena har en anställd trivselvärd eller ett nära samarbete med pensionärsorganisationer, det vill säga ett tryggt boende för den äldre befolkningen som har en central lokalisering i stan eller byn.


Dessa boenden har visat att de förskjuter tiden för när man som enskild har behov av särskilt boende.


Vi menar att det är i denna ände man bör börja. Vi kommer att få en äldre befolkning under närmaste tio åren, som har behov av särskilt boende under en kortare tid, men vi menar att man här bör utreda möjlighet till utökade platser på Hagby ängar, som kan rymmas i den planerade lokalförsörjningsplan som nu sjösätts.





Kostnaden det skulle innebära för kommunen i form av hyra för ett särskilt boende med 90 platser är inte försvarbar. Inte heller är den motiverad då många äldre i allt större utsträckning önskar vårdas i hemmet eller flytta till ett trygghetsboende centralt, särskilt då vi kan arbeta med fler förebyggande insatser. Utvecklingen går framåt och åldersgruppen 80+ ökar endast under en period för att sedan gå ner.


Pia-Maria Johansson



Bo Henriks



Arne Waatho

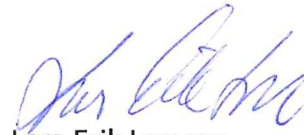

Kaj Björåsen


Anna Berggren

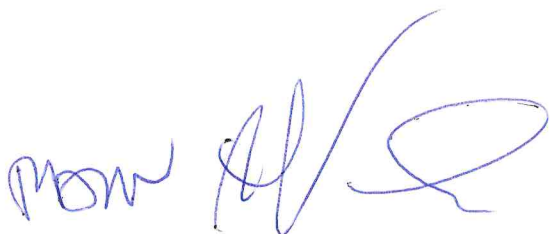
Samtliga Landsbygdspartiet oberoende (LPo)


Jan Rylander


Boye Jonsson


Lars-Erik Larsson

Samtliga Norapartiet (Np)





Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

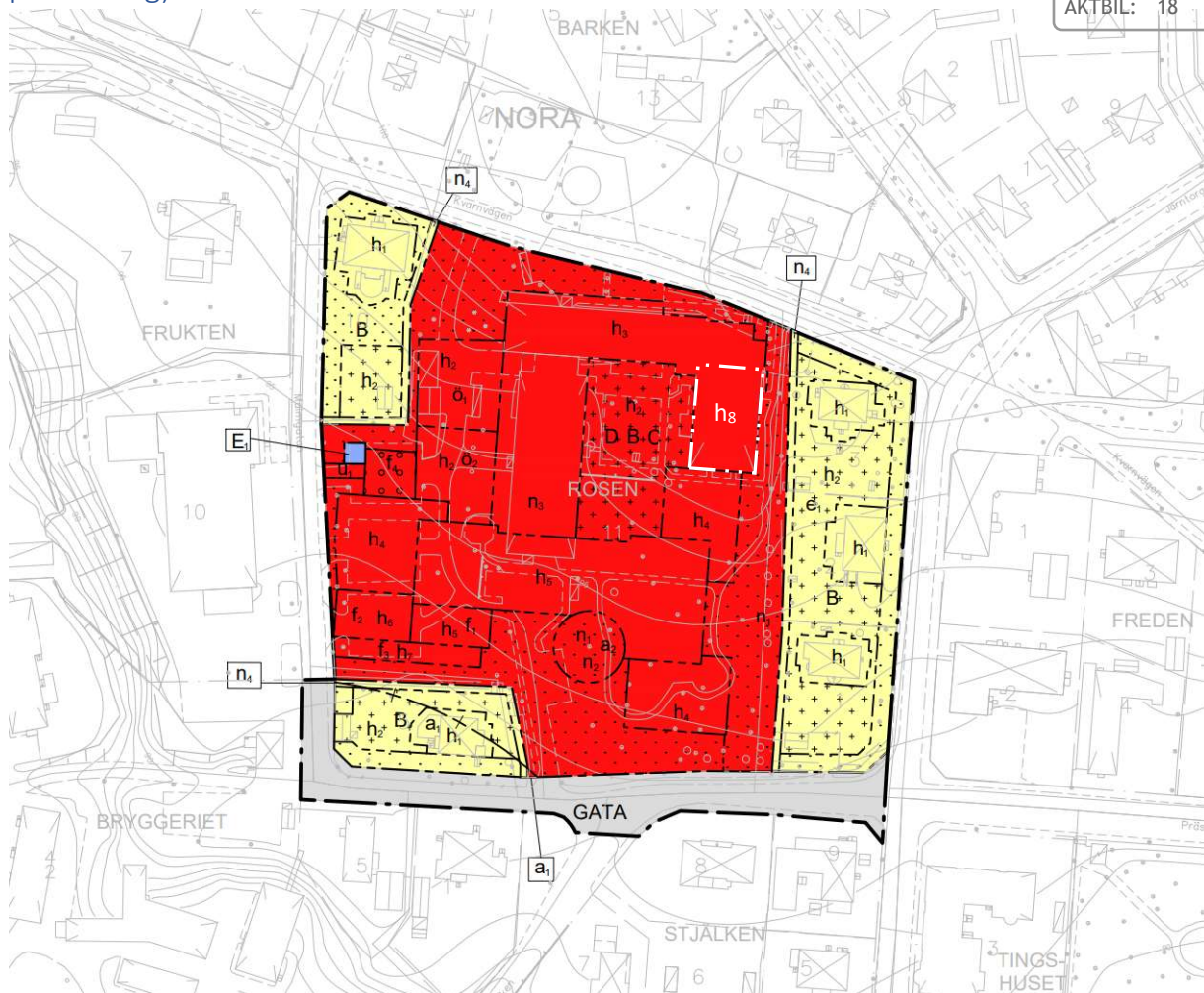
Mer information finns på www.domstol.se.

Förslag på ändringar i det detaljplaneförslag för Rosen 11 m.fl.

Ändring 1 – Bestämmelse om sänkt högsta byggnadshöjd (del av område h_3 i aktuellt planförslag)

SVEA HOVRÄTT
060107

INKOM: 2024-12-06
MÅLNR: P 11926-24
AKTBIL: 18



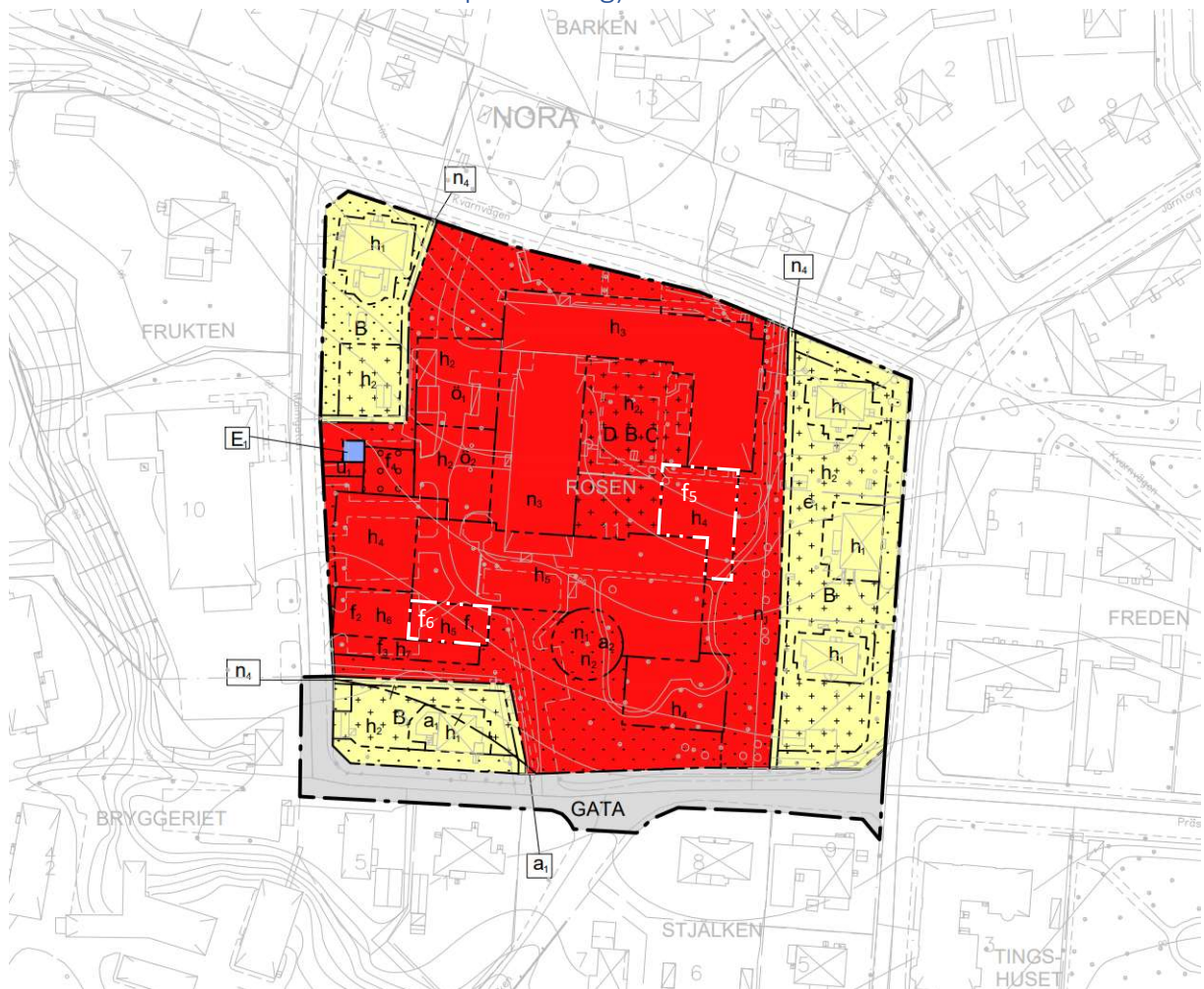
Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på h_3 i aktuellt planförslag sänks i den del som avser den östra flygeln på befintlig byggnad. Den med vit egenskapsgräns avgränsade östra flygeln får en ny bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

Värdet för högsta byggnadshöjd anpassas så att endast befintlig byggnad ryms, dvs ingen ytterligare våning ska kunna läggas till.

Bestämmelse som föreslås läggas till:

h_8 som formuleras som "Högsta byggnadshöjd är 101 meter över angivet nollplan".

Ändring 2 – Bestämmelse gällande att balkonger endast får finnas på vissa fasader (h_4 närmast Rosen 2 och h_5 i aktuellt planförslag)



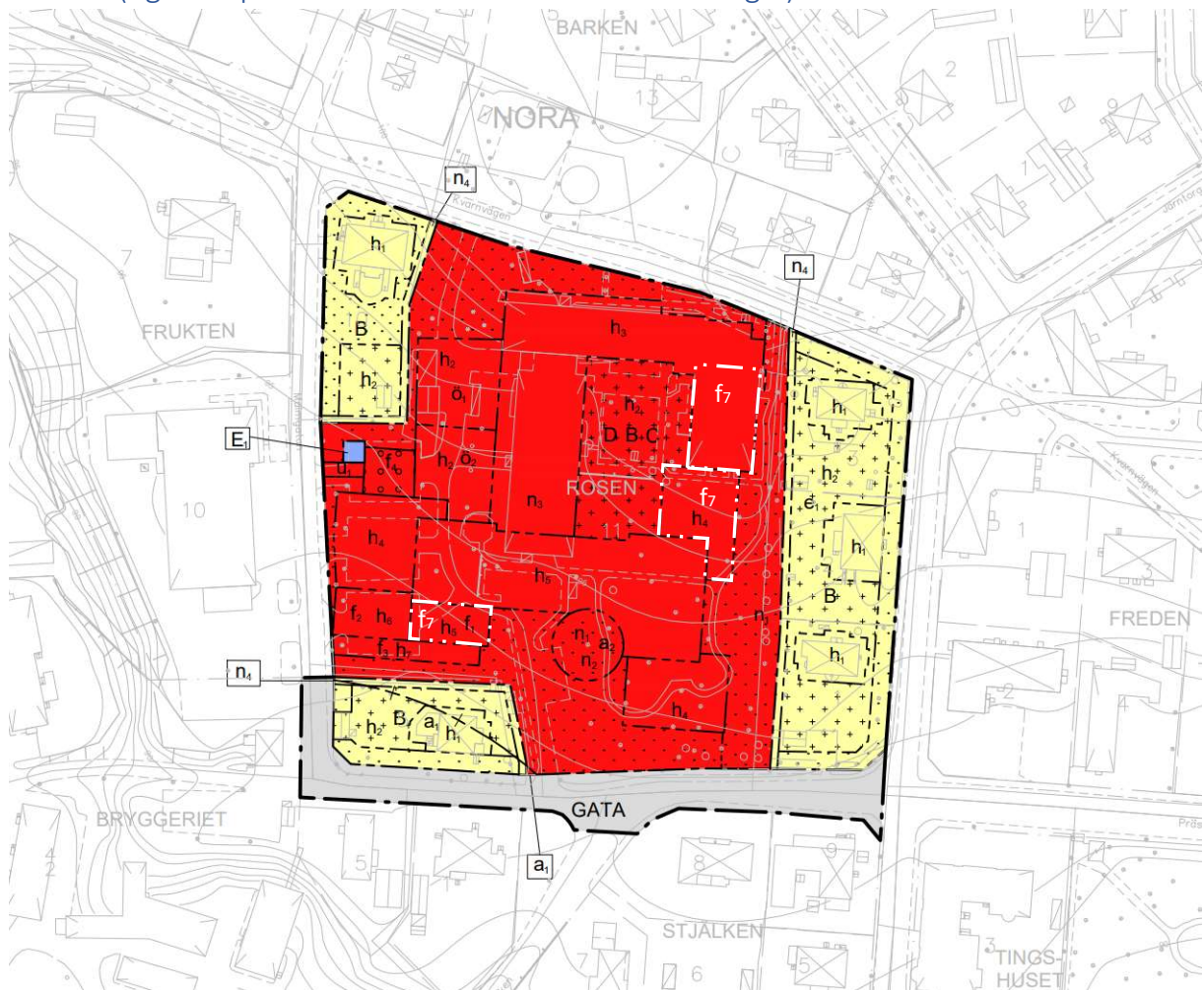
Utformningsbestämmelse läggs till på den del av tillkommande byggnad som i aktuellt planförslag är egenskapsområdet betecknat med h_4 (närmast Rosen 2) och h_5 .

Utformningsbestämmelse som föreslås läggas till:

f_5 – Balkonger endast tillåtna på fasad som vätter mot söder och mot väster.

f_6 – Balkonger endast tillåtna på fasad som vätter mot öster.

Ändring 3 – Bestämmelse om att takterrass ej får finnas på h_4 (närmast Rosen 2), h_5 samt h_8 (egenskapsområde som föreslås under ändring 1).



Utformningsbestämmelse läggs till på de egenskapsområden som är närmast Rosen 5, Rosen 2 och Rosen 3.

Utformningsbestämmelse som föreslås läggs till:
F₇ – Takterrass är ej tillåtet.