



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2012-08-31
Stockholm

Mål nr
P 1220-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-16 i mål nr P 2722-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. E D
2. M G
3. T M
4. G N T
5. C P
6. M P
7. L P
8. A T
9. Bostadsrättsföreningen Draken 20

Dok.Id 1022455

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

Ombud för 1 – 9: jur. kand. U W

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
Box 8314
104 20 Stockholm

2. Teaterborgen KB, 969657-9292
c/o Hotel Hellsten AB
Luntmakargatan 68
113 51 Stockholm

Ombud: advokaten S G

SAKEN

Bygglov för ändrad användning av byggnad m.m. på fastigheten X i
Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med upphävande av mark- och miljödomstolens domslut punkten 3, fastställer
Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 28 april
2011 i ärende nr. 4032-09-45700, 45706, 4032-10-489, 1694, 1707.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår övriga ändringsyrkanden.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**E D, M G, T M, G N****T, C P, M P, L P, A**

T och Bostadsrättsföreningen Draken 20 (klagandena) har i första hand yrkat att bygglovet ska upphävas i dess helhet. I andra hand har de yrkat att bygglovet avseende terrassen ska upphävas och att länsstyrelsens beslut ska fastställas i denna del samt att bygglovet såvitt avser förbindelsegången, befintliga och nya fönster i brandvägg mot fastigheten Y samt befintlig och ny branddörr mot fastigheten Y ska upphävas.

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun har bestritt ändring.

Teaterborgen KB (Teaterborgen) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har sammanfattningsvis anfört följande. De godtar mark- och miljödomstolens beslut att avvisa talan såvitt avser annan utformning av gången, men yrkar att bygglovet avseende gången ska upphävas. Förevarande plan har av kommunen tagits fram för att bevara befintlig bebyggelse och ändå medge delvis ändrad användning samt utökad exploatering såvitt avser gatuhuset. Av planbeskrivningen framgår att gårdshuset (verkstadsbyggnaden) skyddas genom en särskild varsamhetsbestämmelse och inte ska beröras av exteriöra förändringar. Ändå har bygglov beviljats för upptagande av takkupor, inrättande av terrass, upptagande av nya fönster i fasad samt exploatering av ytterligare våningsplan. Enligt planbeskrivningen finns utrymme för 35 hotellrum, medan bygglov har beviljats för 45 rum. Bygglovet följer inte detaljplanen. Bestämmelserna i 3 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) om betydande olägenhet ska beaktas. De återtar påståendet om att gårdsbyggnaden endast får innehålla två våningsplan och att vindsplanet därför inte får inredas. Däremot får vindsinredningen av gårdshuset inte medföra upptagande av takkupor enligt planbestämmelserna och planbeskrivning. Bygglovet för takkupor på

gårdsbyggnaden strider mot planen och avvikelserna är inte ringa. Vidare strider det utökade antalet hotellrum mot planens syfte och kan inte accepteras på grund av störningseffekten för de boende i kvarteret. Fönster i brandmuren mot fastigheten XYs gård är inte förenligt med att fastigheten är klassad som särskilt värdefull bebyggelse. Planens syfte förfelas med hänsyn till fastigheterna Xs och XYs kulturhistoriska värden. Planbeskrivningen och planbestämmelserna anger ramen för bygglovet. En ny gatubyggnad som sammanbyggs med gårdshuset och den gång som finns inritad på s. 4 i beskrivningen är det maximala avsteg som kan tillåtas. Med hänsyn till varsamhetskravet är det inte möjligt att på gårdsbyggnaden tillåta upp- tagande av nya fönster i väggar mot grannfastigheter, flytta branddörrar, tillåta terrasser eller balkonger samt tillåta takkupor. I övrigt hänvisar de till vad de anfört i mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadsnämnden har anfört följande. Vad gäller gårdshusets våningsantal anser nämnden att gårdshuset har två våningar samt en vind räknat från gårdshusets södra fasad. Byggnaden överensstämmer med detaljplanen. Även länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har kommit fram till samma bedömning. Vidare finns inga bestämmelser på plankartan som anger högsta antal hotellrum.

Teaterborgen har vidhållit vad bolaget anfört i länsstyrelsen och i mark- och miljödomstolen samt tillagt i huvudsak följande. Invändningen mot att bygglov har medgetts för tre våningar i gårdsbyggnaden har framförts av klagandena först vid Mark- och miljööverdomstolen. Såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen har funnit byggnaderna planenliga. Syftet med detaljplanen var att göra det möjligt att vid gatan uppföra en ny byggnad för hotell sammanbyggd med den befintliga verkstadsbyggnaden på gården samt att bevara fasadens särprägel. Planen medger även möjligheten att kombinera teaterverksamhet med bostäder. I planbeskrivningen kan utläsas följande under rubriken "Befintliga förhållanden". "... den på gården belägna gamla verkstadsbyggnaden om två våningar med inredd vind." Vid tidpunkten för detaljplanens antagande var således verkstadsbyggnaden redan uppförd med inredd vind. Under rubriken "Planförslaget" bekräftas den befintliga bebyggelsen. Av plankartan framgår inte att det skulle vara förbjudet att inreda vinden. Vindsinredning är tillåtet om inget annat anges i planen, vilket får ske oberoende av om högsta antal

våningar har bestämts. Verkstadsbyggnaden på gården överensstämmer således med planen avseende antal våningar. Gällande antal hotellrum finns i planbeskrivningen angivet att gatuhuset beräknas inrymma cirka 30 hotellrum och några rum på vinden och på del av plan två i verkstadsbyggnaden. Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med planen, men är inte juridiskt bindande. I planbestämmelserna står inte högsta antal hotellrum angivet. Att inrymma cirka 45 hotellrum är inte i strid med planen. Gällande fönster i brandmur mot fastigheten XY är den ifrågavarande brandmuren belägen på fastigheten X. Frågan om fönstret är planenligt ska således bedömas utifrån planbestämmelserna för X. Den plan som gäller för XY ska inte tillämpas. Teaterborgen bestrider att fönstret i brandmuren skulle få en sådan förvanskande effekt mot XYs gård som klagandena påstår. Angående takkupor, nytt fönster i fasad m.m. har klagandena hänvisat till varsamhetskriteriet i planbeskrivningen och anfört att beviljande av bygglov skulle stå i strid med planen. Eftersom planbeskrivningen inte är en juridiskt bindande handling kan påståendet svårligen förstås. Teaterborgen bestrider att upptagande av takkupor skulle stå i strid med detaljplanen eller någon etablerad ”praxis”. Det finns sedan tidigare sex takkupor upptagna samt takfönster på gårdsbyggnaden. Av dessa är en takkupa igenmurad. Att åter ta upp denna takkupa och nytt fönster i fasaden skulle inte på något sätt förändra gårdsbyggnadens yttre särdrag. Såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen har funnit att de sökta åtgärderna inte står i strid med detaljplanen eller plan- och bygglagen (1987:10). När det gäller förekomsten av betydande olägenheter hänvisar Teaterborgen till vad som anförts i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har i målet att pröva om det funnits förutsättningar att bevilja bygglov för de sökta åtgärderna utifrån de erinringar som klagandena anfört eller om bygglovet ska upphävas i dess helhet eller i vart fall ifråga om nya och befintliga fönster i brandvägg, ny och befintlig branddörr, terrass och förbindelsegång.

Fastigheten X, där de sökta åtgärderna är tänkta att genomföras, omfattas av lagakraftvunnen detaljplan genom vilken markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning har prövats. Enligt planbestämmelserna ska kvarteretsmarken användas till bostäder eller hotell med teater i bottenvåningen. Beträffande gatubyggnaden framgår av bestämmelserna att takkupor får finnas, dock högst tre på var sida nock. Vidare anges i bestämmelserna att vid ändring ska gårdsbyggnadens yttre särdrag i huvudsak återställas till ursprunglig karaktär.

Förutsättningar för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap. 11 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) [ÄPBL], som är tillämplig i förevarande mål. Enligt nämnda bestämmelse ska ansökningar om bygglov bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10 – 18 §§ ÄPBL. Enligt 3 kap. 1 § första meningen ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare framgår av 3 kap. 2 § ÄPBL att byggnader ska placeras och utformas bl.a. så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Terrassen

Mark- och miljödomstolen har upphävt länsstyrelsens beslut i den del som avser terrassen och ändrat stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov på så sätt att bygglov har beviljats för en terrass som är mindre än den som avsågs med den ursprungliga ansökan och som har en sträckning ut från fasaden vilken är densamma som djupet på de intilliggande befintliga balkongerna på fastigheten Ys gårdshus.

Klagandena har yrkat att bygglovet för en terrass med den utformning som mark- och miljödomstolen har beviljat ska upphävas.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen inledningsvis har att ta ställning till är om det funnits förutsättningar för mark- och miljödomstolen att pröva det av Teaterborgen, i mark- och miljödomstolen, framställda andrahandsyrkandet om en ny utformning av terrassen.

För att en prövningsmyndighet ska kunna göra en fullständig bedömning av om en sökt åtgärd är förenlig med kravet på varsamhet och att den inte kommer att medföra en betydande olägenhet för omgivningen krävs att det finns tillräckligt underlag som beskriver den sökta åtgärden. Ett väsentligt underlag vid bedömningen är fullödiga ritningar. Sådana är också normalt sett nödvändiga för att bygglovet ska kunna utformas på ett tydligt sätt.

Den kompletterande ritning som Teaterborgen lämnat in till mark- och miljödomstolen, vilken beskriver den i förhållande till den ursprungliga ansökan reducerade terrassen, är en planritning. Av ritningen framgår varken utformningen av det staket som är tänkt att omge terrassen eller de spaljéer som har angetts ska avskärma från insyn. Av mark- och miljödomstolens dom framgår inte tydligt om det är i enlighet med denna ritning som domstolen har beviljat bygglovet. Som mark- och miljödomstolens dom är utformad har vidare bygglov för fasadändringar i form av fönsterdörrar på gårdshusets söderfasad inte meddelats, bygglov har alltså inte beviljats till några dörrar som ansluter till terrassen. Även detta tyder på att underlaget som inte innehåller någon fasadritning avseende den alternativa utformningen av terrassen är bristfälligt.

Mark- och miljööverdomstolen finner att det inte har funnits tillräckligt underlag för att pröva om den justerade utformningen av terrassen uppfyller varsamhetskravet och om dess utformning kan, såsom de närboende påstår, anses medföra en betydande olägenhet. Det är inte lämpligt att underlaget kompletteras i Mark- och miljööverdomstolen som är den sista instansen för prövning av frågan. Den justerade utformningen av terrassen och fönsterdörrar till denna får i stället prövas efter en ny ansökan om bygglov hos stadsbyggnadsnämnden. Det av mark- och miljödomstolen beviljade bygglovet för terrassen ska således upphävas och länsstyrelsens beslut i denna del fastställas.

Befintliga fönster i brandvägg och befintlig branddörr

Mark- och miljödomstolen har avvisat yrkandena om upphävande av bygglov för befintliga fönster i brandvägg mot fastigheten Y och befintlig branddörr med hänvisning till att frågan om bygglov för nämnda åtgärder inte omfattas av förevarande prövning. Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Klagandenas yrkanden i denna del ska därför avslås.

Övriga invändningar mot bygglovet

Vad gäller klagandenas övriga invändningar mot bygglovet finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att göra någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Övriga ändringsyrkanden ska därmed avslås.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras endast på så sätt att punkten 3 gällande bygglov för terrass ska upphävas och länsstyrelsens beslut fastställas. Övriga ändringsyrkanden ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och hovrättsrådet Malin Wik samt tf. hovrättsassessorn Hanna Granberger, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-01-16
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 2722-11

KLAGANDE

1. Bostadsrättsföreningen Draken 20

2. A B

3. E D

4. M G

5. I H

6. K J

7. A K

8. A-K L

9. H L

10. B L

Dok.Id 237832

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

11. S L

12. T M

Ombud: Jur.kand. U W

13. G N T

14. A N

15. C P

16. M P

17. L P

Ombud: Jur.kand. U W

18. A T

Ombud: Jur.kand. U W

19. Teaterborgen KB, 969657-9292
Stockholm Draken 7
c/o Hotel Hellsten AB
Luntmakargatan 68
113 51 STOCKHOLM

Ombud: Advokat S G

20. U T

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
Box 8314
104 20 Stockholm

2. Teaterborgen KB, 969657-9292
Stockholm Draken 7
c/o Hotel Hellsten AB
Luntmakargatan 68
113 51 STOCKHOLM

Ombud: Advokat S G

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 28 april 2011 i ärende nr 4032-09-45700 och 45706 samt 4032-10-489, 1694 och 1707, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för ändrad användning av byggnad på fastigheten X, Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar L Ps, T Ms, A

Ts och Bostadsrättsföreningen Draken 20:s yrkande om annan utformning av förbindelsegång mellan det planerade hotellets gathus och resten av hotellets huskropp.

2. Mark- och miljödomstolen avvisar L Ps, T Ms, A

Ts och Bostadsrättsföreningen Draken 20:s yrkande om upphävande av bygglov för befintliga fönster i brandvägg mot fastigheten Y samt bygglov för befintlig branddörr.

3. Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut, i den del det avser en terrass förlagd mot söder och tillhörande fasadförändringar i form av fönsterdörrar på gårdshusets söderfasad, och ändrar stadsbyggnadsnämndens beslut den 20 april 2009 på så sätt att bygglov beviljas för terrass med en sträckning ut från fasaden som är densamma som djupet på de intilliggande befintliga balkongerna på fastigheten Ys gårdshus.
 4. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.
-

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (byggnadsnämnden) beviljade den 20 april 2009 bygglov för ändrad användning av byggnad för kontor med teater till hotell med teater samt för en tillbyggnad mot gata ovanför teaterlokal på fastigheten X. Byggnadsnämnden beviljade den 21 december 2010 ändring i nämnda bygglov för yttre ändring av gatufasaden på fastigheten X Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 28 april 2011 dels att bifalla överklagandena och upphäva byggnadsnämndens beslut i den del beslutet avser en terrass förlagd mot söder och tillhörande fasadändringar i form av fönsterdörrar på gårdshusets söderfasad, dels att avslå överklagandena i övrigt.

Bostadsrättsföreningen Draken 20 m.fl. (se ovan under ”Klagande” angivna personer) har överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.**K J, G N T, H L, M****P, A K, E D, B L, M****G, U T, A-K L, C P och**

S L (K J m.fl.) är boende på fastigheten Y och har, som deras talan får förstås, yrkat att domstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut i den del beslutet avser en förbindelsegång i glas mellan det planerade hotellets gathus och resten av hotellets huskropp, sju fönster som enligt ritning A07 ska byggas in mot deras gård och en branddörr som öppnas mot deras gård. Vidare vill de försäkra sig om att de delar av fastigheten där offentlig verksamhet såsom konserter, konferenser och teater ska bedrivas ljudisolerats samt att det tas i beaktande att det fläkthus som ska placeras på taket till hotellets gatuhus kan komma att öka bullernivån för de boende i fastigheten. Till grund för sin talan har de i huvudsak anfört följande. Placeringen av glasgången endast någon meter från lägenheter och balkonger i deras fastighet medför direkt insyn till de boende och till fastighetens gård. Att utforma glasgången i annat material skulle förhindra insyn. Även de planerade fönstren kommer att leda till direkt insyn i lägenheter i deras fastighet samt medföra avgörande konsekvenser för deras boende, privatliv och vistelse på gården. Det borde vara tillräckligt med hotellets befintliga fönster. Vidare medför

det korta avståndet mellan fönstren och deras gårdshus en stor brandspridningsrisk. Branddörren är inritad i deras fastighet och är utan deras godkännande därmed inte möjlig.

A N och I H, även de boende på fastigheten Y, har som deras talan får förstås yrkat att domstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut i den del beslutet avser glasgång mellan gathus och gårdshus, fönster mot deras innergård samt en branddörr. Till grund för sin talan har de i huvudsak anfört följande. Glasgången kommer att leda till direkt insyn i flera lägenheter och de planerade fönstren kommer att medföra direkt insyn över gården. Det är oklart om branddörren kommer att användas enbart för utrymning vid brand eller om den kommer att användas även för varuleveranser. Det finns varken servitut eller avtal för användandet av branddörren.

A B har, som hans talan får förstås, yrkat att domstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut i den del det avser förbindelsegång med glasväggar samt nya fönster som vetter mot gården, hans balkong och hans sovrum samt placering av befintliga takkupor. Han har huvudsakligen åberopat följande. Det finns skäl att tro att teaterlokalen, i strid mot byggplanen, kommer att användas för konferenser. Avståndet till fönstren är inte så mycket längre än avståndet mellan hotellets föreslagna terrass och närmsta granne, varför fönstren på motsvarande sätt måste anses strida mot 3 kap. 2 § plan- och bygglagen. Placeringen av fönstren, förbindelsegången och de befintliga takkuporna är integritetskränkande. Han delar inte länsstyrelsens uppfattning att handlingarna i akten ger en god bild av förutsättningarna på platsen utan menar att de bör kompletteras och att ett nytt underlag till beslut bör upprättas. Trafik- och parkeringsproblemen kommer att förvärras.

L P, T M och A T (L P m.fl.) är boende på fastigheten Y och har, såsom deras talan slutligen bestämts, i första hand yrkat att domstolen ska upphäva hela det beviljade bygglovet. I andra hand har de yrkat att domstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut i den del beslutet avser förbindelsegång i glas, nya fönster i brandvägg samt ny branddörr mot

Y. Vidare har de yrkat att bygglov för befintliga fönster i brandväggen mot Y samt bygglov för befintlig branddörr ska upphävas. För det fall domstolen inte upphäver länsstyrelsens beslut såvitt avser förbindelsegången har de, som deras talan får förstås, yrkat att bygglovet ska ändras på så sätt att fönster medges endast i gångens tak, alternativt i gångens anslutning mot gathus och gårdshus.

Till stöd för sin talan har L P m.fl. hänvisat till vad de anfört hos länsstyrelsen och till vad som anförts av övriga boende på fastigheten Y. Därutöver har de till stöd för sitt förstahandsyrkande huvudsakligen åberopat följande. Hela bygglovet ska upphävas eftersom det avviker från detaljplanen i följande avseenden. Bygglovet omfattar endast hotellverksamhet och det saknas därmed utrymme för detaljplanens huvudsakliga syfte – teaterverksamhet. Enligt planbestämmelserna medges endast två våningsplan i verkstadsbyggnaden medan bygglovet medger tre våningsplan, inklusive inredningen av vindsplanet till boendeplan. Det tredje våningsplanet är inte en ringa avvikelse och strider därför mot planen. Den del av byggnaden där terrassen planeras ska endast innehålla ett våningsplan. Då terrassen utgör ytterligare ett våningsplan föreligger en avvikelse från detaljplanen som inte är att bedöma som ringa. Planbestämmelserna anger ingenting om takkupor på verkstadsbyggnaden vilket måste anses innebära att sådana takkupor inte är tillåtna. Planerade takkupor på verkstadsbyggnaden strider därmed mot planen och avvikelsen är inte ringa. Bygglovets omfattning om 45 hotellrum innebär en betydande avvikelse från detaljplanen vilken endast medger ca 35 rum.

Till stöd för sina övriga yrkanden har de anfört i huvudsak följande. Fönster på båda sidor om förbindelsegången skulle medföra oacceptabla inskränkningar i deras boendemiljö. Då det är fråga om en passage som används för förflyttning skulle behovet av ljus kunna tillgodoses genom lämplig belysning eller med takfönster, alternativt fönster placerade i gångens vardera ände. De störningar som bygglovet medför i form av ljud och ökad insyn leder till en sämre boendemiljö och är av stor betydelse för dem. De yrkade förändringarna är av marginell betydelse för hotellverksamheten då ett acceptabelt ljusinsläpp fortfarande medges. Vid en intresseavvägning bör beaktas att hotellverksamheten skulle kunna bedrivas utan

inskränkningar även om bygglovet justeras i enlighet med deras yrkanden. Den befintliga branddörren har tillkommit efter ett muntligt avtal mellan tidigare ordföranden i bostadsrättsföreningen Y och tidigare ägare till X.

Avtalet om branddörren förutsätter teaterverksamhet och till följd av att detaljplanen och bygglovet ändrats till att avse även hotellverksamhet har avtalet om befintlig dörr i brandväggen upphört. På grund av avsaknaden av servitut eller giltigt avtal ska bygglovet för ny branddörr upphävas. Även upptagningen av fönster i verkstadsbyggnadens brandmur har skett för teaterverksamhet efter överenskommelse med tidigare ägare. Denna överenskommelse gäller inte längre varför befintliga fönster ska sättas igen. Ytterligare fönster mot Y och XY saknar godkännande av respektive fastighetsägare och berörda boende vilket är frågor som måste hanteras i bygglovsärendet.

Bostadsrättsföreningen Draken 20 (Föreningen) har, såsom dess talan slutligen bestämts, anslutit sig till de yrkanden och omständigheter som anförts av L P m.fl. Föreningen har därutöver yrkat att domstolen ska upphäva beslutet om bygglov i den del det avser nytt fönster i brandväggen mot XY.

Teaterborgen KB (Teaterborgen) har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena och har därvid yrkat att domstolen ska avvisa de yrkanden som framställts av Föreningen och L P m.fl. avseende bygglov för förbindelsegång i glas, befintliga och nya fönster i brandvägg mot Y, nya fönster i brandvägg mot XY samt befintlig och ny branddörr mot Y. Teaterborgen har vidare yrkat att domstolen ska avvisa de grunder som Föreningen och L P m.fl. anført till stöd för sina yrkanden om att hela bygglovet ska upphävas. Till stöd för avvisningsyrkandena har Teaterborgen anført i huvudsak följande. Eftersom byggnadens utformning tidigare har varit känd för Föreningen och L P m.fl. föreligger ingen giltig ursäkt för att först hos domstolen framföra nya yrkanden på så sätt som har skett. I vart fall skulle dessa yrkanden ha framställts inom den lagstadgade klagofristen. Länsstyrelsen har inte prövat invändningar innebärande att den planerade byggnationen skulle stå i strid med detaljplanen. Ett av syftena bakom den nya plan- och bygglagen (2010:900) är att åstadkomma enklare och effektivare beslutsprocesser. Om taleändringar och nya

yrkanden skulle tillåtas i mark- och miljödomstolen skulle en part ha möjlighet att fördröja processen. Det förefaller inte processekonomiskt att i tredje instans kunna åberopa nya grunder som kan leda till att målet återförvisas till byggnadsnämnden för förnyad handläggning. Ramen för domstolens prövning torde utgöras av de grunder som länsstyrelsen prövat. Teaterborgen har härutöver, till bemötande av vad som anförts i överklagandena, åberopat i huvudsak följande. Insynen från den planerade glasgången till intilliggande lägenheter och balkonger är mycket begränsad. Gången kommer att nyttjas i begränsad omfattning och främst för transporter inom byggnaden. Passage mellan byggnadsdelarna sker i huvudsak på lägre våningsplan. Glasning av gången medför orienteringsmöjligheter och bästa ljusförhållanden för omgivande fastigheter samt ljusinsläpp i de anslutande byggnadsdelarna. De olägenheter som kan uppstå för kringboende genom den begränsade insynsmöjligheten från glasgången är inte så betydande att bygglov inte kan meddelas. Även insynen mot intilliggande gårdar är begränsad. Merparten av de planerade fönstren är placerade högt från golvet och belägna i allmänna utrymmen varför det inte uppkommer någon insyn mot gårdarna i de fallen. Två gästrum kommer att ha fönster mot gården österut och ett gästrum mot gården västerut. Från dessa rum kommer det att vara möjligt att blicka ned mot respektive gård. Inom tätbebyggda områden i Stockholms innerstad får man emellertid räkna med att viss insyn förekommer och olägenheterna i form av insyn mot gårdarna kan inte anses vara betydande. Frågor om ljudisolering och buller från fläktrum ligger inte inom ramen för bygglovsprövningen. Någon garanti kan inte lämnas för att det inte kan komma att förekomma konferenser i lokalerna. Det torde dock vara väl förenligt med såväl hotell- som teaterverksamhet och frågan om vilka aktiviteter som kan förekomma i byggnaden är inte något som kan prövas inom ramen för föreliggande mål. Eventuella olägenheter till följd av att fler människor än tidigare söker sig till lokalerna ska inte läggas till grund för en bedömning av huruvida bygglov kan medges. Branddörren behövs och den ändrade placeringen utgör i sig inte någon betydande olägenhet. Den civilrättsliga tillåtlighetsfrågan utgör inte hinder för bygglov.

Teaterborgen har även för egen del överklagat länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovsbeslutet i den del det avser en terrass förlagd mot söder och tillhörande

fasadförändringar. I första hand har Teaterborgen yrkat att domstolen ska fastställa byggnadsnämndens beslut och i andra hand att domstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva byggnadsnämndens beslut i den del det avser terrassens sträckning mer än två meter ut från fasaden. Till grund för sin talan har Teaterborgen åberopat i huvudsak följande omständigheter. Domstolens bedömning ska avse huruvida byggnadsnämndens beslut varit riktigt. Vid tidpunkten för byggnadsnämndens beslut var balkongerna på fastigheten Y inte uppförda. Insynen från balkongerna sinsemellan är så stor att den planerade terrassen inte kan utgöra någon tillkommande olägenhet. Bygglovet för balkongerna har vidare överklagats. Insynen till lägenheterna i den intilliggande fastigheten är ytterst begränsad. Det är endast ett rum i den till terrassen närmast angränsande lägenheten som beaktansvärd insynsmöjlighet finns i en begränsad del. Inom tätbebyggda områden i Stockholms innerstad får man räkna med att viss insyn förekommer och eventuella olägenheter av terrassen är inte större än vad som får tålas inom sådant område. För det fall domstolen skulle finna att terrassens djup i sig medför en betydande olägenhet ska bygglovet för terrassen endast upphävas i den del det avser ett djup utöver två meter från fasaden.

L Pm.fl. har bestritt Teaterborgens yrkanden avseende terrassen och har därvid anfört i huvudsak följande. En terrass skulle medföra betydande olägenheter i form av direkt insyn i lägenheter och på gården. Olägenheterna är särskilt stora då det i förevarande fall bor små barn i lägenheterna. Den föreslagna terrassen skulle kunna förvandlas till en allmän terrass, t.ex. för servering, med ett obegränsat flöde av människor från hotellet. En sådan förändring skulle de senare sakna möjligheter att påverka. De motsätter sig även en minskning av den planerade terrassen. Oavsett hur terrassen utformas medför den allvarliga konsekvenser för de boendes integritet och privatliv.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i särskilt beslut prövat yrkanden som har framställts interimistiskt i målet.

A B har anfört att handlingarna i målet är ofullständiga och att de inte ger en god bild av förutsättningarna på platsen. I likhet med länsstyrelsen finner mark- och miljödomstolen att ritningarna i målet inte är sådana att hinder för prövning av bygglovet föreligger. I detta sammanhang ska även framhållas att mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen prövar inledningsvis Teaterborgens yrkanden om avvisning. Bygglovsprövningen styrs av ansökan och kan inte mot sökandens vilja utvidgas till att omfatta eventuella andra utformningar än vad som angetts i ansökan. Frågan om alternativa utformningar och materialval kan därför inte prövas i målet. Vidare kan mark- och miljödomstolen endast pröva korrektheten av det överklagade beslutet och kan således inte gå utöver vad som prövats i detta. Mark- och miljödomstolen avvisar därför yrkandet om annan utformning av förbindelsegången. På samma sätt omfattar prövningen i förevarande mål inte frågan om bygglov för befintliga fönster och befintlig branddörr varför mark- och miljödomstolen även avvisar de yrkanden som framställts av Föreningen och L P m.fl. i dessa avseenden.

Av handlingarna i målet framgår att bl.a. Föreningen och L P m.fl. hos länsstyrelsen motsatt sig bygglovet i de delar det avser nya fönster och dörrar mot innergårdar samt att länsstyrelsen vid sin prövning av huruvida förutsättningar har förelegat att bevilja det aktuella bygglovet har beaktat de invändningar som anförts i dessa delar. Något hinder för domstolen att pröva yrkandena avseende dessa fönster och dörrar föreligger således inte. Det framgår vidare att länsstyrelsen funnit att det inte förelegat något planmässigt hinder mot bygglov varför det kan konstateras att länsstyrelsen prövat bygglovets förenlighet med detaljplanen. Att frågan om bygglovets förenlighet med detaljplan inte initierats av klagandena hos länsstyrelsen utgör därmed inget hinder mot att sådana omständigheter anförs hos domstolen. Med hänsyn till detta avslår mark- och miljödomstolen därför Teaterborgens yrkanden om avvisning i övrigt.

Mark- och miljödomstolen prövar här efter om förutsättningar har förelegat att bevilja det bygglov som har meddelats. Enligt 8 kap. 11 § PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden bl.a. inte strider mot detaljplanen samt uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ PBL. Mark- och miljödomstolen delar härvid länsstyrelsens bedömning att det inte föreligger något planmässigt hinder mot bygglovet. Vad Föreningen och L P m.fl. har anfört om att bygglovet strider mot detaljplanen, bl.a. i fråga om antalet våningsplan och antalet hotellrum, föranleder ingen annan bedömning.

När det gäller frågan om uppförandet av den aktuella terrassen gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. Mot bakgrund av vad som framkommit vid syn på platsen samt av handlingarna i målet finner mark- och miljödomstolen, i likhet med länsstyrelsen, att en terrass med den i första hand sökta storleken skulle medföra sådana betydande olägenheter som avses i 3 kap. 2 § PBL. Länsstyrelsen har således haft fog för att upphäva det meddelade bygglovet i denna del. Teaterborgen har emellertid i andra hand yrkat att bygglovet ska ändras på så sätt att terrassens sträckning begränsas till två meter ut från fasaden. Såsom ovan nämnts kan mark- och miljödomstolen endast pröva korrektheten av det överklagade beslutet och kan som huvudregel inte gå utöver vad som prövats i detta. Då det är fråga om samma placering av terrassen och endast en minskning av dess storlek finner mark- och miljödomstolen emellertid inte att det föreligger hinder mot att pröva förutsättningarna att bevilja bygglov för en mindre terrass. Föreningen och L P m.fl. har anfört att en mindre terrass inte skulle medföra någon minskning av insynen och olägenheterna. Mark- och miljödomstolen bedömer härvid att de olägenheter i form av insyn som den aktuella terrassen skulle medföra kan begränsas genom en minskning av terrassens storlek. Även om de kringboende kan uppleva att även en mindre terrass skulle ge upphov till olägenheter i form av insyn kan dessa olägenheter inte anses vara större än vad som får tålas inom tätbebyggda områden. Med upphävande av länsstyrelsens beslut i denna del ändrar mark- och miljödomstolen därför bygglovsbeslutet på så sätt att bygglov medges för den aktuella terrassen med en sträckning ut från fasaden som är densamma som djupet på de intilliggande befintliga balkongerna på fastigheten Ys gårdshus.

Invändningarna mot bygglovet har i övrigt främst inriktats på de olägenheter i form av ökad insyn som förbindelsegången i glas, fönstren mot innergårdarna samt takkuporna skulle komma att medföra för de boende. Mark- och miljödomstolen finner i likhet med länsstyrelsen att eventuella olägenheter till följd av dessa byggnadsåtgärder inte är större än vad som får tålas inom ett tätbebyggt område. Inte heller vad klagandena anfört i övrigt, bl.a. om ljudisolering, trafiksvårigheter och avtalsrättsliga hinder mot att göra öppningar i brandmuren, föranleder mark- och miljödomstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsens har gjort.

Med hänsyn till ovanstående avslår mark- och miljödomstolen därför K J m.fl:s, An Ns, I Hs, A B, L P m.fl:s och Bostadsrättsföreningen Draken 20:s överklaganden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV 427)

Överklagande senast den 6 februari 2012. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Lisa Forsberg.