



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060202

**DOM**  
2012-11-06  
Stockholm

Mål nr  
P 1508-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-27 i mål nr P 5011-11, se bilaga

### KLAGANDE

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun

Ombud: A G och H Al

2. Varvsholmens Fastighets AB

Ombud: P S

### MOTPART

### SAKEN

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten X i Kalmar kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom samt Länsstyrelsens i Kalmar län beslut 2011-11-29, i ärende nr 403-4706-11, och avvisar C Rs överklagande.

Samhällsbyggnadsnämndens i Kalmar kommun beslut 2011-03-28 i ärende nr 2010-3897 står därmed fast.

---

Dok.Id 1037330

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, i första hand, med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska avvisa C Rs överklagande och återförvisa ärendet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

I andra hand har nämnden yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska låta det överklagade bygglovet stå fast.

**Varvsholmens Fastighets AB** (bolaget) har yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska avvisa C Rs överklagande och återförvisa ärendet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

I andra hand har bolaget yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska låta det överklagade bygglovet stå fast.

I tredje hand har bolaget yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska meddela bolaget ett bygglov som överensstämmer med det överklagade bygglovet, med den ändringen att inredning av vindsplanet i den planerade byggnaden inte medges.

I fjärde hand har bolaget yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska återförvisa ärendet till nämnden, med förklaring att den detaljplan som gäller för fastigheten tillåter uppförande av en byggnad med sex bostadsvåningar samt garage i bottenplan, men däremot inte inredning av byggnadens vindsplan.

**C R** har vidhållit sin inställning och motsatt sig klagandenas yrkanden om ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun** har anfört bl.a. följande.

Nämndens uppfattning är att bygglovet, i enlighet med 13 kap. 2 § den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, inte får överklagas i de delar bygglovet följer planbestämmelserna i en lagakraftvunnen detaljplan. Det framgår tydligt av planbestämmelserna hur antalet våningar ska beräknas. Vad gäller antalet våningar följer de sökta åtgärderna detaljplanen och bygglov ska därför beviljas. Beslutet får bara överklagas om det strider mot ÄPBL i något annat avseende, t.ex. genom att det medför betydande olägenhet för kringboende.

Av i målet ingivna illustrationer framgår tydligt att C Rs utsikt över den vattenspegel som ligger mellan Ängö och Varvsholmen inte påverkas alls av byggnationen. Däremot påverkas hans utsikt mot Kalmarsund marginellt. Påverkan beror emellertid inte alls på den av kommunen tillåtna avvikelserna från detaljplanen utan på byggnadens utbredning i sidled, vilken är helt i enlighet med detaljplanen. Den olägenhet som detta kan innebära är i det närmaste oundviklig när byggnader är belägna bakom varandra i förhållande till hav eller sjö. För att det ska vara fråga om en betydande olägenhet måste vara fråga om olägenhet av kvalificerat slag. Även i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikt kan med hänsyn till innehållet i detaljplanen behöva accepteras.

**Varvsholmens Fastighets AB** har anfört bl.a. följande.

C R berörs inte av bygglovsbeslutet på ett sådant sätt att han vare sig är berättigad att föra talan mot det eller är att betrakta som sakägare. Vidare innehåller det överklagade bygglovet inte annat än godtagbara avvikelser från den detaljplan som gäller för fastigheten.

Bolaget instämmer i vad nämnden har anfört om tillämpningen av 13 kap. 2 § ÄPBL. Beslutet att meddela bygglov ska därför få överklagas endast om det skulle medföra betydande olägenheter.

Vid bedömning av om betydande olägenhet föreligger ska de kringboendes intressen bevakas på så sätt att byggnader – inom ramen för vad som är möjligt att åstadkomma enligt gällande detaljplan – ska placeras så att de inte onödigtvis medför olägenhet för de kringboende. Den hänsyn som ska tas till de kringboende får dock inte inkräkta på omfattningen av den byggrätt som följer av detaljplanen, varför även väsentliga begränsningar i fråga om exempelvis havsutsikt får accepteras om någon alternativ placering av byggnad inte är möjlig enligt detaljplanen.

C R har utsikt mot vatten från sin fastighet i tre linjer. Han kan se en vy över Kalmarsund norr om Varvsholmen, en skymt av Kalmarsund mellan två befintliga byggnader på Varvsholmen samt en vattenspegel mellan Ängö och Varvsholmen.

C Rs fastighet är inte belägen i omedelbar anslutning till vatten. Mellan hans fastighet och Ängökanalen finns gator och allmän platsmark. Tre sjöbodar som är placerade intill Ängökanalen medför att utsikten är kraftigt skymd. Den aktuella byggnationen påverkar C Rs havsutsikt i ett enda avseende, nämligen hans möjlighet att något skymta Kalmarsund mellan två befintliga byggnader på Varvsholmen. Den planerade byggnaden kan inte innebära en sådan väsentlig olägenhet för C R att den kan grunda någon talerätt för honom.

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

Bygglovsärendet har inletts före den 2 maj 2011, vilket innebär att den tidigare plan- och bygglagen, ÄPBL, ska tillämpas i målet.

Länsstyrelsen har i sitt delbeslut om inhibition från den 21 september 2011 bedömt att frågan om ett eventuellt avsteg från detaljplanen påverkar C R påtagligt och att han därmed är berörd av beslutet på ett sådant sätt att han har rätt att klaga över det. I mark- och miljödomstolens avgöranden av inhibitionsfrågan från den 21 oktober 2011 har domstolen bl.a. anfört att det är sannolikt att C R har rätt att

föra talan mot beslutet, i synnerhet då prövningen har direkt betydelse för den slutliga höjden på byggnaden. Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd avseende inhibitionsfrågan.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den bedömning av C Rs talerätt som skett vid inhibitionsprövningen endast utgör en preliminär bedömning. Frågan om talerätt är således inte slutligt prövad i målet.

Som nämnden och bolaget har anfört följer av 13 kap. 2 § ÄPBL bl.a. att beslut om bygglov inte får överklagas till den del de avser frågor som redan är avgjorda genom detaljplan. För fastigheten X finns en detaljplan som har vunnit laga kraft. Frågan som C R genom sitt överklagande har ställt är huruvida meddelat bygglov överensstämmer med detaljplanen. Detta är en fråga som inte är avgjord genom detaljplanen.

C R har enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) haft rätt att klaga till länsstyrelsen på nämndens beslut förutsatt att beslutet angår honom och det har gått honom emot. Vid överklagande av beslut enligt ÄPBL har i praxis s.k. rågrannar till den fastighet där en viss åtgärd ska utföras ansetts ha talerätt. Även andra personer som med hänsyn till arten av den sökta åtgärden kan förväntas bli särskilt påverkade av denna har tillerkänts talerätt.

Utifrån ingivet bildmaterial och övrig utredning i målet kan konstateras att C R kan se den byggnad som bygglovet avser. Han är dock inte rågranne till fastigheten X som ligger på en annan ö. Han bor inte heller direkt intill det vattenområde som skiljer Ängö, där hans fastighet är belägen, från Varvsholmen där fastigheten X finns. Mellan hans fastighet och kanalen mellan öarna finns både gator och annan allmän platsmark. Avståndet mellan fastigheterna är ca 230 meter.

Redan på grund av avståndet och vad som har anförts om förhållandena på platsen kan det ifrågasättas om C R är berörd av beslutet på ett sådant sätt att han ska ha talerätt. Därutöver kan konstateras att havsutsikten från hans fastighet inte kommer att

försvinna helt. Om den byggnationen som detaljplanen medger kommer tillstånd kommer det att medföra vissa försämringar för en del av de boende på bl.a. Ängö. Detta är en konsekvens av den lagakraftvunna detaljplanen. En sådan försämring avseende havsutsikten kan därför inte ensam grunda talerätt för C R.

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis att C R inte har talerätt i målet. Länsstyrelsen skulle därför inte ha tagit upp C Rs överklagande till prövning. Mark- och miljödomstolens och länsstyrelsens avgöranden ska därför upphävas och C Rs överklagande av samhällsbyggnadsnämndens beslut avvisas. Det finns inget skäl att, som klagandena har yrkat, återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Med denna utgång i målet prövar Mark- och miljööverdomstolen inte om det beviljade bygglovets innebär någon avvikelse från detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut att meddela bygglov står därmed fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Eywor Helmenius samt tekniska rådet Maria Lotz. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Olof Ekström.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-27  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5011-11

**KLAGANDE**

Varvsholmens Fastighets AB, 556208-0878

Ombud: P S

**MOTPART**

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun  
391 26 Kalmar

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut 2011-11-29 i ärende nr 403-4706-11, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheten X i Kalmar kommun.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**YRKANDEN M.M.**

Varvsholmens fastighets AB, i fortsättningen Bolaget, har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat

- i första hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, skall avvisa C Rs överklagande och återförvisa ärendet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.
- i andra hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, skall låta det överklagade bygglovet stå fast.
- i tredje hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, skall meddela VFAB ett bygglov som överensstämmer med det överklagade bygglovet, med den ändringen att inredning av vindsplanet i den planerade byggnaden inte medges.
- i fjärde hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, skall återförvisa ärendet till Kalmar kommun. Samhällsbyggnadskontoret, med förklaring att den detaljplan som gäller för Fastigheten tillåter uppförandet av en byggnad med sex bostadsvåningar samt garage i bottenplan men däremot inte inredning av byggnadens vindsplan.

Bolaget har till stöd för sitt överklagande i korthet anfört följande.

Som *grund* för sina yrkanden hävdar bolaget att

- C R inte berörs av bygglovsbeslutet på ett sådant sätt att han vare sig är berättigad att föra talan mot det eller är att betrakta som sakägare.
- det överklagade bygglovet inte innehåller annat än godtagbara avvikelser från den detaljplan som gäller för Fastigheten.
- Länsstyrelsen felaktigt har bedömt att den detaljplan som gäller för Fastigheten inte skulle medge uppförandet av en byggnad med sex bostadsvåningar samt ett garage i bottenplan.

Under rubriken *Sakförhållanden* presenterar man bolaget, redovisar förutsättningar för den aktuella tomten, gällande planförutsättningar, samt gör en beskrivning av hur man anser att beslutsprocessen rörande exploatering, projektering och bygglov



har gått till. Denna process styrks genom bl.a. bilagda promemorior av stadsarkitekt S L och arkitekt J E. Bolaget redovisar också hur man bedömer att resultatet kommer att bli och dess påverkan på miljön. Bolaget avslutar med att bedöma konsekvenserna som uppstått till följd av att entreprenadarbetena avbrutits, dels för företaget men också för kommunen och för kommande hyresgäster och bostadsrättsköpare.

Under rubriken *Utveckling av VFAB:s inställning till bygglovets inverkan på C Rs situation*, redogörs för hur man ser på C Rs rätt att klaga, dels avseende de begränsade konsekvenser som byggandet av huset i allmänhet, och tillförandet av en vindsvåning i synnerhet, får för den klagande, dels avseende att bygglovets inte kan anses strida mot planen på något annat sätt än vad som redan prövats i plan. Vidare hävdar bolaget att skymd sjöutsikt inte innebär en sådan ”betydande olägenhet” att ett bygglov kan hävas. I C Rs fall hävdas att hans vattenutsikt, som sträcker sig i tre riktningar, endast mycket marginellt påverkas i en av riktningarna.

Under rubriken *Utveckling av VFAB:s inställning i fråga om det antal våningar som detaljplanen tillåter*, förklarar bolaget syftet med byggnationen och den föreslagna förändringen med en inredd vind, och förutsättningarna som ledde fram till skrivningen i detaljplanen och den på plankartan redovisade ”typsektionen”.

Bolaget hävdar att Länsstyrelsens bedömning av principsektionens betydelse är felaktig och att den ska ses som en del av en planbestämmelse. Till grund för detta bifogas promemorior av två sakkunniga, arkitekterna C L och E S.

Dessa hävdar att principsektionen ska utgöra utgångspunkt för bedömningen av antalet våningar, då sektionen har status av planbestämmelse. C L hävdar att de generella reglerna i ÄPBF, som länsstyrelsen grundar sin bedömning på, är föråldrade och utformade för enklare bebyggelseförhållanden och därför inte är funktionella för förhållanden som råder i högexploaterade innerstäder. Därför finns redan i förarbetena till PBL ett krav på förtydligande vid användning av flexibel eller schematisk detaljplan. Båda arkitekterna bedömer att användandet av sektion

som förtydligande på planhandlingen är i linje med anvisningarna i Boverkets allmänna råd.

Båda arkitekterna hävdar också att planens definition av antalet våningar, som görs via principsektionen, ska ses som exempel på en situation där plan innehåller bestämmelser av annan innebörd och då dessa bestämmelser gäller i stället för 9 § ÄPBF.

Bolaget motiverar därefter ytterligare skäl till att planen avser att tillåta bebyggelse i många våningar, bl.a. genom flera citat i planbeskrivningen.

Under rubriken *Utveckling av VFAB:s inställning i fråga om inredningen av byggnadens vindsplan*, motiverar bolaget sitt yrkande rörande vindsplanet. Bolaget bestrider länsstyrelsens motiv då man upphäver bygglovets då det, dels strider mot ett uttryckligt förbud i planen, dels inte är förenlig med planens syfte. Bolaget hävdar att den inte gör så, dels för att kommunen uttryckligen önskade sig en indragen vindsvåning med pergola, dels ska mindre avvikelser, som de förhöjda taksargarna samt inredningen av vinden, accepteras enligt förarbetena till lagen.

Bolaget konstaterar vidare att den aktuella åtgärden inte står i strid med planens syfte, inte innebär någon ändrad markanvändning eller nyttjande av mark som inte får bebyggas. Åtgärden är till sin omfattning och effekter högst begränsad. Därmed är åtgärden att anse som en mindre avvikelse från detaljplanen, som är tillåten enligt 8 kap. 11 § ÄPBL.

Under rubriken *Frågan om att sätta ett annat beslut i det överklagade beslutets ställe*, argumenterar bolaget för att mark- och miljödomstolen bör sätta ett annat beslut i det överklagade beslutets ställe. I detta fall är det endast två frågor som är tvistiga i domstolen, frågan om inredning av vindsplanet och antalet våningar. Om domstolen finner att bygglovets ska ändras, är förutsättningarna för bygglovets i stort så väl utredda att det vore önskvärt om domslutet klargör på vilket sätt bygglovets ska ändras, så att en förnyad handläggning undviks med hänsyn till den stillastående entreprenaden.

**DOMSKÄL**Tillämplig lag

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag (2010:900) i kraft. Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. De i förevarande mål tillämpliga bestämmelserna utgörs därför av föreskrifterna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), här kallad ÄPBL, samt den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), här kallad ÄPBF. Tillämpliga bestämmelser i övrigt framgår av länsstyrelsens beslut.

C Rs talerätt

Frågan om C Rs talerätt såvitt avser överklagandet av nu aktuellt bygglov har tidigare prövats av mark- och miljödomstolen i en dom den 21 oktober 2011 då överklagandet av länsstyrelsens beslut om inhibition avstogs. Domen överklagades till Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, som den 4 november 2011 beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Några nya omständigheter som föranleder att C R numera skulle sakna talerätt i bygglovsärendet har inte framkommit. Mark- och miljödomstolen delar därför länsstyrelsens bedömning att C R har talerätt och därför har rätt att få sitt överklagande prövat i sak.

Gällande planbestämmelser

Mark- och miljödomstolen finner att för den aktuella fastigheten gäller detaljplan för Varvholmen 1, Norra kajen m.m. lagakraftvunnen 28 november 2008. I enlighet med 5 kap. 7 § punkt 2 ÄPBL, anges i bestämmelserna som redovisas i plankartan, det högsta antalet våningar till sex för merparten av den aktuella fastigheten.

Vidare anges i planbestämmelserna genom användning av beteckningen ”f” i kombination med index ”1” att ”*Marken ska i huvudsak bebyggas enligt redovisad principsektion. Mindre avvikelser kan medges om dessa prövas förenliga med planens syfte*”. Ingenstans nämns i planbestämmelsen att någon alternativ definition av våningsantalet ska gälla för denna detaljplan.

Beteckningen ”f” har i sig inget lagstöd men är sannolikt hämtad från Boverkets allmänna råd där den rekommenderas under rubriken *Utseende*, för att reglera utformning av nya byggnader samt utvändiga material och kulörer (Boverkets allmänna råd 20002:1, sid.99 – 100 samt även i bilaga sid 177).

I nederkant på plankartan, till vänster om en illustration av parkeringsberäkning, finns en ”*Principsektion bostadskvarter*” som sannolikt är den illustration som relateras till i bestämmelsen ”f1”. I sektionen är våningsplanen numrerade på ett sätt som avviker från bruklig plan- eller ritningspraxis. Inte heller i illustrationen står det att numreringen är avsedd att utgöra en planbestämmelse för att reglera våningsantalet.

Förfarandet med illustrationer och illustrationsplaner till detaljplaner omnämns inte i ÄPBL men rekommenderas i Boverkets allmänna råd 202002:1, särskilt placerade i samma handling som den formella plankartan eller i beskrivningen (sid. 55-56). Då det är en utbredd praxis med illustrationer utan bindande verkan i anslutning till den bindande plankartan och bestämmelserna, finns det ingen anledning att i denna plan förutsätta att den s.k. principsektionen ska ses som bestämmelse, när det inte uttryckligen är utskrivet i de juridiskt bindande planhandlingarna.

Med avseende på det ovan sagda finner domstolen inte att bisatsen i 9 § ÄPBF är tillämplig, då ”inte annat särskilt angetts” i detaljplanen som motiverar ett avsteg från definitionerna i ÄPBF och Boverkets allmänna råd.

#### Bygglovet

Bygglovet redovisar den för våningsantalet dimensionerande fasaden i ”Fasad mot nordväst” på ritning A03-02-001. Samma fasad redovisas som sektion invid ”kaj ca +2,10” i ”Fasad innergård mot sydväst” på ritning A03-02-002. På båda ritningarna kan konstateras åtta våningsplan i den dimensionerande fasaden.

Utöver dessa åtta våningsplan, finns ett entresolplan redovisat som ”förrådsbjälklag” i ”Systemsektion A-A Bostadsrätter” på ritning A03-02-003. På ritning A03-

01-050 finns det redovisat som ”Plan 0,5”. Domstolen finner våningsplanet synligt utåt genom fyra av sju redovisade glaspartier i den dimensionerande fasaden, varför även det s.k. Plan 0,5 ska tas med vid beräkning av våningsantalet i detta fall (Boverkets allmänna råd 2004:2 sid. 196).

På ritning A03-01-000, redovisande ”Plan 0” framgår det att våningsplanet är tänkt att användas för garage, förvaring, samlings- och verksamhetslokaler, samt i begränsad omfattning till boende. Det uppfyller därmed även Boverkets kriterium för våning (Boverkets allmänna råd 2004:2, sid. 196, hänvisning till TNC 95 s.82).

De övriga sju våningsplanen, på ritningarna A03-01-100 till A03-01-700 kallade ”Plan 1” till ”Plan 7” är planerade för huvudsakligen bostäder och innefattas också av kriterierna för våning i 9 § ÄPBF och Boverkets allmänna råd.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det på ritning A03-01-700 redovisade ”Plan 7”, är att anse som våning. Huruvida den övre våningen ska definieras som inredd vind eller inte, spelar dock inte någon roll för beräkningen av antalet våningar, då den övre våningen, oavsett utformning, är inredd för att nyttjas för boende och därmed är att anse som våning. Då detaljplanen entydigt anger att ”vind får inte inredas” måste ”Plan 7” räknas in i det i planen tillåtna våningsantalet, oavsett från vilket plan man börjar räkna.

Mark- och miljödomstolen kan, med avseende på ovanstående, konstatera att det sökta bygglovet avviker från gällande detaljplan då våningsantalet i förslaget är nio och detaljplanens bestämmelse överskrids med tre våningar. Detta utgör inte en mindre avvikelse, så som avses i 8 kap. 11 § sista stycket ÄPBL.

Mark- och miljödomstolen finner därför inte några skäl för att upphäva det överklagade beslutet. Överklagandet bör därför avslås.

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

Överklagande senast den 17 februari 2012.

Jonny Boo

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Lars Svensson.