



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2014-08-28
Stockholm

Mål nr
P 1876-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-02-07 i mål nr P 5660-13, se bilaga

KLAGANDE

Hållsta Fastighetsutveckling AB, 556742-9872
c/o Brommaporten
Ulvsundavägen 181
168 67 Bromma

Ombud: Advokat Z

MOTPARTER

1. Hållsta IK Standard
Byringevägen 23
633 70 Hållsta

2. Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun
631 86 Eskilstuna

SAKEN

Bygglov för ändring av byggnad, på fastigheten X i Eskilstuna kommun, som innebär att byggnaden används för ett väsentligt annat ändamål.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Eskilstuna kommun beslut den 13 februari 2013, § 25, att meddela bygglov för ändrad användning av kontor till vandrarhem på fastigheten X i Eskilstuna kommun.

Dok.Id 1154602

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hållsta Fastighetsutveckling AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov.

Hållsta IK Standard har bestritt ändring och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen vid bifall av överklagandet även ska ge anvisningar om hur det givna bygglovet ska efterlevas.

Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun (nämnden) har medgett ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hållsta Fastighetsutveckling AB har utvecklat sin talan på samma sätt som vid mark- och miljödomstolen, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Det ansökta bygglovet strider inte mot detaljplanen. Enligt den aktuella detaljplanens planbestämmelser får den del av planområdet där fastigheten är belägen användas för ”JK”, dvs. småindustri och kontor. Vid tolkning av äldre detaljplaner ska den handbok eller de allmänna råd från Boverket som gällde när planen antogs användas. Av ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser” från år 1987 framgår att hotell ingick i ändamålet ”K” vid tiden för detaljplanens antagande. Vandrarhem ska i detta sammanhang likställas med hotell då det i båda fallen är fråga om verksamhet för tillfälligt boende. Vandrarhemsverksamheten ger ringa störning för omgivningen, vilket är avgörande för att verksamheten ska klassificeras som ”K”, kontor. Vidare bedrivs, sedan flera år tillbaka, hotellverksamhet inom planområdet och i närheten av den aktuella fastigheten. Om åtgärden skulle anses vara planstridig är det i vart fall fråga om en liten avvikelser som är förenlig med detaljplanens syfte.

Hållsta IK Standard och **nämnden** har i huvudsak utvecklat sin talan på samma sätt som vid mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen kan i detta mål enbart pröva om det finns förutsättningar för att bevilja bygglov. Frågor som gäller tillsyn – hur eventuell vandrarhemsverksamhet genomförs – kan därför inte prövas av domstolen nu.

Hållsta Fastighetsutveckling AB har ansökt om bygglov för ändrad användning av kontorshus till vandrarhem på fastigheten X. För området gäller en detaljplan från år 1988. Förutsättningar för när bygglov ska beviljas för en åtgärd inom ett område med detaljplan anges i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900). En sådan förutsättning är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. För området där fastigheten X ligger gäller enligt detaljplanen användningsbestämmelsen *JK* (småindustri och kontor), och störningsskyddsbestämmelsen *m* (verksamheten får inte vara störande för omgivningen). Vid tolkning av detaljplanens bestämmelser kan den handbok (Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 1987) som gavs ut av dåvarande Statens Planverk användas som vägledning. I handboken anges att användningsbestämmelsen *kontor* omfattar vanlig kontorsverksamhet, men även hotell. Det anges att avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen genom att t.ex. sakna utomhusverksamhet. Vad gäller användningsbestämmelsen *bostäder* framgår det av handboken att denna avser boende av varaktig karaktär, dock inte hotell eller vandrarhem avsedda för tillfällig övernattning.

Frågan i målet är om ianspråktagande av byggnaden som vandrarhem strider mot detaljplanen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen bör i detta fall de rekommendationer som nämns i handboken vara vägledande för tolkningen av aktuell användningsbestämmelse. Vidare saknas det skäl att här göra skillnad på vandrarhem och hotell. Mark- och miljööverdomstolen finner således att den sökta åtgärden inte står i strid med detaljplanen. Då förutsättningarna för bygglov även i övrigt är uppfyllda, ska Hållsta Fastighetsutveckling AB:s överklagande vinna bifall.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik och tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Olsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-02-07
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 5660-13

KLAGANDE

Hållsta IK Standard
Byringevägen 23 633
70 Hållsta

MOTPARTER

1. Hållsta Fastighetsutveckling AB
c/o Brommaporten
Ulvsundavägen 181
168 67 Bromma

2. Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun
631 86 Eskilstuna

SAKEN

Bygglov för ändrad användning på fastigheten X

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut 2013-09-02 i ärende nr 403-1558-2013,
se [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen
Stadsbyggnadsnämndens i Eskilstuna kommun beslut den 13 februari 2013, § 25,
dnr 1277/2012, att bevilja bygglov för ändrad användning av kontorshus till
vandrarhem på fastigheten X.

Dok.Id 353268

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 -

BAKGRUND

Genom beslut den 13 februari 2013, § 25, beviljade Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun (nämnden) bygglov för ändrad användning av kontorshus till vandrarhem på fastigheten X.

Bland andra överklagade Hållsta IK Standard (fastigheten Y) nämndens beslut till Länsstyrelsen i Södermanlands län (länsstyrelsen) som avslog överklagandena i beslut den 2 september 2013.

Hållsta IK Standard har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Hållsta IK Standard (IK Standard) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva bygglovet.

Hållsta Fastighetsutveckling AB har bestritt ändring.

Nämnden har, som det får förstås, bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN

IK Standard har till stöd för sitt överklagande hänvisat till tidigare yttranden i målet och därtill gjort bl.a. följande tillägg och förtydligande.

Bygglov kan inte medges utan att ny detaljplan upprättas. För området gäller detaljplan 1004-0-32, lagakraftvunnen 1988-09-28. Detaljplanen anger följande planbestämmelser för aktuell fastighet: *JK* (småindustri och kontor) och *m* (verksamheten får inte vara störande för omgivningen).

Enligt Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Statens Planverk 1987, ingick vid denna tidpunkt hotell i användningsområdet kontor. Vandrarhem fanns inte omnämnt i detta sammanhang. Länsstyrelsen har dock i sitt beslut likställt

vandrarhem med hotell och kommit fram till att vandrarhem därför kan inrymmas i begreppet kontor.

Med bestämmelsen B = bostäder, sägs att boende ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning ingår inte. Huruvida hotell och vandrarhem ska bedömas på liknande sätt vid en prövning gentemot begreppet kontor framgår däremot inte av Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. Mark- och miljödomstolen ska därför pröva frågan hur hotell och vandrarhem ska bedömas vid en prövning gentemot begreppet kontor. I detta sammanhang kan nämnas att det av Boverkets vägledning för plan- och bygglagen, PBL Kunskapsbanken, framgår att hotell numera inte ingår i användningen kontor. Det kan tolkas som att det finns så stora skillnader mellan verksamheterna att de inte är förenliga. Det gör det än mindre sannolikt att vandrarhem ska kunna rymmas i begreppet kontor.

IK Standard anser att den avgörande frågan är hur vandrarhemsverksamheten kommer att bedrivas och gränsdragningen mellan tillfälligt boende och vandrarhemsverksamhet. Länsstyrelsen har undvikit att svara genom att säga att det är en tillsynsfråga. IK Standard vill därför att mark- och miljödomstolen bl.a. svarar på när tillfällig övernattning övergår till att vara boende, hur man hanterar frågan när tiden för tillfällig övernattning överskrids och hur stor del av anläggningen som ska ha övergått till boende innan verksamheten ska prövas på nytt.

Hållsta Fastighetsutveckling AB har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Den sökta och beviljade åtgärden avser tillfälligt boende i lokaler som är anpassade för ändamålet tillfälligt boende. Det är vidare uppenbart att detaljplanebegreppet ”hotell” även innefattar övrigt tillfälligt boende såsom t.ex. ”vandrarhem”.

Lokalerna är inte ämnade att användas för permanentboende. Rummen är små (dubbelrummen har en invändig area om 12,25 kvm per rum) och delas av flera

boende. Rummen saknar egen toalett och dusch vilket innebär att hotellverksamheten är att betrakta som vandrahemsstandard. Rummen saknar kök och matlagningmöjlighet vilket omöjliggör permanent bosättning inom fastigheten.

Vad gäller skillnaden mellan begreppet ”hotell” och ”vandrarhem” så föreligger det inte någon egentlig skillnad. Brand- och utrymningskrav är desamma. Skillnaden är att de boende delar rum och att standarden i regel är lägre jämfört med ett hotell.

I byggnaden på fastigheten X kommer ingen permanent bosättning att ske. Avsikten är att den boende ska avflytta så snart det är praktiskt möjligt. Det kan inte föreligga någon specifik tidsgräns då ett tillfälligt boende övergår till permanentboende. Eventuell utomhusverksamhet kommer att anordnas på de mycket stora innergårdar som finns inom fastighet. Grannar kommer med andra ord inte att störas av gungande barn eller dylikt.

Det är avsikten med boendet i kombination med lokalernas beskaffenhet som ska avgöra om ett boende ska anses tillfälligt eller varaktigt. I detta fall råder ingen tvekan om att boendet är tillfälligt, som Sveriges övriga hotell och vandrarhem.

Nämnden har hänvisat till det som tidigare beslutats utan ytterligare tillägg.

DOMSKÄL

Målet rör frågan om den ändrade användning av fastigheten som bygglovet avser är förenlig med gällande detaljplan.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

För området gäller detaljplan för Hållsta Sydväst (Lantbruksdata, HSB), med diarienummer 1004-0-32. Detaljplanen vann laga kraft 1998-09-28. I tillhörande planbeskrivning står följande under avsnittet *SYFTE*.

Planändringen är en modernisering av gällande plan och tillkommen för att reglera bebyggelseutvecklingen och förbättra trafikföringen inom de expansiva sydvästra delarna av Hållsta samhälle. Här har bl.a. Lantbruksdata AB och Svensk Husdjursskötsel Ekonomisk Förening under ett flertal år utvecklats positivt med ökat behov av industrimark.

Parallellt med industriutvecklingen har efterfrågan på bostäder ökat. Detta avspeglas i kommunens bostadsförsörjningsprogram, som redovisar ett projekt på 58 lägenheter i den s.k. "Telegropen" beläget norr om Ryningsbergsvägen. (...)

Av detaljplanekartan och därtill hörande planhandlingar framgår att det har skett en uppdelning mellan områden för boende och områden för arbetsplatser. Bostadsbyggandet har förlagts vid detaljplanens nordöstra hörn och har fått användningsbeteckningen B. Övriga delar, däribland den aktuella fastigheten, har fått användningsbeteckningen JK. Av plankartan framgår vad dessa beteckningar avser:

B = Bostäder

JK = Småindustri och kontor

Till hjälp att avgöra vad som inryms i användningsbestämmelserna finns vägledning på området. Enligt Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Statens Planverk 1987, s. 74 och 76, ska följande ingå i ovanstående beteckningar.

B BOSTÄDER. Med ändamålet "bostäder" menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår (...) genomgångsbostäder och träningsbostäder. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnig.

J INDUSTRI. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. (...) Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder,

personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet.

K KONTOR. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet.

IK Standard har till stöd för sitt överklagande anfört att bygglov inte kan medges utan att en ny detaljplan upprättas och att vandrarhem, till skillnad från hotell, aldrig har ingått i användningsområdet kontor. IK Standard anser att den avgörande frågan är hur vandrarhemsverksamheten kommer att bedrivas och gränsdragningen mellan tillfälligt boende och vandrarhemsverksamhet.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det i aktuell detaljplan har gjorts en tydlig uppdelning av planområdet mellan områden avsedda för boende respektive områden avsedda för arbetsplatser på grund av deras olika behov och funktion. Syftet med detaljplanen är att reglera en bebyggelseutveckling för att möta ett ökat behov av industri- och kontorsmark och samtidigt en efterfrågan på mark för bostäder. Enligt mark- och miljödomstolen måste industrimarkens beteckning JK, småindustri och kontor, läsas och tolkas tillsammans med detaljplanens syfte och förstås på så sätt att både småindustri och kontor kan medges. Användningsbestämmelsernas beteckningar J och K kan i just denna detaljplan inte ses helt separerade från varandra och därmed tillåta alltför långtgående tolkningar, som att i just detta fall medge boende av något slag.

Av nämndens beslut framgår att bygglov ges för ändrad användning från kontorshus till vandrarhem. Oavsett om boendet på fastigheten kommer att begränsas till tillfällig övernattnings (vandarhem) finner mark- och miljödomstolen, mot bakgrund av vad som anförts ovan, att ett boende på aktuell industrimark inte är

förenligt med planens syfte, även om markens användning har fått beteckningen K. För att den sökta åtgärden ska kunna tillåtas krävs det att detaljplanen ändras till att avse boende även i denna del av planområdet. Mark- och miljödomstolen bedömer således den sökta åtgärden som planstridig. Bygglov kan inte heller ges på den grunden att åtgärden anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med dess syfte (9 kap. 31 b § plan- och bygglagen [2010:900]). Det saknas alltså förutsättningar att ge bygglov för sökt åtgärd. Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen därmed beviljat bygglov för ändrad användning.

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

Överklagande senast den 28 februari 2014. Prövningstillstånd krävs.

Charlotte Jansson

Kristina Littke

I avgörandet har deltagit tingsfiskalen Charlotte Jansson, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Ingrid Lidgard.