



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2015-06-09
Stockholm

Mål nr
P 10322-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-22 i mål P 2583-14, se bilaga

KLAGANDE

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: N C

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun, 205 80 Malmö

2. D A

3. A E

4. M E

5. L F

6. L FO

7. G G

8. K J

9. G-I L

10. J M

11. F N

12. M N

13. E P

14. M R

15. M S

16. E-M S

Dok.Id 1204750

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		

17. C S

18. K S

19. S Ö G

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Malmö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 22 maj 2014 (Dnr 403-16354-13) att upphäva nämndens beslut om bygglov och återförvisar ärendet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MKB Fastighets AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen fastställer Stadsbyggnadsnämndens i Malmö kommun beslut att bevilja bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun (nämnden) har tillstyrkt ändring.

L Fo, K S, E P, M E, S Ö G och L F (L Fo m.fl.) har bestritt ändring.

Övriga motparter har inte yttrat sig över överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande. Bolaget är kommunens allmännyttiga företag. Den föreslagna åtgärden innebär att åtta nya bostadslägenheter kommer till i en stadsdel där många vill bo men där utbudet är litet. Åtgärden är inte planstridig. Takkuporna är ca 1,35 m breda och 1,2 m höga. De upptar ca 8 % av takets yta mot gatusidorna och ger inget dominerande intryck. De kan i själva verket anses vara tydligt underordnade takets storlek och form, vilket framgår av fasadritning. Det är tveksamt om takkuporna ur någon rimlig synvinkel kan anses vara ”större” och bör därför inte medräknas i taket. Följaktligen påverkar de inte byggnadshöjden eller antalet våningar. Åtgärden kan därför inte anses planstridig. Vidare har antikvariska hänsyn tagits och takkuporna utformats i samråd med Malmö Museer.

L Fo m.fl. har uppgett i huvudsak följande till stöd för sin talan. Det har konstaterats i tre instanser att bygglovsansökan är planstridig. Utformningen av kuporna är därför irrelevant. Åtta lägenheter på vinden inredda för bostad blir enligt vedertagna definitioner en våning. Att de 23 kuporna mot tre gator gör att 0,7 metersvillkoret också uppfylls är underordnat detta faktum. Följaktligen gör ombyggnationen av vinden att denna räknas som ett fjärde våningsplan. Under alla förhållanden ska fastighetens kulturvärde beaktas. Fastigheten är kulturskyddad sedan år 1883 och har en unik historia och karaktär. Q-märkningen innebär att åtgärder inte

får vidtas som förvanskar byggnadens yttre form eller allmänna karaktär. Den ansökta byggnadsåtgärden innebär en sådan förvanskning. Åtta lägenheter skulle i sammanhanget göra en ytterst marginell skillnad för bostadssituationen i Malmö och står inte i proportion till den förlust det skulle innebära att förändra fastigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Som framgår av underinstansernas avgöranden ska målet prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Fastigheten X ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1987, vilken gäller som detaljplan. Förutsättningar att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap. 11 § första stycket ÄPBL. Enligt bestämmelsen ska ansökningar om bygglov bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ ÄPBL. Enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med planens syfte.

Av gällande detaljplan framgår att byggnad på fastigheten X får uppföras i tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. För byggnaden gäller även att förändringar inte får vidtas som medför förvanskning av dess yttre form och allmänna karaktär.

De frågor som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är om den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser och om en eventuell avvikelse är att anse som en godtagbar mindre avvikelse.

Beträffande frågan om den ansökta åtgärden medför att byggnaden kommer att överstiga tillåten byggnadshöjd gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att beräkningsgrundande fasad ska vara gatufasaderna mot Föreningsgatan, Mjölnergatan respektive Spångatan.

Enligt 9 § tredje stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Frågan är då om de planerade takkuporna ska anses utgöra byggnadens tak och därför ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden.

Vad som ska anses utgöra byggnadens tak eller hur man ska beakta takkupor vid beräkning av byggnadshöjden finns inte definierat i lag eller förordning. I förarbetena till ÄPBL:s bestämmelse om bygglov vid mindre avvikelser från gällande detaljplan finns ett uttalande om att en byggnadshöjd måste anses planenlig inom en marginal på några decimeter och att det normalt bör gälla samma tolkningsmån för vanliga utskjutande byggnadsdelar såsom bl.a. små takkupor för t.ex. ledljus till vind (prop. 1989/90:37 s. 55). Eftersom vad som diskuteras i uttalandet är var gränsen går för ”mindre avvikelse”, kan några säkra slutsatser inte dras av uttalandet för bedömningen av frågan om när en takkupa ska anses utgöra byggnadens tak och därmed kunna påverka byggnadshöjden. I sammanhanget ska nämnas att Mark- och miljööverdomstolen i rättsfallet MÖD 2012:38 har klargjort att beräkningen av byggnadens höjd ska göras först, innan frågan om en eventuell höjdavvikelse är att anse som mindre kan prövas.

Av rättspraxis framgår att takkupans storlek och utformning är av betydelse för bedömningen av om den ska beaktas vid beräkning av byggnadshöjden (se t.ex. ovan nämnda rättsfall och Mark- och miljööverdomstolens domar den 18 september 2012 i mål nr P 2076-12, den 18 april 2013 i mål nr P 8281-12 och den 12 mars 2014 i mål nr P 9317-13). I denna rättspraxis citerar domstolen ur Boverkets allmänna råd. I dessa anges att om större takkupor förekommer så anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs och att taksprång utanför kupans fasadplan då inte bör beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden (Boverkets Allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 193).

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14 beaktade domstolen utöver storleken även placeringen och intrycket av så kallade frontespiser, vilka i målet jämfördes med takkupor. Vid en sammantagen bedömning fann domstolen att frontespiserna var av en sådan storlek och utformning att de inte skulle inräknas vid beräkningen av byggnadshöjden.

Av fastställda bygglovsritningar framgår att det i aktuellt fall rör sig om uppförande av flera små, 1,35 meter breda takkupor på ett befintligt flerbostadshus. Kupornas sammanlagda yta upptar en mindre del av taket längs beräkningsgrundande fasad. De är placerade på takets nedre del och går inte upp till taketsnock. De har vidare en indragen placering i förhållande till byggnadens takfot och är åtskilda från varandra. Vid en sammantagen bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att takkuporna inte medför att byggnaden uppfattas som högre. Byggnadsåtgärden innebär därmed inte någon ändring av den befintliga byggnadens höjd och innebär inte någon planavvikelse i detta avseende.



Beträffande frågan om den ansökta åtgärden innebär att byggnadens våningsantal kommer att överstiga det som detaljplanen tillåter gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF räknas som våning även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.

Av bygglovshandlingarna framgår att avsikten med byggnadsåtgärden är att ändra vinden till bostäder. Avståndet mellan vindbjälklagets översida och byggnadshöjden överskrider emellertid inte 0,7 meter, vilket innebär att det andra rekvisitet för att en vind ska anses vara en våning inte är uppfyllt. Byggnadsåtgärden innebär således inte att byggnaden kommer att avvika från detaljplan i fråga om våningsantal.

Sammanfattningsvis innebär byggnadsåtgärden i fråga om byggnadshöjd och våningsantal ingen avvikelse från detaljplanen.

En förutsättning för att bygglov ska beviljas för en byggnadsåtgärd som inte är planstridig är att åtgärden uppfyller anpassning- och utformningskraven i 3 kap. 1 § ÄPBL samt att kraven i 3 kap. 10 och 12 §§ ÄPBL iakttas, angående varsamhet och att åtgärden inte får innebära en förvanskning.

Av handlingarna i målet framgår att det även har framförts invändningar om att byggnadsåtgärden kan innebära att byggnaden förvanskas och att den ändras på ett ovarsamt sätt. Någon prövning av om byggnaden uppfyller de ovan nämnda kraven i 3 kap. ÄPBL har dock inte skett i överprövande instanser. Med beaktande av instansordningens princip ska punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom därför ändras på så sätt att länsstyrelsens beslut att upphäva det av nämnden bevilja bygglovet ska undanröjas och målet visas åter till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Med hänsyn till utgången i målet kan det noteras att länsstyrelsens beslut i fråga om inhibition inte har varit föremål för Mark- och miljööverdomstolens prövning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsassessorn Agneta Staff, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
Enhet 4:1

DOM
2014-10-22
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2583-14

KLAGANDE

MKB Fastighets AB
Box 50405
202 14 Malmö

MOTPARTER

1. D A

2. K B

3. A E

4. M E

5. L F

6. L Fo

7. G G

8. T P H F

9. K J

Dok.Id 304638

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

10. G-I L

11. J M

12. Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad
205 80 Malmö

13. F N

14. M N

15. E P

16. S P

17. M R
ö

18. M S

19. E-M S

20. C S

21. K S

22. S Ö G

ÖVERKLAGADE BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 22 maj 2014 i ärende nr 403-16354-13, se bilaga 1 och Länsstyrelsen i Skåne läns delbeslut den 20 december 2013 i ärende nr 403-16354-2013

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Malmö kommun samt inhibition.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet av länsstyrelsens delbeslut av den 20 december 2013 avseende inhibition.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet av länsstyrelsens beslut av den 22 maj 2014 avseende bygglov.
-

YRKANDEN M.M.

MKB Fastighets AB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens delbeslut avseende inhibition och beslut avseende bygglov.

MKB Fastighets AB har anfört i huvudsak följande.

De domar som länsstyrelsen har hänvisat till avseende att planstridigeten inte utgör en sådan avvikelse som avses i 8 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Mark- och miljööverdomstolens domar P 11588-12 och P 2053-12 (MÖD 2012:38) gäller i båda fallen inredning av vindar i enplans enfamiljshus, vilka ger husen två våningar mot tillåtna en våning enligt respektive detaljplan. I båda fallen har grannar överklagat besluten om bygglov med betydande olägenhet som skäl. Mark- och miljödomstolen har i båda fallen upphävt besluten om bygglov med hänvisning till att det ökade antalet våningar inte kan anses vara en sådan avvikelse som avses i 8 kap. 11 ÄPBL eller 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det hade vidare öppnat möjligheten för kringliggande villaägare att söka lov för motsvarande planstridiga åtgärder. De domar som länsstyrelsen hänvisar till är inte tillämpliga i det föreliggande ärendet eftersom de är meddelade i mål vars sammanhang väsentligt skiljer sig från det som gäller för fastigheten X. Länsstyrelsen anger därmed inga egentliga skäl för att överskridandet inte kan betraktas som en mindre avvikelse, under de specifika omständigheter som gäller för X.

En del av MKB Fastighets AB:s arbete är att inreda vindar i sitt befintliga bestånd. Fastigheten X upptar idag ca en fjärdedel av ett centralt beläget kvarter i en stadsdel där många vill bo, men där det är svårt att hitta lediga bostäder. Detta projekt avser skapa åtta nya bostadslägenheter på delar av vindsplanet. För att ge lägenheterna goda dagsljusförhållanden, samtidigt som byggnadernas antikvariska värden beaktas, föreslås uppförande av takkupor mot såväl gatu- som gårdssidan. Takkuporna är utformade i samråd med Malmö Muséer, är ca 1,35 m breda och medför ingen betydande olägenhet, vare sig gäller insyn eller skuggbildning. Som alternativ har takfönster skisserats, men dessa skulle inte vara förenliga med byggnadernas kulturvärden.

Den föreslagna vindsinredningen följer detaljplanens intentioner, både i fråga om ändamålet (bostäder) och kulturmiljöaspekterna (delar av byggnaderna är i planen märkta q, särskild miljöhänsyn). Avvikelsen från detaljplanen består i att vindsplanet på grund av de föreslagna vindskuporna räknas som våning, och att byggnaderna därför har en våning mer än detaljplanen medger. Det är i sammanhanget värt att poängtera att åtgärden inte tillför byggnaderna en ny våning i fysisk mening. vinden finns redan, vilket också innebär att dagsljusförhållandena på gård och omgivande gator inte påverkas. Åtgärden innebär ett ianspråktagande av en existerande byggnadsvolym, med tillägg av vindskuporna. Avvikelsen gällande antalet våningar får därför karaktär av en definitionsfråga utan konkreta konsekvenser och bör därför betraktas som en sådan avvikelse som avses i 8 kap. 11 § ÄPBL eller 9 kap. 31 b § PBL.

DOMSKÄL

Inhibition

Länsstyrelsens beslut av den 20 december 2013 att inte meddela MKB Fastighets AB inhibition har tidigare överklagats av MKB Fastighets AB till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade den 4 februari 2014 att avslå överklagandet. Beslutet har vunnit laga kraft. MKB Fastighets AB:s överklagande av länsstyrelsens inhibitionsbeslut ska därmed avvisas.

Bygglov

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut den 22 maj 2014.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning i fråga om vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. Enligt domstolens bedömning ska takkuporna medräknas vid beräkning av byggnadshöjden. Enligt den definition av våning som finns i 9 § 4 st plan- och byggförordningen (1987:383) ska vinden räknas som våning. Byggnaden får därmed fyra våningar. Gällande detaljplan föreskriver högst tre våningar. Åtgärden strider därmed mot gällande detaljplan. Avvikelsen är inte att betrakta som mindre.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 12 november 2014.

Jonny Boo

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Helena Lagstrand.