



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060302

DOM
2015-09-28
Stockholm

Mål nr
P 1163-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-15 i mål nr P 5421-14, se bilaga

KLAGANDE

1. M Å

2. O Å

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

2. Vasakronan Fastigheter AB

Ombud: Advokaten J H

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 30 juli 2014 att bevilja bygglov på fastigheten X, dnr 2014-09184-575.

Dok.Id 1221728

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M Å och O Å har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 30 juli 2014 att bevilja bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (nämnden) och **Vasakronan Fastigheter AB** (Vasakronan) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M Å och O Å har utöver vad de anfört tidigare tillagt bl.a. följande. Vasakronan har gett in yttranden efter utsatt tidsfrist och utan undertecknande av behörig företrädare varför dessa yttranden borde lämnas utan avseende. Mark- och miljödomstolen har tolkat bestämmelsen i 9 kap. 32 a § PBL fel eftersom det i detta fall inte är fråga om någon allmän verksamhet i privat regi. Det är istället fråga om uthyrning till privata företag utan någon allmän tillgänglighet. Den tidigare kontorsverksamheten för kronofogden, skattemyndigheten och landstinget har gällt användning för allmänt ändamål. Den ändrade användningen på plan 10 till kontor skiljer sig väsentligt från den nuvarande användningen som teknikvåning. Dessutom görs tillbyggnader vilket gör att förändringarna inte är inom ramen för något tidigare bygglov. Ventilationshuset kräver service vilket innebär att människor kommer att befinna sig där. Det ska alltså ses som ett byggnadsverk.

Vasakronan har i huvudsak anfört följande. I planbeskrivningen anges att ”Byggnaderna avses för kontor”. Även om planbeskrivningen inte är bindande på samma sätt som en planbestämmelse utgör den ändå en planhandling och en del av planen. Det allmänna ändamålet är därmed angivet i planen och bygglov torde därför kunna beviljas i enlighet med 9 kap. 32 a § första stycket PBL. Någon prövning behöver då inte göras gentemot andra stycket i samma lagrum. Om andra stycket anses tillämpligt ska framhållas att byggnaden alltsedan den byggdes 1978 har använts som kontor med olika hyresgäster. Användningen har således varit beständig och oförändrad. Aktuell bygglovsansökan omfattar inte någon ändrad användning från

kontorsverksamhet, utan den tidigare användningen kommer att fortsätta. Förutsättningarna i 9 kap. 32 a § andra stycket PBL är därmed också uppfyllda. Eventuell framtida planstridig användning är inte föremål för prövning i detta ärende. Vad gäller den ändrade användningen på plan 10 från teknikvåning till kontor kan ifrågasättas om åtgärden överhuvudtaget är bygglovspliktig eftersom teknikvåningen inte har haft någon annan funktion än att serva kontorsvåningarna. Den avsedda användningen som kontor på plan 10 är också planenlig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fråga om ändrad användning m.m.

Utifrån handlingarna i målet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, att bygglovet inte medger någon annan användning än kontor för allmänt ändamål, vilket är i enlighet med gällande detaljplan. Om kontorsverksamhet för ett icke allmänt ändamål skulle komma att bedrivas i byggnaden blir det en fråga som får hanteras inom ramen för ett tillsynsärende. Med detta förtydligande finner Mark- och miljööverdomstolen inte anledning att frånga mark- och miljödomstolens slutsats i denna del.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens bedömning angående byggnadens höjd och kraven på anpassning, utformning och varsamhet i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ombyggnadsåtgärderna kan inte heller anses medföra betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Ventilationshuven

Mark- och miljödomstolen har instämt i länsstyrelsens bedömning att ventilationshuven inte är en bygglovspliktig åtgärd och att den inte strider mot PBL. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det, förutom för bl.a. nybyggnad, även krävs bygglov för tillbyggnader. I 1 kap. 4 § PBL definieras tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Trots vissa brister i ritningsunderlaget framgår att ventilationshuven för sin funktion är sammanbyggd med den övriga byggnaden. Detta samband och ventilationshuvens konstruktion i övrigt innebär enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning en ökning av byggnadens volym. Ventilationshuven utgör därmed en bygglovpliktig tillbyggnad.

För att bygglov ska beviljas inom områden som omfattas av detaljplan krävs enligt 9 kap. 30 § PBL, bl.a. att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Om åtgärden står i strid med detaljplanen får bygglov ändå beviljas om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelser från detaljplan är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL). Det sist nämnda undantaget infördes genom en lagändring den 1 januari 2015 och ska tillämpas direkt från ikraftträdandet.

Den aktuella stadsplanen från 1977 ska enligt övergångsbestämmelserna till PBL anses som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Ventilationshuven ska uppföras på mark som på detaljplanekartan är markerad med cirklar och prickar. Inom sådant område får enligt planbestämmelserna byggnad täckas endast med gårdsbjälklag så utfört att hinder inte uppstår för lämplig plantering, vilken får ordnas ovan angiven höjd. Stängsel och lanterniner får endast anordnas efter byggnadsnämndens prövning. Att uppföra ventilationshuven på denna mark får således anses stå i strid med detaljplanen. Fråga är därmed om avvikelserna är sådana att bygglov ändå kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Uppförandet av ventilationshuven strider inte mot detaljplanens syfte att möjliggöra bebyggelse inom med A betecknat område. Dess påverkan på möjligheten att anordna plantering på gårdsområdet är inte heller så stor att den strider mot detaljplanens syfte i den delen. Mot bakgrund av detta och ventilationshuvens begränsade storlek finner Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med nämnden, att förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 31 b § första punkten PBL är uppfyllda.

Enligt 9 kap. 30 § PBL krävs för bygglov även att åtgärden uppfyller vissa krav i 2 kap. och 8 kap. PBL. M Å och O Å har anfört att ventilationshuven kommer att ge upphov till olägenheter i form av buller. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att det inte är fråga om betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det föreligger inte heller några andra hinder mot bygglov. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen därför länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet i den del som avser ventilationshuven och fastställer nämndens beslut att bevilja bygglov.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsråden Roger Wikström och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-01-15
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 5421-14

KLAGANDE

1. M Å

2. O Å

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

2. Vasakronan Fastigheter AB

Ombud: bolagsjuristen H J

SAKEN

Bygglov på fastigheten Stockholm X

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 5 september 2014 i ärende nr 40322-30088-2014, se [bilaga 1](#)

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om att mark- och miljödomstolen ska ålägga Vasakronan/Equator att återställa hus 01 i ursprungligt skick i avvaktan på ny detaljplan.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 393158

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 -

YRKANDEN

M Å och O Å har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommuns (nämnden) beslut att bevilja bygglov. De har även krävt att mark- och miljödomstolen ska ålägga Vasakronan/Equator att återställa hus 01 i ursprungligt skick i avvaktan på ny detaljplan.

Nämnden och Vasakronan Fastigheter AB (Vasakronan) har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet.

GRUNDER**M Å och O Å**

Till stöd för sin talan har M Å och O Å anfört i huvudsak detsamma som vid länsstyrelsen med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

Kravet på samlad prövning av åtgärderna på fastigheten

Projektet med ombyggnationer på X började 2012 med en ansökan om ny-/ändrad detaljplan, dnr. 2012-10969. Detta detaljplanearbete har sedan fått ett nytt diarienummer hos nämnden, dnr. 2013-14663. Detaljplanearbetet visade på ett antal punkter som behövde åtgärdas före ny detaljplan kunde antas och innan några bygglov kunde ges. Istället för att då ta fram en ny detaljplan så bröts hus 01 ut och det projektet hanterades som ett bygglov utan att de synpunkter som nämnden hade haft vägdes in. Någon ny detaljplan föreligger, i motsats till vad som sägs i länsstyrelsens beslut (sid 4 andra stycket), fortfarande inte i nov/dec 2014. Det pågår ett arbete med ny detaljplan för resten av fastigheten inklusive hus 02.

Hela fastigheten måste ingå i ett beslut. Vasakronan försöker på alla sätt att undvika att få projektet prövat i laga ordning. Detta mål har ett direkt samband med mark- och miljödomstolens mål P 3829-14, nämndens dnr. 2013-17236-575. Vasakronan och nämnden kringgår plan- och bygglagen (2010:900), PBL, genom att, trots Mark- och miljööverdomstolens beslut om inhibition avseende det bygglov som är

föremål för prövning i P 3829-14, utfärda ett nytt bygglov med dnr. 2014-09184-575. Detta senare beslut om bygglov blev undanröjt och återförvisat av Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen). Istället för att följa länsstyrelsens beslut tog nämnden ett tredje bygglovsbeslut avseende samma projekt. Detta tredje bygglov från juli 2014 har samma dnr., 2014-09184-575, som det som beslutades i juni och som avvisades av länsstyrelsen. Någon ändring i bygglovsansökan gjordes inte och det togs inte heller några kontakter med berörda på sätt som länsstyrelsen beslutat.

De är medvetna om att det endast är länsstyrelsens beslut avseende bygglovet med dnr. 2014-09184-575 som nu prövas (P 5421-14) men eftersom Vasakronan och nämnden själva har valt att använda sig av flera ärenden och dnr. så bör dessa ingå i prövningen i tillämpliga delar. De olika ärendena bygger på varandra och är hårt sammanflätade. Projektet drivs idag med en kombination av byggloven. Inom ramen för arbete enligt dnr. 2014-09148-575 används godtyckligt delar av dnr 2013-17236-575 trots att detta bygglov inte är slutgiltigt prövat och omfattas av ett beslut om inhibition. Avsikten med det nya bygglovet har endast varit att kringgå beslutet om inhibition och prövningen i mark- och miljödomstolen i mål M 3829-14. Vasakronans byte av sökande och byggherre, från sin arkitektfirma Equator Stockholm AB till Vasakronan själv, är bara ett sätt att lägga ut dimridåer.

Underinstansernas handläggning m.m.

Det finns flera allvarliga invändningar mot nämndens bedömningar och hantering av ärendet. Nämnden lever inte upp till stadens planer om mera bostäder. De bostäder som fanns med i det ursprungliga förslaget när det presenterades för nämnden har försvunnit under processens gång. Bygglovet strider mot flera av de synpunkter som nämnden och även remissinstanser framförde i samband med att det ursprungliga detaljplanarbetet för fastigheten X påbörjades 2012. Trots att Mark- och miljööverdomstolen i ett beslut inhiberat tidigare beslut om bygglov ger nämnden, på delegation, ett nytt bygglov på samma fastighet och för samma projekt. Nämnden följer inte länsstyrelsens beslut om återförvisning. Någon involvering eller något hörande av berörda sakägare skedde inte inför det beslut om

bygglov som nu överklagas. Ansökan och det senare startbeskedet saknar dessutom rivningslov. Trots detta har rivningsarbeten pågått sedan slutet av maj och pågår fortsatt. Kraven på nämndens hantering i 3 kap. 5 § PBL är inte heller uppfyllda.

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet inte prövat det som överklagats och i delar av det som prövats inte gjort tillräcklig utredning eller missat att ta in objektiva fakta. Väsentliga delar saknas och beslutet bygger på slutsatser som inte har täckning vare sig i PBL, förarbetena eller dess tillämpning. Länsstyrelsens beslut kan därför inte ligga till grund för att godkänna ett beslut om bygglov.

Länsstyrelsen har även gjort en undermålig bakgrundsbeskrivning om vem som beviljats bygglov. Sökande i dnr. 2013-17236-575 är Equator och i dnr. 2014-09184-575 Vasakronan.

Detaljplanekravet

Länsstyrelsen kringgår den viktigaste invändningen nämligen att det krävs ny detaljplan när det är aktuellt med förändringar av den omfattning som föreligger i detta fall. För att kunna ta beslut om bygglov av den omfattning som är aktuell krävs först en ny/reviderad detaljplan. X hus 01 är en sammanhållen bebyggelse med X hus 02. Om-, ny- och påbyggnaderna av hus 01 är mycket omfattande; huset stomrensas, får nya fasader, ny kulör, nya entréer, ny utformning av fönster, nya trapphus vid gavlarna och glasade fasader på övre plan. Sammantaget blir det i princip ett helt nytt hus.

Avvikelser från detaljplanen

Bygglovet är inte någon mindre hyresgäst Anpassning. Fastigheten ska stomrensas och fasaderna ska få en helt annan utformning, entréer ska byggas om och nya ska byggas. Teknikvåningar ska byggas om till kontor. Bygglovet avviker från och går i flera fall betydligt utöver vad gällande detaljplan medger.

Enligt detaljplanen får fastigheten användas för allmänt ändamål, vilket innebär att stat, landsting och kommun får använda fastigheten. Bygglovet innebär en omklassning av fastigheten X, hus 01 från nuvarande klass A, allmänt

ändamål, till användning som kontor, klass K. En sådan omklassning kan endast göras i samband med ändring av detaljplan. I bygglovet har Vasakronan även planerat in kafé- och affärsverksamhet i bottenplanet vilket medför ytterligare avsteg från detaljplanens ändamålsbestämmelse. Vasakronan och nämnden kan inte självsvåldigt komma överens om ändrad användning i ett bygglov när det krävs ny detaljplan. Förutom denna olagliga omklassning så har annan verksamhet än klass A annonserats av Vasakronan redan i somras.

Fastigheten har använts av kronfogdemyndigheten och skattemyndigheten men ska nu användas för privat verksamhet. Vasakronan har redan publikt annonserat två av de nya hyresgästerna. Verksamheten som planeras i fastigheten efter ombyggnad drivs av privata företag. Två företag, Paradox Interactive och Avalanche Studios, har så här långt tecknat avtal om knappt hälften av den planerade kontorsytan. Inget av dessa företag har någon koppling till stat, landsting eller kommun. Byggnaden kommer alltså inte att tillgodose ett allmänt ändamål. Ägarförhållandet saknar härvidlag betydelse. Frågeställningen gäller inte om fastigheten använts som kontor sedan 1978 eller inte, utan om den uppfyller kravet på allmänt ändamål och vad som planeras framåt. Den nu aktuella bygglovsansökan inkluderar vare sig ändring av ändamål eller användning som kontor.

Projektet innebär en ökad kontorisering vilket är helt emot Stockholms stads övergripande planer. Därutöver planeras teknikvåningar att göras om till kontor. Resultatet blir ytterligare kontor. Räknat mot hur det är idag så är det ca 20 % ökning av kontorsyta. En ytterligare kontorisering är även i strid med detaljplanen. Ändringen kräver en ändring av detaljplanen.

Länsstyrelsens utredning och slutsatser angående byggnadens höjd är inte korrekta. Enligt detaljplanen får fastigheten byggas upp till 42 meter. På 42 meters höjd ska en indragning på 4 meter göras runt om och sedan gäller 48 meter som högsta punkt på fastigheten. Enligt gällande detaljplan ska de övre våningarna vara indragna. Vasakronan planerar att bygga ut fasaderna även i de övre planen. Tillåten maxhöjd överskrids dessutom. Av de handlingar som lämnats in i samband med

bygglovsansökan framgår tydligt att ett plan 11 planeras, se ritning A-04.1-011111, "Plan 11 Takplan efter ombyggnad". Ändringen från teknikvåning till kontor är även det en avvikelse från planen.

Kraven på utformning och anpassning m.m.

Intelligande bebyggelse kommer att skuggas och få minskat direkt dagsljus enligt de solstudier som Vasakronan själv gjort. Någon hänsyn till kulturhus och kyrka i kvarteret X och de trettiotal-funkishus som finns i det kringliggande kvarteret har inte tagits. Ändringarna kan inte betraktas som varsamma.

Det har inte skett någon öppen dialog när det gäller fasadändringar, utformning och kulörval. Även här tricksar Vasakronan och nämnden genom att lägga fasad och kulör på ett eget dnr. 2014-17440. Allt för att försvåra överblick och insyn. Observeras bör att det den 28 november 2014 fortfarande inte fanns någon godkänd plan för fasad och kulör.

Trafikförsörjningsfrågan har inte prövats. Här måste hela fastigheten X vägas ihop. Det går inte att bryta ut en del av fastigheten. Det planerade projektet på fastigheten X försvårar och förhindrar ett effektivt räddningsarbete vid brand eller annan olycka. Söderledstunneln går under fastigheten, vilket ställer höga krav på tillgänglighet. Någon konsekvensutredning är inte gjord i aktuellt ärende. Helheten måste tas i beaktande i en ny detaljplan och inte via genvägar genom ett bygglov för del av fastigheten.

Ventilationshuven

Vasakronan vill även bygga ett fläkthus med en höjd av närmre fem meter på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Att kalla det för en "konstruktion" utan ingång är en lek med ord. Det finns ingenstans något krav på att en konstruktion/byggnad ska ha en ingång. Den kan ju t.ex. ha en utgång som man även kan använda som ingång. Resultatet av "konstruktionen" är en byggnad på närmre fem meters höjd. Även här krävs alltså först en ny detaljplan om man vill

bygga på mark som inte får bebyggas. Först därefter kan det bli aktuellt med ett eventuellt bygglov.

Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och ändringar, andra anläggningar än byggnader samt t.ex. skyltar och ljusanordningar. Att Vasakronan skulle vara befriade från bygglov i delen med ventilationshuset är helt fel. Länsstyrelsen har här på undermåliga underlag dragit fel slutsatser.

Övrigt

Klagandena har även ifrågasatt giltigheten i Vasakronans yttrande eftersom den fullmakt som Vasakronans ombud har gett in till domstolen inte har undertecknats av behörig firmatecknare.

Nämnden

Nämnden har anfört bl.a. följande.

Byggnaden har använts som kontor sedan den byggdes år 1978. Det allmänna ändamålet anger bara huvudmannen för den allmänna verksamheten, i det här fallet kontor. Vasakronan som är ägare har under hela processen med bygglov varit överens med stadsbyggnadskontoret om att söka bygglov utan ändrad användning, dvs. bygga om och göra en hyresgäst Anpassning, då de ska fortsätta med kontor allmänt ändamål vilket då ej är bygglovspliktigt.

I beslutsmeningen finns dock ändrad användning avseende en del av byggnaden. Det som det gäller är plan 10 som varit teknikvåning men nu beviljats bygglov för kontorsanvändning, då fläktrummet flyttats till källaren, plan 1. Kontorsanvändningen har beviljats, då Vasakronan är sökande med stöd av gällande detaljplan "allmänt ändamål".

Vasakronan

Vasakronan har anfört bl.a. följande.

Fastigheten X ägs av Vasakronan, tillika byggherre och bygglovs-sökande. Den aktuella byggnaden har använts som kontor sedan den byggdes 1978. Plan 10 i byggnaden har varit en teknikvåning och har nu givits bygglov för kontor. Detta har skett inom ramarna för nu gällande detaljplan och inom ramen för fortsatt kontorsanvändning. Beträffande frågan om detaljplanens bestämmelse om allmänt ändamål hänvisar Vasakronan till vad länsstyrelsen anfört i det överklagade beslutet. Vasakronan anser således i likhet med länsstyrelsen att åtgärden är planenlig. Tilläggas kan även att betydelsen av "allmänt ändamål" är att huvudmannskapet för den verksamhet som bedrivs i fastigheten ska vara offentligt. Aktuell ansökan avser kontor och har därmed heller inte någonting att göra med huvudmannskapet för den verksamhet som ska bedrivas i fastigheten.

Klaganden refererar till mål nr P 3829-14, som tillika handläggs vid mark- och miljödomstolen. Mål P 3829-14 avser ett annat bygglov än det som är föremål för prövning i detta mål. Tidigare beviljat bygglov utgör inte hinder för att söka ett nytt bygglov för samma fastighet. Vasakronan har inte försökt att runda processen med detaljplan. Bygglov är meddelat enligt gällande detaljplan och det är inte fråga om någon sådan förändring av bebyggelsen som skulle kräva en planändring enligt PBL. Fråga är om ett planenligt bygglov. Det är inte fråga om någon liten avvikelser. Det är ett direkt felaktigt påstående att det ska uppföras ett nytt plan 11 på/i byggnaden. Byggnaden kommer alltså att ha ett plant tak. Tillåten maxhöjd enligt gällande detaljplan överskrids inte och påståendena om att intilliggande bebyggelse kommer överskuggas kan bortses ifrån. X är idag en kontorsbyggnad. Det är inte fråga om någon ökad kontorisering. Tillgänglighetskraven och frågan om trafikförsörjning har prövats.

I fråga om ventilationshuven, som utgör en konstruktion som saknar ingång, hänvisar Vasakronan till vad länsstyrelsen anfört i det överklagade beslutet. Vasakronan anser inte att det finns någon grund för att ifrågasätta stadsbyggnadskontorets handläggning av nu aktuellt bygglov. Vid kulörval och val av utformning av fasadändringar har Vasakronan haft en öppen dialog med

stadsbyggnadskontoret och kraven som ställs i PBL har uppfyllts vad gäller form, färg och materialverkan.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det saknas anledning att ifrågasätta ombudets rätt att företräda Vasakronan.

Prövningens ram

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för överklagandet endast pröva det bygglov som har varit föremål för underinstansernas bedömning. Domstolen noterar att det bygglov som har beviljats av nämnden och som nu överklagats avser fasadändringar, tillbyggnader, ändrad användning och uppförande av en ventilationshuv. Den ändrade användning som beviljats avser, som nämnden förtydligat i mark- och miljödomstolen, ändring av plan 10 från teknikvåning till kontorsanvändning. Nämnden har alltså inte beviljat någon ändrad användning av byggnaden från kontor för allmänt ändamål till kontor för annat ändamål. Beslutet omfattar inte heller någon ändrad användning avseende bottenplanet. Huruvida den faktiska användningen av byggnaden följer eventuella bygglov och är förenlig med detaljplanen är en tillsynsfråga som inte nu kan prövas av domstolen.

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för överklagandet inte heller pröva M Ås och O Ås yrkande om att domstolen ska ålägga Vasakronan att återställa hus 01 i tidigare skick i väntan på ny detaljplan. Överklagandet ska därför avvisas i den delen.

Fråga om bygglov för fasadändringar, tillbyggnader, ändrad användning

De bestämmelser som är tillämpliga för prövningen av om bygglov ska ges för de sökta fasadändringarna, tillbyggnaderna och den ändrade användningen har redovisats i länsstyrelsens beslut. Av denna redogörelse framgår bl.a. att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om de förutsättningar som anges i 9 kap. 30 § PBL uppfylls. Bestämmelsen, som gäller för prövningen av bygglovsansökningar inom områden med detaljplan, ställer inte något krav på en

prövning av om den sökta åtgärden förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL. Länsstyrelsen har därmed enligt mark- och miljödomstolens mening gjort rätt när den inte har prövat den frågan trots att M Å och O Å har hävdats att åtgärden förutsätter planläggning.

En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs (se 4 kap. 38 § PBL). Det är alltså de sökta åtgärdernas förenlighet med detaljplan 0180-7542A som ska prövas i målet. Såsom länsstyrelsen har konstaterat gäller detta oaktat att ett detaljplanearbete för området har påbörjats.

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort att byggnaden alltjämt ska bestå av tio våningar och att byggnadens höjd är förenlig med detaljplanen. Vad M Å och O Å nu har anfört i den delen medför inte någon annan bedömning.

Den fråga som domstolen därmed har att ta ställning till är om den ändrade användningen av plan 10 från teknikvåning till kontor är förenlig med detaljplanens bestämmelse om allmänt ändamål. Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ (stat, landsting och kommun), dock inte offentligt ägda bolag, stiftelser m.fl., som huvudman (Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1). Allmänt ändamål utgör enligt nyare lagstiftning inte längre en självständig markanvändningskategori (Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1 och Boverkets allmänna råd 2014:5 om planbestämmelser för detaljplan).

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att det faktum att Vasakronan står som sökande för bygglov inte har någon betydelse för prövningen eftersom det är huvudmannskapet för den verksamhet som bygglov avser som regleras i detaljplanen (dvs. kontor på plan 10). Genom en ny bestämmelse i 9 kap. 32 a § PBL, som trädde ikraft den 1 januari 2015, har lagstiftaren även förtydligat att bygglov får ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ. Några

övergångsbestämmelser som reglerar tillämpningen av bestämmelsen på överklagade bygglovsärenden finns inte, varför bestämmelsen blir omedelbart gällande. Syftet med bestämmelsen är enligt förarbetena att möjliggöra att även en huvudman för en sådan allmän verksamhet som drivs i privat regi kan ges bygglov till en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål (se vidare prop. 2013/14:126, sidan 312).

I uttrycket "kvartersmark för allmänt ändamål" ryms en rad skiftande verksamheter såsom skola, reningsverk, simhall, värmecentral m.m. (prop. 2009/10:170 s. 452). För detaljplaner som har antagits med stöd av PBL eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10) förutsätts, för att bygglov ska få ges, att det allmänna ändamålet är närmare angivet i planen (9 kap. 32 § PBL). Den bestämmelsen gäller enligt punkten 8 i övergångsbestämmelserna till PBL dock inte i det nu aktuella fallet eftersom området omfattas av en stadsplan som enligt 17 kap. 4 § äldre plan- och bygglagen ska anses ha antagits med stöd av den lagen. Bygglov inom ett sådant område kan således ges utan hinder av att ändamålet inte är närmare angivet i planen. Enligt bestämmelsen i 9 kap. 32 a § andra stycket PBL får i dessa situationer dock bygglov ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. I bestämmelsens tredje stycke anges att bygglov i vissa fall trots detta kan ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

Vägledning för vad som avses med "det ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd" kan hämtas från förarbetena till 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL (prop. 2009/10:170 s. 467). I dessa förarbeten anges att det i första hand handlar om en bedömning utifrån den senaste användningen eller – om den faktiska användningen inte överensstämmer med vad byggnaden enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda

användningen har kommit till stånd – den användning som byggnaden har anpassats till enligt det senaste bygglovet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att bygglovet inte omfattar något beslut om ändrad användning från allmänt ändamål utan endast från teknikvåning till kontor. Det finns ingen bestämmelse i detaljplanen som hindrar en användning för kontor, så länge kontorsverksamheten utgör en allmän verksamhet. Den ändrade användningen från teknikvåning till kontor strider alltså enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte mot detaljplanen. Eftersom byggnaden även tidigare huvudsakligen har använts för kontor utgör enligt mark- och miljödomstolens mening inte heller bestämmelsen i 9 kap. 32 a § PBL hinder för att ge bygglov för ändringen av plan 10 från teknikvåning till kontor.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i den bedömning som länsstyrelsen har gjort om att ändringarna inte kan anses strida mot kraven på anpassning och utformning i 2 kap. PBL, lämplighetskraven i 8 kap. PBL eller varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL. I likhet med länsstyrelsen finner alltså mark- och miljödomstolen att åtgärderna inte kan anses medföra betydande olägenheter på sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna strider enligt mark- och miljödomstolen inte heller mot förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL.

Bygglovet har förenats med villkor om att nämnden ska kallas på plats för godkännande av provmålning och kulör innan byggnaden målas. Mark- och miljödomstolen anser att villkoret är i överensstämmelse med 9 kap. 40 § PBL.

Det saknas alltså grund för att neka bygglov för de sökta fasadändringarna, tillbyggnaderna och den ändrade användningen av plan 10 från teknikvåning till kontor.

Fråga om ventilationshuven kräver bygglov och om den är förenlig med PBL

De bestämmelser som är tillämpliga för prövningen av ansökan om bygglov såvitt avser ventilationshuven har redovisats i länsstyrelsens beslut. Även med beaktande

av vad M Å och O Å har anfört i överklagandet kommer mark- och miljödomstolen fram till samma slutsats som länsstyrelsen har gjort att ventilationshuven inte utgör en byggnad eller sådan annan anläggning som kräver bygglov. Mark- och miljödomstolen delar även länsstyrelsens bedömning såvitt avser vad som ska prövas vid en ansökan om lov för en åtgärd som inte kräver lov och bedömningen att hinder mot ventilationshuven inte föreligger enligt PBL.

Handläggningen

Eftersom de åtgärder som bygglov beviljats för är förenliga med detaljplanen har nämnden inte haft någon skyldighet att höra berörda sakägare. Frågan uppstår dock om nämnden har haft rätt att frångå den bedömning som länsstyrelsen gjorde när den återförvisade ärendet för förnyad prövning. I motiveringen till återförvisningsbeslutet har länsstyrelsen nämligen angett att ansökan skulle kommuniceras med berörda sakägare.

Det framstår, enligt mark- och miljödomstolens mening, som uppenbart att länsstyrelsen i sitt återförvisningsbeslut har förbisett införandet av ett nytt höjdsystem i Stockholms kommun. Betydelsen av införandet av ett nytt höjdsystem, dvs. att den aktuella byggnadens höjd ska anses förenlig med detaljplanen, har numera godtagits av länsstyrelsen genom det överklagade beslutet. Med beaktande härav har nämnden, enligt domstolens bedömning, varit oförhindrad att på nytt pröva även den fråga som bedömts av länsstyrelsen i återförvisningsbeslutet (jmf. RÅ 1979 1:95 och RÅ 1997 not. 125). Mark- och miljödomstolen finner att det inte heller i övrigt framkommit några sådana briser i nämndens eller länsstyrelsens handläggning att det motiverar att prövningen där ska göras om.

Slutsats

M Ås och O Ås yrkande om att domstolen ska ålägga Vasakronan att återställa hus 01 i tidigare skick i väntan på ny detaljplan ska avvisas. Mark- och miljödomstolen instämmer i övrigt i de bedömningar som länsstyrelsen har gjort om att överklagandet ska avslås såvitt avser beviljat bygglov för fasadändringar, tillbyggnader och den ändrade användningen av plan 10 från teknikvåning till

kontor. Mark- och miljödomstolen delar även länsstyrelsens slutsats att nämndens beslut, i den del det avser ventilationshuven, ska ersättas med en förklaring att PBL inte utgör något hinder för åtgärden. Det saknas alltså skäl att ändra länsstyrelsens beslut och överklagandet ska avslås i de delar det inte avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 5 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

Anna Adolfsson

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Anna Adolfsson, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Li Axrup.