



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060204

DOM
2015-09-30
Stockholm

Mål nr
P 1281-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-19 i mål nr P 3665-14, se bilaga

KLAGANDE

1. A H

2. C N

3. A R

4. G-B P

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun

2. Solixx Utvecklings AB

SAKEN

Tidsbegränsat bygglov för uppförande av ett lagertält på fastigheten X i Sölvesborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Blekinge län beslut den 26 augusti 2014, dnr 403-2331-2014.

Dok.Id 1227165

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A H, C N, A R och **G-B P** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

Solixx Utvecklings AB (bolaget) och **Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A H har i huvudsak vidhållit vad hon anfört i underinstanserna med bl.a. följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har enbart prövat åtgärdens tillfälliga karaktär och därvid kommit fram till att åtgärden är av sådan karaktär. Domstolen bygger sitt ställningstagande i alltför hög grad på bolagets förhoppning om att inom en snar framtid kunna förverkliga intentionerna i en ny plan för området. Vare sig bolaget eller hyresgästen har visat att behovet är tillfälligt. Att tältet funnits på platsen sedan 2002 ger stöd för uppfattningen att det är ett långsiktigt behov som tillgodosetts med kortsiktiga motiv över tid. Allt tyder på att sökanden kommer att behålla tältet till dess marken ska tas i anspråk för nybyggnation.

C N och **A R** har bl.a. anfört att det är fråga om ett svartbygge som avviker från stadsplan avseende byggnadshöjd samt avstånd till tomtgräns. Ett tidsbegränsat bygglov kan inte löpa i tretton år.

G-B P har i huvudsak vidhållit vad hon anfört i underinstanserna med bl.a. följande tillägg. Kommunen har brustit i sin roll då man inte sett till att tältet blev nedmonterat efter att kammarrätten avslog ansökan om bygglov 2007. Kommunfullmäktige har nu antagit en ny detaljplan avseende bostäder på fastigheten. Det kan inte vara tillåtet att bedriva och få bygglov för industriverksamhet med skrotsortering på ett för bostäder detaljplanerat område.

Bolaget har hänvisat till vad som anförts i underinstanserna med följande tillägg. Det finns ett beviljat bygglov för tältet och verksamheten på området bedrivs med tillstånd från miljöförbundet. Trovärdigheten i den planerade markexploateringen torde knappast ha någon som helst betydelse i prövningen av om tillfälligt bygglov kan ges. Tältet utgör en minimal yttre påverkan på området. Genom att detaljplanen antagits har projektet fått ny fart. Löftet från bolaget att riva tältet så fort det inte används längre kvarstår självklart. Ett fortsatt tillfälligt bygglov torde därför vara skäligt.

Nämnden har anført att den sökta åtgärden är av tillfällig karaktär och kommer endast att pågå under en begränsad tid. Nuvarande fastighetsägare, bolaget och kommunen har arbetat med att ta fram en ny detaljplan för området. Kommunen och bolaget har också gemensamt arbetat fram ett avtal mellan parterna om marköverlåtelse samt exploateringsåtgärder. Likaså har kommunen i samarbete med Trafikverket tagit fram ett förslag på avsiktsförklaring som gäller framtida åtgärder. Samtliga byggnader på området, inklusive det aktuella tältet, är planerade att rivras efter att detaljplanen är antagen, följaktligen inom en överskådlig framtid. Enligt planförslaget kommer markområdet där lagertältet är placerat också att få en annan användning. Det är således fråga om ett tillfälligt behov.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

De bestämmelser som ska tillämpas i målet framgår av underinstansernas avgöranden.

Den 3 juni 2015 vann en ny detaljplan för fastigheterna X m.fl. laga kraft. Enligt planbestämmelserna ska den aktuella fastigheten användas för bostäder, förskola samt centrumverksamhet. Den nuvarande användningen av fastigheten för industriändamål strider således mot den nya detaljplanen. Permanent bygglov kan därför inte meddelas för tältet (se 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen 2010:900). Frågan är således om det finns förutsättningar enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen att ge ett tidsbegränsat bygglov.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden avser ett behov som verkligen är tillfälligt. Det förhållandet att åtgärden är lätt demonterbar

medför inte att åtgärden ska anses vara tillfällig om det samtidigt framgår att behovet av åtgärden inte är tidsbegränsat (jfr RÅ 1994 ref. 13, RÅ 1998 not 92 samt Mark- och miljööverdomstolens domar i bl.a. mål nr P 3676-13, P 6220-13 och P 7678-13).

Bolaget har anfört att behovet av tältet är tillfälligt i avvaktan på genomförande av detaljplanen och att tältet ska rivs så snart det inte längre används. Under handläggningen hos byggnadsnämnden har bolaget uppgett bl.a. att tältet fungerar som vägg till bakomliggande industrihall, att industrihallen är en viktig inkomstkälla samt att industrihallen inte kan hyras ut om tältet tas bort eftersom industrihallens vägg då skulle avlägsnas.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att bolaget inte har preciserat när i tiden behovet av tältet kommer att upphöra. Bolaget har inte heller presenterat någon tidsplan eller framfört några andra konkreta uppgifter avseende den kommande exploateringen av fastigheten. Mot denna bakgrund framstår behovet av den ansökta åtgärden som beständigt över tid. Det rör sig således inte om ett tillfälligt behov vilket innebär att förutsättningar för att meddela tidsbegränsat bygglov saknas. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och länsstyrelsens beslut om upphävande av bygglovet fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ingrid Åhman, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Malin Wik, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Wallin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:4

DOM
2015-01-19
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3665-14

KLAGANDE
Solixx Utvecklings AB

MOTPART

1. A H
2. C N
3. G-B P
4. A R
5. Sölvesborgs kommun, Byggnadsnämnden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Blekinge läns beslut 2014-08-26 i ärende nr 403-2331-2014, se bilaga 1

SAKEN

Tidsbegränsat bygglov för uppförande av ett lagertält på fastigheten X,
Sölvesborgs kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Sölvesborg kommuns beslut den 14 maj 2014.

Dok.Id 312799

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 -

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Sölvesborg kommun (nämnden) beslutade den 14 maj 2014 att bevilja Solixx Utvecklings AB tidsbegränsat bygglov för uppförande av lagertält. A H, G-B P, A R och C N överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Blekinge län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 26 augusti 2014 att upphäva nämndens beslut om tidsbegränsat bygglov.

Solixx Utvecklings AB har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Solixx Utvecklings AB yrkar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer nämndens beslut den 14 maj 2014 om tidsbegränsat bygglov.

Solixx Utvecklings AB har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. De vidhåller vad som tidigare anförts och skickats in i ärendet, med följande tillägg. Länsstyrelsen fastslår att inte någon av de synpunkter som kommit från de fastighetsägare som överklagat nämndens beslut är skäl för att upphäva nämndens beviljade bygglov. Sedan Solixx Utvecklings AB har övertagit fastigheten har verksamhetens inriktning på området förändrats helt. Det betyder att Solixx Utvecklings AB har sökt tidsbegränsat bygglov på andra grunder än tidigare fastighetsägare. Att tältet har stått där tidigare bör inte ligga nuvarande fastighetsägare till last vid ansökan om tillfälligt bygglov. Det finns i allra högsta grad ett tidsbegränsat behov för dagens verksamhet och det finns därmed också underlag för att bevilja tidsbegränsat bygglov. Solixx Utvecklings AB har under alla omständigheter förbundit sig att ta bort det aktuella tältet inom fem år från lagakraftvunnet beslut om bygglov. Det bör tas i beaktande att den verksamhet som finns på området idag har skapat flera arbetstillfällen. I avvaktan på den stora exploatering som kommer att ske på området vore det märkligt att inte medge den ytterst begränsade påverkan som ett tidsbegränsat bygglov för ett lagertält utgör i ett

befintligt industriområde. Sammantaget menar Solixx Utvecklings AB att det inte finns grund att upphäva nämndens beslut.

A H har i bemötande anfört i huvudsak följande. Hon motsätter sig det som yrkas i målet och vidhåller vad hon anfört i överklagandet till länsstyrelsen den 27 juni 2014. Hon vill dessutom uppmärksamma domstolen på att Solixx Utvecklings AB påstår att länsstyrelsen inte beaktat någon av de synpunkter från fastighetsägarna som överklagat bygglov. Detta gäller enligt länsstyrelsen enbart vad avser utsikt och buller. Hon har anfört andra synpunkter i hennes överklagande. Hon utgår från att alla handlingar finns hos mark- och miljödomstolen, även från tidigare beslut i olika instanser.

G-B P har i bemötande anfört i huvudsak följande. Hon bifogar protokoll från byggnadsnämnden daterat 2014-09-17 angående ”X m fl – för godkännande efter granskning”. Av protokollet framgår att syftet med planen är att omvandla det inre hamnområdet till ett attraktivt område med centrumkaraktär som erbjuder ett brett utbud av handel, kultur och verksamheter samt bostäder motsvarande cirka 400 lägenheter. Solixx Utvecklings AB anför i sitt överklagande att verksamheten, sedan de övertagit fastigheten, helt har förändrat inriktning och att behovet av ett lagertält i allra högsta grad finns för dagens verksamhet. Då denna verksamhet bl.a. omfattar skrothantering (sortering och lagring) kan, med tanke på de tungmetaller och miljögifter som är förknippade med dagens metallskrot, verksamheten inte anses vara ett skäl för att bygglov av lagertält inom det aktuella området beviljas.

A R och C N har i bemötande anfört i huvudsak följande. Tvisten om tälten har pågått sedan byggnadsnämnden år 2002 tog beslut om tidsbegränsat bygglov. Detta måste Solixx Utvecklings AB veta, trots att de påpekar att det nu inte ska ligga dem till last vid ansökan om tillfälligt bygglov. Att det nu är en annan verksamhet i området är ej till det bättre. Det är mycket buller med tät containertrafik ut och in i tältet hela dygnet, även helger. Tältet avviker från gällande stadsplan vad avser byggnadshöjden samt avstånd till tomtgräns och det

har även placerats på mark som inte får bebyggas. Enligt länsstyrelsens bedömning kan inte syftet med att utnyttja befintligt tält till dess att ny detaljplan för området ev. antas, utgöra ett tillfälligt bygglov i den bemärkelse som krävs för att tidsbegränsat bygglov ska ges. Att tältet stått på plats sedan 2002 kan inte vara fråga om ett tillfälligt bygglov. Tältet är ett svartbygge. De har köpt sin fastighet med utsikt, hav och båtar. Vid en ev. framtida försäljning minskar värdet avsevärt.

Till yttrandet finns bifogat bl.a. en tidningsartikel.

DOMSKÄL

För aktuell fastighet gäller en stadsplan fastställd den 15 juni 1939, med ändringar fastställda den 30 september 1961. Likt länsstyrelsen anfört i sin motivering ska en sådan plan gälla som detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår följande.

- Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om
1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
 4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.
- Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Enligt 9 kap. 33 § PBL får ett tidsbegränsat bygglov, om det begärs, ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla kraven i 30 – 32 §§ samma lag om åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Det är inte tillräckligt att det framstår som enkelt att återställa fastigheten till ett mer planenligt användningssätt. Den sökta åtgärden måste också avse ett behov som verkligen är tillfälligt (jfr. RÅ

1994 ref. 13, RÅ 1998 not. 92, MÖD 2014:7 samt Mark- och miljööverdomstolens domar i mål P 10863-11, P 3676-13, P 6220-13, P 7678-13 och P 11590-13).

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att de olägenheter som lagertältet kan medföra för de klagande inte kan anses vara så betydande som avses i 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljödomstolen instämmer vidare i underinstansernas bedömning att den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd, avstånd till fastighetsgräns samt att en mindre del av byggnationen placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelserna kan inte anses som små och förenliga med planens syfte, vilket innebär att ett permanent bygglov inte kan beviljas.

Domstolen har därför att pröva huruvida den sökta åtgärden är av tillfällig karaktär och endast avses att pågå under en begränsad tid och om ett tidsbegränsat bygglov enligt Solixx Utvecklings AB:s ansökan därmed kan ges.

Av handlingarna i målet framgår bland annat följande. Solixx Utvecklings AB arbetar för att omvandla industrianläggningen i Sölvesborgs innerhamn till en attraktiv, öppen och levande stadsdel. Hela området är föremål för kommande exploatering och anledningen till att tidsbegränsat bygglov söktes är att samtliga byggnader på området, inklusive det aktuella tältet, är planerade att rivas inom en överskådlig framtid. Solixx Utvecklings AB är beroende av intäkter för att förverkliga innerhamnsprojektet, en ny stadsdel i Sölvesborg. Industrihallen i anslutning till tältet är en viktig inkomstkälla fram till kommande rivningstillfälle och industrihallen kan inte hyras ut om tältet tas bort eftersom även industrihallens vägg avlägsnas då. De har därför ett behov att ha tältet kvar under pågående planprocess och söker bygglov för den tid som de bedömer återstår av planprocessen. Av nämndens beslut från den 14 maj 2014 framgår att byggnadsnämnden förutspår en ändrad användning i närtid.

Av handlingar i målet framgår också att det för närvarande pågår ett planarbete avseende ny detaljplan för fastigheterna X m.fl. – Inre hamnområdet, där den aktuella fastigheten är belägen. Syftet med planen är att omvandla det inre

hamnområdet till ett attraktivt område med centrumkaraktär som erbjuder ett brett utbud av handel, kultur och verksamheter samt bostäder motsvarande cirka 400 lägenheter. Granskning av den nya detaljplanen har genomförts under tiden 2014-04-21 till 2014-05-19. Vidare framgår att Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun den 17 september 2014, § 108, tagit beslut att godkänna granskningsutlåtandet i enlighet med stadsarkitektavdelningens förslag, att godkänna föreslagna ändringar i planförslaget samt att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Enligt planförslaget får markområdet där lagertältet är placerat en annan användning än vad det har i nuläget. I nuläget är lagertältet beläget inom område som enligt plan är betecknat som Område för industriändamål (Js) samt Område för hamnändamål (Th). Området där lagertältet är placerat läggs i den nya planen ut som Gångfartsområde samt Kvartersmark för Bostäder, förskola samt centrumverksamhet. Lokaler för centrumverksamhet får inrymmas i våning 1 mot allmänna ytor. Verksamheter får inte vara störande för intilliggande bostäder.

Planarbetet för den nya detaljplanen för fastigheterna X m.fl. – Inre hamnområdet, där aktuell fastigheten är belägen, får anses vara långt framskridet. Domstolen anser inte heller att det finns anledning att ifrågasätta uppgifterna om att Solixx Utvecklings AB arbetar för att omvandla industrialanläggningen i Sölvesborgs innerhamn till en attraktiv, öppen och levande stadsdel. Solixx Utvecklings AB har inte sökt det tidsbegränsade bygglovet i syfte att någon industriverksamhet ska bedrivas på platsen på längre sikt. Det tidsbegränsade bygglovet har istället sökts i syfte att få in intäkter genom att hyra ut industrihallen med lagertältet till dess planprocessen med den nya detaljplanen är färdig.

Mot bakgrund av ovanstående och då planprocessen med den nya detaljplanen för området har kommit så pass långt, framstår behovet av det aktuella lagertältet enligt domstolens bedömning inte som beständigt över tid. Utifrån den ansökan om tidsbegränsat bygglov från Solixx Utvecklings AB som nu är föremål för domstolens prövning, får det därmed anses visat att behovet av den sökta åtgärden

endast är tillfälligt. Att lagertältet funnits på platsen sedan 2004 förändrar inte domstolens bedömning i detta avseende. Som anförts ovan bedömer domstolen att de olägenheter som lagertältet kan medföra för omgivningen inte kan anses vara så betydande som avses i PBL. Det föreligger därmed förutsättningar för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov. Överklagandet ska därmed bifallas och med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut från den 14 maj 2014 fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 9 februari 2015.

Lena Stjernqvist

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Andrea Airosto.