



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2015-09-03
Stockholm

Mål nr
P 1444-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-27 i mål nr P 3885-14, se bilaga

KLAGANDE

Brf Nickebo, c/o Prepart AB, Drottninggatan 18, 652 25 Karlstad

Ombud: E L

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun, 651 84 Karlstad

2. J S

SAKEN

Bygglov för två flerbostadshus m.m. på fastigheten X i Karlstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår J S begäran om syn.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens domslut, andra stycket, fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Karlstads kommun beslut den 18 juni 2014, § 12, såvitt det avser beviljandet av bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus och parkeringsplatser på fastigheten X i Karlstads kommun samt avslår ansökan om bygglov för förrådsbyggnader och plank.

Dok.Id 1219089

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

Brf Nickebo har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut. I andra hand har Brf Nickebo yrkat att Mark- och miljööverdomstolen endast ska upphäva beslutet om bygglov i de delar som domstolen anser att bygglov inte kan beviljas.

Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun (stadsbyggnadsnämnden) har medgett yrkandet om ändring.

J S har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. För det fall avvikelserna från detaljplanen ska bedömas enligt de nya bestämmelserna i PBL har hon yrkat att målet ska återförvisas till stadsbyggnadsnämnden för prövning av om avvikelsen kan godkännas enligt de nya bestämmelserna. Hon har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på den aktuella fastigheten.

GRUNDER I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Brf Nickebo har hänvisat till vad som tidigare anförts och har tillagt i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har själv funnit två avvikelser, parkeringsplatser och bullerplank på punktprickad mark, som J S inte har åberopat och som Brf Nickebo inte getts möjlighet att yttra sig över. Båda dessa avvikelser är tveksamma, dels då bullerplanket är integrerat i förråden och därmed utgör en avvikelse och inte två, dels för att anläggande av parkeringsplatser inte bedömts som att bebygga marken enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och därmed inte varit att anse som en avvikelse från bestämmelse om punktprickning.

En ny beräkning har gjorts av byggnadernas byggnadsarea, då tidigare beräkningar inte tog hänsyn till balkonger. Det bygglov som är föremål för prövning i förevarande mål omfattar således, med tillämpning av Svensk Standard SS 21054:2009, en byggnadsarea om ca 464 m² för hus A respektive hus B. Beräknas takvåning på 1/3 av angiven byggnadsarea får takvåningen uppgå till 154,6 m². Bygglovet omfattar en takvåning med en byggnadsarea om 143,7 m². Det är således inte fråga om någon

avvikelse över huvud taget såvitt avser takvåningarna. Vare sig J S eller någon annan intilliggande fastighet torde lida skada av att arean begränsas. Tvärtom har siktlinjen mot älven förbättrats och byggnadens volym begränsats. Enligt detaljplanen ska takvåningen vara indragen med minst 2 meter. Indragningen varierar i meddelat bygglov mellan 2,6 och 6,5 meter. Utformningen av takvåningen strider således inte mot detaljplanen vare sig i utformning eller i storlek.

I förlängning till förrådsbyggnaderna avses enligt bygglovet plank uppföras intill fastighetsgräns. Planken har en höjd om 1,6 meter. Planket är 4 meter långt intill förrådsbyggnad hus C och 3,5 meter intill hus D. Brf Nickebo har i dialog med kommunen gjort avvägningen mellan att sätta ett bullerplank mot gatan och sedan förrådsbyggnaderna en bit in på plusmarkerad mark, kontra att ansluta plank mot förrådsbyggnaderna som förskjutits i riktning mot Råtorpsvägen. Det sistnämnda alternativet strider inte mot detaljplanens syfte och är den mest tilltalande lösningen ur estetisk synvinkel. På så sätt möjliggörs även en enda stor infart mot fastigheten för att öka siktförhållandena för kommande utfart över gång- och cykelvägen samt för att öka siktförhållandena mellan byggnaderna ner mot älven. Avsikten med planken är att skydda mot buller från den angränsande Råtorpsvägen som är tätt trafikerad. Det är därför fråga om en mindre avvikelse som dessutom är förenlig med planens syfte. Planken medför inte heller några olägenheter för J S.

Vad J S gör gällande till grund för sin talan ska huvudsakligen lämnas utan avseende, då de främst avser frågor som redan är avgjorda genom gällande detaljplan (se 13 kap. 2 § punkt 8 plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Den ansökta åtgärden medför inte någon betydande olägenhet i något avseende för J S. Uteplats är inte någon bygglovspliktig åtgärd. Uteplatserna på mark strider inte mot detaljplanen och är dessutom förenliga med detaljplanens syfte. Hus A och B har mätts in och ligger inte för nära fastighetsgränserna. Trädäck utgör inte någon bygglovspliktig åtgärd men har ändå redovisats på ingivna bygglovhandlingar. Detsamma gäller betongplattor vid uteplatser på första våningen.

J S har anfört i huvudsak följande. Bygglovsärendet inleddes innan ändringarna i PBL trädde i kraft den 1 januari 2015 och bedömningen av bygglovets

avvikelser borde därför utgå från de bestämmelser i PBL som var tillämpliga när bygglovets beviljades. Bygglovets innebär sådana avvikelser från detaljplan att de inte kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL, varken i dess äldre lydelse eller efter de ändringar som införts den 1 januari 2015. Bygglovets innebär sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Då mark- och miljödomstolen inte prövade denna omständighet på grund av bedömningen att åtgärden är otillåten redan på grund av de alltför omfattande avvikelserna måste denna omständighet prövas av Mark- och miljööverdomstolen. Det är även för denna bedömning som syn yrkas, då de omständigheter som rör betydande olägenhet inte går att föra i bevisning på annat sätt. De avvikelser som tagits upp av mark- och miljödomstolen ska alltså ses som separata avvikelser, då det är det faktiska förhållandet. Undersidan av de i målet aktuella balkongerna på plan 1, hus A och B, torde oavsett hur beräkningen görs vara lägre än 3 meter över mark och ska därför räknas in i byggnadsarean. För det fall planritningen inte är tillräcklig för att styrka detta och i syfte att säkerställa de faktiska förhållandena, bör Mark- och miljööverdomstolen hålla syn avseende avståndet från balkongernas undersida till mark, på såväl byggnad A som B, gällande de balkonger som enligt ritningarna kragar ut över prickad mark samt mark som endast får bebyggas med planterbart bjälklag. Enligt ritningarna ska ett trädäck placeras mot Klarälven på fastighetens östra sida. I de delar däck är avsett att förläggas på prickad mark som inte får bebyggas utgör även detta en avvikelse från detaljplan.

Bedömningen av förläggning av parkeringsplats bör inte avgöras utifrån bestämmelserna i ÄPBL. Bygglovets beviljades efter det att PBL trädde i kraft och bedömningen av bygglovets avvikelser måste därför utgå från bestämmelserna i PBL. Enligt plankartan är högsta tillåtna exploateringsgrad avseende marken som endast får bebyggas med uthus 30 procent för vardera av de två plusmarkerade områdena. Förrådsbyggnaderna tillsammans med parkeringsplatserna innebär en avvikelse från plan med ca 70 procent. Förrådens kortsidor ser ut att ha förlagts närmare fastighetsgränserna på såväl den södra som den norra sidan än de fyra meter som är tillåtet enligt detaljplanen. De byggnader som uppförts på X har fått till följd att hennes sikt mot norr, som tidigare var fri, nu helt blockeras. Huskropparna är placerade så pass nära älven att balkongerna på den östra sidan vid högt vattenstånd torde kraga ut över vattenytan. Det är tveksamt om ett sådant utnyttjande av tomten

kan anses förenligt med kravet på lämplig markanvändning i 2 kap. 2 § PBL. Byggnaderna på X avviker från gängse placeringsmönster. Huvudbyggnaderna utnyttjar i princip hela fastighetens bredd och de är placerade mycket nära gränsen till såväl den norra som den södra grannfastigheten. Byggnaderna som uppförts på X är för stora. Råtorpsvägen är underdimensionerad i förhållande till den trafik som dagligen sker i området och medför betydande buller- och vibrationsproblem. Att då tillåta en ökning av dessa problem genom att öka för en permanent trafikvolym om ca 25 parkeringsplatser kan inte anses vara i linje med det allmänna intresset. Den ökade trafiken och de ökade bullernivåerna som skulle komma att påverka området negativt utgör en betydande olägenhet. De aktuella byggnaderna är störande placerade och har en storlek och utformning som inte står i samklang med miljön i området. Bygglovet strider mot förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Relevanta bestämmelser m.m.

Mark- och miljööverdomstolen prövar endast bygglovet utifrån de till lovbeslutet hörande handlingarna. Om ett beviljat bygglov inte följs får detta behandlas inom ramen för ett tillsynsärende. I målet finns ett tillräckligt underlag för den prövning som Mark- och miljööverdomstolen har att göra. Syn på platsen behövs därmed inte. J S begäran om syn ska därför avslås.

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 strider mot detaljplanen får bygglov ändå beviljas om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och om antingen avvikelserna från detaljplanen 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 senare nämnda undantaget infördes genom en lagändring den 1 januari 2015 (SFS 2014:900) och ska i avsaknad av övergångsbestämmelser och i enlighet med allmänna förvaltningsrättsliga rättsgrundsatser tillämpas direkt från ikraftträdandet.

Frågor som rör placering av bostadsbyggnaderna samt byggnadernas storlek, högsta tillåtna höjd och våningsantal är redan avgjorda i detaljplanen. I den utsträckning de i lovet beviljade åtgärderna följer detaljplanens bestämmelser kan dessa frågor inte prövas i detta mål (13 kap. 2 § första stycket 8 PBL).

Bostadsbyggnaderna

Enligt planbestämmelserna får utöver högsta antal våningar en indragen takvåning anordnas på maximalt en tredjedel av byggnadsarean. Enligt Svensk Standard SS 21054:2009 är byggnadsarean för hus A och hus B, så som de är redovisade i bygglovshandlingarna, drygt 500 m² för respektive byggnad. Takvåningen på varje bostadsbyggnad får därmed uppgå till drygt 166 m². Av bygglovshandlingarna framgår att takvåningen på respektive bostadsbyggnad är ca 147 m². Mark- och miljööverdomstolen finner därför, till skillnad från underinstanserna, att bostadsbyggnaderna är förenliga med detaljplanen vad gäller takvåningarnas storlek.

Bostadsbyggnaderna strider mot detaljplanen i det avseendet att vissa balkonger kragar ut över mark som inte får bebyggas och att andra balkonger kragar ut över mark som får byggas över med planterbart bjälklag och där skärmtak och burspråk får finnas. Den sammanlagda arean av den del av balkongerna som på sådant sätt är planstridigt placerade är drygt 6 procent av den sammanlagda byggnadsarean för de två bostadshusen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan detta godtas som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Balkongerna kan inte anses utgöra en betydande olägenhet för J S.

Anordnande av uteplatser på mark, som får byggas över med planterbart bjälklag och där skärmtak och burspråk får finnas, innebär inte en avvikelse från detaljplanen.

Parkeringsplatser

Eftersom detaljplanen är antagen med stöd av ÄPBL ska den tolkas mot bakgrund av ÄPBL. I ÄPBL fanns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebygga. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var anläggande av en parkeringsplats inte att betrakta som bebyggande av marken. Att anlägga parkeringsplats på mark som i detaljplanen inte får bebyggas strider därmed inte mot detaljplanen (se Mark- och

miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). Även om nämndens beslut inte uttryckligen anger att bygglov lämnats för anordnande av parkering får lovet anses inrymma detta då anordnandet framgår av ritningen till beslutet.

Förråd och bullerplank

Genom sin utformning står förrådsbyggnaderna och bullerplanken i ett så nära samband med varandra, att de bör bedömas sammantaget. Bullerplanken, som till övervägande del sammanfaller med förrådens fasader, ska enligt ansökan i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas. Ca 30 procent av förrådsbyggnaderna ska enligt bygglovshandlingarna placeras på mark som inte får bebyggas.

Åtgärderna strider därmed mot detaljplanen. Frågan är om de kan anses som förenliga med detaljplanens syfte och ändå godtas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan åtgärderna inte anses vara en liten avvikelse. Det har inte framkommit att det skulle vara nödvändigt att placera vare sig förråden eller bullerplanken på mark som inte får bebyggas för att planområdet ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Bygglov för förrådsbyggnaderna och bullerplanken kan således inte ges med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Slutsatser

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att förutsättningarna för att ge bygglov är uppfyllda för bostadsbyggnaderna och parkeringsplatserna men inte för förrådsbyggnaderna och bullerplanken. Detaljplanen förutsätter att det finns utrymme för soprum, förråd m.m. för de boende på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det är möjligt att planenligt tillgodose dessa ändamål inom planområdet. Bygglov ska därför ges för bostadsbyggnaderna och parkeringsplatserna trots att bygglov inte kan ges för alla sökta åtgärder.

Mark- och miljödomstolens dom ska därmed ändras på så sätt att stadsbyggnadsnämndens beslut att ge bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus och parkeringsplatser ska fastställas medans ansökan om bygglov för förrådsbyggnader och bullerplank ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Maria Lotz samt tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-01-27
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3885-14

KLAGANDE

J S

MOTPART

1. Brf Nickebo
c/o Prepart AB
Drottninggatan 18
652 25 Karlstad

2. Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun
651 84 Karlstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Värmlands läns beslut den 9 september 2014 i ärende nr
403-5672-14, se bilaga 1

SAKEN

Avvisning av överklagande avseende detaljplan samt bygglov för två flerbostadshus
m.m. på fastigheten X i Karlstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i den del som avser detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens och nämndens beslut i den del
som avser bygglov.

Dok.Id 283898

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		-

YRKANDEN M.M.

J S har överklagat länsstyrelsens beslut och har yrkat dels att beslutet ska upphävas samt dels att mark- och miljödomstolen vilandeförklarar ifrågavarande mål i avvaktan på att hennes resningsansökan prövats. Hon har anfört bl.a. följande. Frågan om detaljplanens status är grundläggande i det aktuella bygglovsärendet. Frågan om huruvida detaljplanen tillkommit i laga ordning eller ej, samt frågan om huruvida en miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats inför detaljplanebeslutet kommer nu att behandlas i Högsta domstolen. Oaktat utgången av ansökan om resning torde frågorna som tagits upp i resningsansökan vara av synnerlig vikt för prövningen av det beviljade bygglovet, då bygglovet per automatik faller om detaljplanen i fråga upphävs, och ett eventuellt avgörande i Högsta domstolen torde då ha bindande verkan även i frågan rörande beviljat bygglov. Enligt processlagsberedningen är det i sådana situationer ibland nödvändigt att den ena processen förklaras vilande i väntan på ett avgörande i den andra, se SOU 1938:44 s. 359. Hon hemställer därför åter att mark- och miljödomstolen ska vilandeförklara ärendet till dess att Högsta domstolen har fattat beslut avseende resningsansökan.

Länsstyrelsen har i sitt beslut av den 9 september 2014 slagit fast att den föreslagna åtgärden avviker från villkoren i planen genom att två mätbara balkonger samt de två komplementbyggnaderna som flyttats ut till trottoaren och därmed till en mindre del hamnar på punktprickad mark, är placerade på mark som inte får bebyggas. Länsstyrelsen slår även fast att takvåningen på de båda husen överskrider tillåten area med ungefär 14 procent.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd som bland annat inte strider mot en detaljplan och uppfyller kravet i 2 kap. 9 § PBL. I 9 kap. 31 b § PBL anges att bygglov trots vad som anges i 30 § får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Motiven till plan- och bygglagen anger uttryckligen att avvikelser som kan få konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring, och att sådana

avvikelse inte heller normalt kan anses utgöra mindre avvikelser, prop. 1985/86:1 s. 714. Att bevilja det ifrågavarande bygglov kan få prejudicerande verkan i liknande fall och då påverka ett område betydligt större än det nu aktuella, se RÅ 2010 ref. 21 samt prop. 1989/90:37 s. 56.

Brf Nickebo har inte heller visat att det finns någon utredning som visar att det saknas möjlighet att bygga på annat, planenligt vis. Inte heller har Brf Nickebo angivit skälen som ligger till grund för avvikelsen. Det faktum att detaljplanen inte innehåller någon motivering till varför arean är begränsad innebär inte att Brf Nickebo ska kunna bortse från den begränsning som utgör ett villkor enligt plan. Då det saknas utredning som tydligt visar att det saknas möjlighet att bygga planenligt så bör avvikelsen, särskilt då den ligger mycket nära vad som normalt sett anses vara en alltför stor avvikelse, inte godtas.

Mark- och Miljööverdomstolen har i tidigare avgörande betonat att prövningen ska omfatta samtliga avvikelser från detaljplan, se MÖD:s dom den 19 september 2013, P 11219-12. Det faktum att såväl komplementbyggnader som balkonger är placerade på mark som inte får bebyggas ska alltså vägas in i bedömningen. Planbeskrivningen, bifogas som bilaga 1, anger att de fyra närmaste metrarna till fastigheterna i norr och söder inte får bebyggas av brandmässiga skäl. Området har markerats genom prickat raster på plankartan.

De planerade byggnaderna skiljer sig från de befintliga i området, särskilt i fråga om byggnadshöjd, utbredning och utformning. Vidare framgår att byggnaderna kommer att synas mycket väl från andra sidan om Klarälven mot öster, från andra sidan gatan mot väster, såväl som från ankommande riktningar i nord och syd. De planerade byggnaderna kommer att skymma sikten än mer än nuvarande byggnation, i alla riktningar mot älven, med undantag för en remsa emellan de två planerade bostadshusen. De planerade bullerplank som avses gå längs med fastigheten mot väster längs med cykelvägen kommer att försämra sikten i mycket hög grad vilket innebär trafikfara.

De planerade byggnaderna kommer att innebära en stor negativ påverkan i form av skymd sikt och sämre ljusförhållanden. Ljusinsläppet kommer att försämrans i och med den ökade skuggningen. Placeringen av de lägenheter som planeras ligga i sydlig och östlig riktning kommer att innebära insyn från flertalet familjer och kommer att innebära insyn över större delen av den angränsande tomten, Y, och lägenheterna som vetter mot norr. Enligt förarbetena till PBL måste även områdets karaktär beaktas, samt förhållandena på orten, då bedömningen görs av vad som kan sägas utgöra väsentlig olägenhet, prop. 1985/86:1 s. 484. Som tidigare har nämnts så är Södra Råtorp ett av de få bevarade småhusområdena längs med Klarälven, och har även av kommunen erkänts som ett område av kulturhistoriskt intresse. Det finns inga byggnader på Råtorp som är tillnärmelsevis så stora som de nu planerade byggnaderna. Vid infarten till Södra Råtorp ligger ett antal fastigheter som även de är mindre i omfång är de nu planerade, med den skillnaden att de inte ligger inklämda mellan befintliga små hus utan istället ligger innan området.

De avvikelser som är för handen kan inte godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. De förekommande avvikelserna, samt byggnaderna som planeras i stort, medför dessutom en ökad olägenhet för omgivningen. Under angivna förhållanden bör mark- och miljödomstolen bifalla överklagandet och upphäva det beviljade bygglov.

Nämnden anser att överklagandet ska avslås och har anfört bl.a. följande. Den för fastigheten gällande detaljplanen vann laga kraft den 9 november 2011. Vid genomgång av detaljplanen och arbetet med framtagande av planen har inte framkommit något skäl att anse att detaljplanen i något avseende inte tillkommit på ett korrekt sätt. Av denna detaljplan kan man utläsa att två byggnader får uppföras med högst tre våningar avseende bostäder. Utöver detta får en indragen takvåning anordnas på max 1/3 av byggnadsarean. I förekommande fall överskrids denna yta gällande takvåningen med 17,7 kvm vilket motsvarar 14 procentenheter. Till detta ska läggas att de balkonger som är förlagda längs norra fasaden på det norra huset och den södra fasaden på det södra huset kommer ut över punktprickad mark.

Utöver detta ska två förrådsbyggnader uppföras. De kommer delvis att förläggas på punktprickad mark mot gatan, Råtorpsvägen.

Av gällande detaljplan kan man utläsa att byggnaderna följer planen i det avseendet att de utgör bostadshus samt uthus. De följer även byggnadshöjden. Några avsteg från detaljplanen i det avseendet har således inte gjorts. Avstegen är att takvåningar blir för stora, samt att balkonger kommer ut över punktprickad mark. Till detta ska läggas placering av förrådsbyggnader på delvis punktprickad mark. Sammantaget har nämnden genom sitt beslut den 18 juni 2014 under § 12 gjort den bedömningen att detta projekt är möjligt att genomföra i enlighet med bygglov med mindre avvikelser enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). Avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Klaganden personen framhåller även att de planerade byggnaderna utgör en påtaglig olägenhet för omgivningen då de skiljer sig från de befintliga i området. Detta i fråga om byggnadshöjd, utbredning och utformning. Dessa frågor har dock avgjorts genom ovan detaljplan som stadsbyggnadsnämnden har att följa vid prövning av ansökan om bygglov. Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadsförvaltningen att skäl saknas att bifalla J S överklagande och att länsstyrelsens beslut ska fastställas.

Brf Nickebo anser att överklagandet ska avslås och har anfört bl.a. följande. Stadsbyggnadsnämnden har i sitt beviljade lov gjort en korrekt bedömning av innehållet i detaljplanen och av gällande rätt och praxis. Brf Nickebo delar nämndens inställning och grunderna i beslutet. Även Länsstyrelsen i Värmland har i det överklagade beslutet gjort en korrekt bedömning av innehållet i detaljplanen och av gällande rätt och praxis. Brf Nickebo delar länsstyrelsens bedömning och grunderna för länsstyrelsens beslut. Den avvikelse från detaljplanen som föreligger är en sådan avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31b § PBL.

Beträffande vilandeförklaring så har mark- och miljödomstolen redan den 7 november 2014 avslagit J S begäran om vilandeförklaring. Vidare har Högsta förvaltningsdomstolen den 6 november 2014 avvisat hennes ansökan om

resning avseende detaljplanen för X mot bakgrund av att planen inte har överklagats. J S uppger nu att hon lämnat in en resningsansökan till Högsta domstolen och att detta skulle utgöra skäl för vilandeförklaring. Förutsättningarna för resning framgår av 58 kap. 1 § rättegångsbalken och där förutsätts att den som ansöker om resning har varit part i det mål till vilket åberopade resningsskäl hör. I J S fall så har hon inte varit part i ett sådant mål eller ens bott i området, se hyreskontrakt bilaga 2.6, när detaljplanen antagits och därmed inte haft rätt att överklaga planen och den har inte heller överklagats av någon annan. Därmed saknas förutsättningar för resning avseende detaljplanen och vilandeförklaring av detta bygglovsmål. Av detta följer även att de invändningar J S har mot planen inte kan prövas i detta mål eftersom frågor som avgjorts genom detaljplan inte får prövas i ett mål om bygglov. Precis som J S skriver i sitt yttrande får bygglov beviljas enligt 9 kap. 31 b § PBL trots vad som anges i 9 kap. 30 § om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Bygglovet avviker på tre punkter mot gällande detaljplan:

- Förrådsbyggnaden är delvis placerad på prickmark.
- Två balkongplattor som kragar ut över prickmark på en höjd över tre meter från marknivån.
- Takvåningen överskrider byggnadsarea.

Att de avvikelser som beviljats i bygglovet avseende byggnationen inom tomten skulle ha prejudicerande verkan i liknande fall vilka Slotte hänvisar till och då påverka ett område större än det nu aktuella är inte rimligt att anta, då förhållandena på X är speciella för den fastigheten och bedömningarna där inte är tillämpliga i andra delar av området,

Omständigheterna i detta mål är således helt annorlunda än i exempelvis RÅ 2011 ref. 21 som avser uppförande av ett s.k. miljöhus vilket kunde antas komma att utföras på ett antal fastigheter i området. Det finns inte heller något krav på att avvikelse från detaljplan endast får ske om det saknas möjlighet att bygga på annat planenligt vis, vilket S antyder.

Det är fullt tillräckligt att det finns goda skäl för en avvikelse och att den ryms inom vad som kan anses som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Gällande detaljplan tillåter komplementbyggnader inom "plusmarkerad yta".

Förrådsbyggnaderna har placerats exakt enligt gällande detaljplan men flyttats ut till fastighetsgränsen mot gatan. Enligt gällande detaljplan så är syftet med den prickade marken mot gatan att siktförhållandena för kommande utfarter över gång- och cykelvägen skall säkerställas och planen har inte begränsat antalet utfarter.

Kommunens önskan är dock att minimera antalet utfarter från fastigheten. För att skapa en så trygg miljö för gång- och cykeltrafikanter som möjligt har de valt att skapa en stor och bred infart mitt i kvarteret och samtidigt förlänga siktlinjen ända från Råtorpsvägen och ut till Klarälven. De har haft en nära dialog med kommunen och gjort avvägningen mellan att sätta ett bullerplank mot gatan och sedan förrådsbyggnader kontra att integrera bullerplank och förråd i ett. De har valt det senare alternativet då det blir snyggare och mer enhetligt och det strider inte mot detaljplanens syfte och de får en snygg entré. Dessutom slipper man en oanvänd yta som det skulle bli mellan plank och en förrådsfasad vilket kan upplevas som en otrygg miljö. Utfarten mot gatan har noga studerats tillsammans med kommunens trafikplanerare på stadsbyggnadsförvaltningen så att de klarar alla siktlinjer.

Urfasningen vid infarten innebär dessutom att de förstärker siktlinjen och glimten ner till Klarälven in genom kvarteret och den öppenhet som detaljplanen belyser som viktig för området och det allmänna intresset. De anser att det allmänna intresset säkerställs och förstärks och strider inte mot detaljplanens syfte. Det rättsfall som J S hänvisar till avser en fastighet med en byggnad och resterande mark är prickmark och där finns det inget syfte att marken kring bostadshuset skulle bli bebyggt vilket är motsatsen i detta fall.

Det stämmer att det enligt detaljplanen är inlagt en prickmarkerad yta mellan fastigheterna norr och söder om X som av brandmässiga skäl "marken ej får bebyggas". Med anledning av planbestämmelsen så är byggnaderna placerade enligt gällande detaljplan och det är drygt fyra meter från fasaden på de nytillkommande byggnaderna både åt norr och söder.

Däremot kragar balkongplattan på plan 1 ut. Den totala bredden på prickade ytan som även inkluderar del av Y är ungefär 10,5 meter och därefter är det ytterligare ungefär 7 meter till befintligt trähus. Enligt BFS 2011:6 5:7 Skydd mot brandspridning mellan byggnader så ska "Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4 meter utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Ovanstående krav gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten ändå blir minst 8 meter. Deras balkongplatta kragar över 2,4 m. Detta innebär att det är ungefär 8 meter "fritt" för att minimera risken för brandspridning. Det ska dessutom poängteras att det är en betongplatta med aluminium/glasräcke som kragar över vilket är mindre brandbenäget material (inget brandkrav på balkongplattan). Detta innebär att brandkraven uppfylls enligt BBR med minst 4 meter. Risken och syftet med detaljplanen torde uppfyllas. Avståndet till byggnaden på Solen 10 ligger inom samma trygghetsavstånd samt att de har nyttjat befintlig byggrätt fullt ut.

Bygglovet på den punktprickade marken närmast fastigheten avser en balkongplatta som kragar ut 2,4 meter från fasaden på en höjd ovan mark som är 3 meter. Nästkommande balkongplatta på våning 3 ligger på en höjd över 5 meter vilket innebär att den enligt Svensk Standards mätregler 7.4 inte ingår i BYA. Däremot mellan 3-5 meter ovan mark är projektionen av byggnadsdelen mätvärde om den sticker ut mer än 1,5 meter. De överskrider därmed med $2,4-1,5=0,9$ m på två balkongplattor, en mot norr och en mot söder. Enligt byggrätten så är det inga problem då de inte nyttjat den fullt ut men de har en mätbar yta om 3,8 kvm på den delen som ligger utanför de inom ramen tillåtna 1,5 meter. De bedömer dock att i relation till den totala prickade markytan så bör det vara av mindre betydelse. Efter att de har projekterat klart så har de dragit in balkongplattan ytterligare för att kunna klara lasterna och slippa en pelare under varje balkong. Nu blir djupet på balkongplattan 2,2 meter istället för 2,4 meter enligt ovan vilket motsvarar $2,2-1,5=0,7$ meter på två balkongplattor och en total mätbar yta om 2,9 kvm att jämföra med de tidigare 3,8 kvm.

Detaljplanen anger att takvåningen får anordnas på max 1/3 av byggnadsarean (BYA). Enligt detaljplanen så finns det ingen motivering till anledningen av begränsningen av max 1/3. Däremot är det tydligt angivet att indraget ska vara minst 2 meter från huvudbyggnadens fasad och att "lådan på taket kan ges en fasad i avvikande material eller färg för att ge ett lättare intryck". De har ett indrag på minst 2,6 meter upp till 6,5 meter, fasad materialet är annat är övrig fasad för att ge ett lättare intryck precis enligt detaljplanens intention och syfte.

Efter att de har kontrollmätt BYA enligt Svensk Standard 21054:2009 enligt punkt 7.4.2 har de uppmärksammat att de har missat balkongytor som ska ingå i BYA. Om de utgår ifrån beviljat bygglov som det är redovisat så har de missat yttesidorna på de främre balkongerna 4,5 kvm per sida samt balkongerna på varje långsida om 10,9 kvm och som ska ingå i BYA. Detta innebär totalt $377+30,8=407,8$ kvm och 1/3 av den ytan blir 135,9 kvm vilket ska jämföras med deras bygglov på 143,7 kvm, se bilaga 2.11. Detta innebär att de överskrider detaljplanen med 5,7 procent (7,8 kvm).

De har medvetet valt att inte nyttja byggrätten som detaljplanen tillåter fullt ut utan ritat ett förslag som de tycker bättre passar in på tomten och i dess omgivning. De har dragit in byggnaden cirka 2 meter från älven och därmed fått en bättre siktlinje och öppenhet mot vattnet.

Enligt detaljplanen så skulle de kunna bygga enligt följande:

Hus A (södra): 509 kvm, takvåning 1/3 av teoretisk byggnadsarea: 170 kvm

Hus B (norra): 524 kvm, takvåning 1/3 av teoretisk byggnadsarea: 175 kvm

Deras förslag: 407,8 kvm, takvåning 1/3 av teoretisk byggnadsarea: 135,9 kvm
(enligt detaljplan tillåten takterrass)

Deras förslag: 407,8 kvm, takvåning enligt bygglov byggnadsarea 143,7 kvm
(enligt bygglovet) vilket innebär att vi överskrider 7,8 kvm vilket motsvarar 5,7 %.

De skulle kunna rita om förslaget och nyttja byggrätten fullt ut med en större byggnadskropp våning 1-3 och därmed finns möjlighet att göra en takterrass som är 27 kvm större (170-175 kvm) än beviljat bygglov och ändå inte överskrida detaljplanens teoretiska byggrätt. Detta innebär att de erhållit ett bygglov på ett förslag som inte strider mot detaljplanens syfte och att intilliggande fastigheter/grannar torde inte lida mer skada på grund av ljusinsläpp och siktlinjer utan tvärtom att siktlinjen mot älven blir bättre med deras förslag.

Något större takterrass mot vad detaljplanen tillåter bottnar i att de från början hade nyttjat byggrätten till ytan fullt ut till ytan men det blev en något klumpig byggnad i det fina läget som det är. Arkitekten justerade byggnaden och drog in den från vattnet för att ge intilliggande fastigheter en bättre siktlinje mot älven. Då var takterrassen också större i och med att vi kunde bygga 1/3 av byggnadsarean. När de minskade byggnaden så minskade de även takterrassen men inte lika mycket på grund av att det blev en bra planlösning och att terrasslägenheten kändes symmetriskt rätt på huset. Efter att ha kontrollmätt ytorna så ligger deras överträdelse från detaljplanen inte på 14 procent utan på 5,7 procent.

Som anförts finns det inget krav på att det ska vara omöjligt att bygga helt i enlighet med planen och Brf Nickebo anser med hänvisning till vad som redovisats ovan att förutsättningarna för att medge de avvikelser som föreslagits är uppfyllda.

Beträffande den av S åberopade domen från Mark- och miljööverdomstolen den 19 september 2013 så avsåg den en fastighet med särskilda förhållanden på platsen och en detaljplan som var osedvanligt specifik och utformad just för att möjliggöra en tillbyggnad på aktuell fastighet samt avvikelsernas storlek i förhållande till byggnationens omfattning. Dessutom var en avvikelse som gjordes på mark som enligt detaljplanen utgjordes av kommunikations- och naturområde och som skulle vara tillgängligt för allmänheten samt att marken ägdes av kommunen. Även i förhållande till denna dom är omständigheterna så olika att domen inte direkt kan tillämpas i detta mål. Förutsättningarna för en avvikelse från detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 b § PBL har förutom i förarbetena till tidigare plan- och bygglag

förtydligats i prop. 1989/90:37 s. 54 ff. Vad som anförs där talar för att avvikelserna beträffande X bör medges.

Vad gäller eventuella olägenheter för omgivningen så är dessa frågor i allt väsentligt avgjorda genom detaljplanen och kan således inte prövas i detta mål. De avvikelser som kommunen godkänt medför inte heller några ytterligare olägenheter varför det saknas skäl att bifalla överklagandet med hänvisning till denna invändning.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Domstolen har i beslut den 7 mars 2014 avslagit begäran om vilandeförklaring.

Vad gäller avvisningen av J S överklagande av detaljplanen gör domstolen ingen annan bedömning än den som länsstyrelsen gjort. Hennes överklagande av detaljplanen har kommit in för sent och kan därför inte prövas. Hennes yrkande ska därför avslås i den delen.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan som antogs den 19 oktober 2011. Av detaljplanen framgår bland annat att indragen takvåning får anordnas på max 1/3 av byggnadsarean. Vidare finns bestämmelser att viss del av marken inte får bebyggas samt att viss del av marken får bebyggas endast med uthus.

J S har i sitt överklagande anfört att detaljplanen inte i något avseende ska tillåtas avvika från detaljplanen samt att de avvikelser som konstaterades i kommunens och länsstyrelsens prövning är alltför stora för att kunna godtas.

Såvitt framgår av den till ansökan om bygglov hörande situationsplanen så avviker ansökan mot gällande plan i följande avseenden:

- Storleken på den indragna takvåningen överskrider den i planen tillåtna.

- Balkongerna på sidorna av byggnaden är placerade över mark som enligt planen inte får bebyggas (eller överbyggas på sätt som nu föreslås).
- Placeringen av förrådsbyggnader delvis på mark som inte får bebyggas.
- Bullerplank på mark som inte får bebyggas
- Parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov lämnas om åtgärden utgör en liten avvikelse från planen och om avvikelsen är förenlig med planens syfte. Mark- och miljödomstolen ser flera fördelar med den utformning som redovisas i den nu aktuella bygglovsansökan, bl.a. att förråden utnyttjas som bullerskärm mot vägen. Av praxis (RÅ 1990 ref 53 II) framgår att när det gäller avvikelse från detaljplanen så bör avvikelsen inte bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter. I aktuellt mål finns anledning att beakta att detaljplanen är ny och att det är fråga om flera avvikelser.

Mark- och miljödomstolen anser vid en samlad bedömning att avvikelserna tillsammans inte kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den innebär en betydande olägenhet för omgivningen.

Mark- och miljödomstolen upphäver därför i denna del länsstyrelsens beslut och upphäver det av nämnden beviljade bygglovet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 februari 2015

Gunnar Bergelin

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.