



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060303

**DOM**  
2015-11-24  
Stockholm

Mål nr  
P 3501-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-03-24 i mål nr P 4299-14, se bilaga A

## KLAGANDE

1. A O

2. K O

## MOTPARTER

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun  
234 81 Lomma

2. Tullhustorget AB  
Box 78  
234 22 Lomma

## SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Lomma kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Lomma kommun beslut den 25 februari 2014, MBN § 21, att bevilja bygglov för tillbyggnad på fastigheten X och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1235309

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
<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se				
www.svea.se				

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**A O** och **K O** har yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och att bygglov inte ska beviljas för den ansökta åtgärden.

**Tullhustorget AB** har, som det får förstås, motsatt sig den ändring som klaganden yrkat.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**A O** och **K O** har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har inte tagit hänsyn till den tolkning och osäkerhet som länsstyrelsen har angett i sitt beslut. Frågan om beräkning av den del av byggnadskroppen som ryms inom III bör ligga till grund för hur stor indragen fjärde våning som får byggas. Den utskjutande restaurangdelen bör inte ingå i beräkningsunderlaget då länsstyrelsen särskilt anger att osäkerhet råder när det gäller vad byggrätten egentligen omfattar.

**Tullhustorget AB** har anfört i huvudsak följande. Klagandena ifrågasätter underinstansernas ställningstagande angående beräkningsgrund för vindsvåningens area. Bottenvåningen har 196 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och första våningen har 136 kvadratmeter BTA. Tullhustorget AB föreslår att man går klagandena till mötes och nöjer sig med 83 kvadratmeter BTA för vindsvåning, alltså 50 procent av de antal kvadratmeter som är mittemellan de båda alternativen. Exploatering av vindsvåning enligt ovan avviker inte på något sätt från övrig bebyggelse runt om i kvarteret dvs. med indragen fasad åt alla vädersträck.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Klagandenas talan i mark- och miljödomstolen omfattade inte exploateringsgraden. Mark- och miljödomstolen har dels beaktat det som klagandena nu anför inte har beaktats, dels inte gjort någon annan

bedömning än vad länsstyrelsen gjort i sitt beslut. Tillåten exploatering enligt detaljplanen är 50 procent av byggnadens area. Om avsikten varit att dela upp exploateringen inom olika egenskapsområden hade detta naturligtvis också uttryckts i detaljplanen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Inledningsvis konstateras att Mark- och miljööverdomstolen endast kan pröva det beslut som nämnden fattat med anledning av den bygglovsansökan som gjorts av Tullhustorget AB. Att Tullhustorget AB nu kan tänka sig en annan utformning än den som varit föremål för bedömning genom det överklagade beslutet kan därför inte prövas inom ramen för denna process.

För att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs bl.a. att åtgärden inte strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov ändå ges om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen från detaljplanen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL). Efter det att genomförandetiden för en detaljplan gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller som innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9 kap. 31 c § PBL).

För fastigheten gäller detaljplan för del av Y m.fl., Lomma hamn, västra delen. Planen vann laga kraft den 2 september 2004 och planens genomförandetid är 10 år. Planen anger att på fastigheten får byggnader uppföras i en respektive tre våningar. Beträffande den östra delen föreskrivs enligt bestämmelse v2 följande.  
”Inom området får, utöver det medgivna våningsantalet om tre våningar, vindsbostäder inrymmas inom en samlad byggnadsvolym per trapphus med 50 procent av

byggnadens area, med lätt utformning, indragen från fasadliv och under förutsättning att den inte ändrar huvudkaraktären av trevåningsbebyggelse.”

På fastigheten finns ett tvåvåningshus. Den ansökta åtgärden innebär en påbyggnad med en våning på tvåvåningshuset på byggnadens östra del samt ovanpå den ytterligare ett utrymme benämnt ”takvåningen”. Fråga i målet är om detta översta utrymme är i enlighet med detaljplanebestämmelsen v2 såvitt avser kravet att vindsbostad endast får uppföras under förutsättning att byggnaden inte ändrar huvudkaraktären av trevåningsbebyggelse.

Begreppet våning definieras inte i PBL. I plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, anges att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv (1 kap. 4 § PBF).

Det översta utrymmet som domstolen nu har att pröva avgränsas både nedåt och uppåt i enlighet med definitionen ovan. Åt sidorna avgränsas utrymmet av byggnadens ytterväggar. Det översta utrymmet är således att anse som en fjärde våning. När det gäller det översta utrymmets utformning framgår tydligt av de handlingar som ingetts i ansökan att utrymmet kommer att ändra byggnadens huvudkaraktär av trevåningsbebyggelse. Med hänsyn till att det översta utrymmet utgör en våning enligt definitionen ovan och mot bakgrund av utrymmets utformning bedömer Mark- och miljööverdomstolen, att byggnaden ändrar huvudkaraktär från trevåningsbebyggelse till fyra våningsbebyggelse. Eftersom detaljplanens bestämmelser tydligt anger att vindsbostad endast tillåts under förutsättning att byggnaden inte ändrar huvudkaraktären av trevåningsbebyggelse, strider det beviljade bygglov mot detaljplanen i detta avseende.

Enligt praxis kan en avvikelse beträffande högsta tillåtna våningsantal inte utgöra en liten avvikelse. Avvikelsen är mot denna bakgrund inte att betrakta som liten enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL. Inte heller bestämmelserna i 9 kap. 31 b § 2 eller 31 c § PBL medför att bygglov kan ges. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras, nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas och ansökan avslås.

Vid denna utgång prövar inte Mark- och miljööverdomstolen övriga invändningar i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsråden Åsa Marklund Andersson och Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
Enhet 3:5

**DOM**  
2015-03-24  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 4299-14

### KLAGANDE

1. R A  
a

2. C K

3. L K

4. A O

5. K O

6. C S

7. S W A

### MOTPARTER

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun  
Kommunhuset  
234 81 Lomma

2. Tullhustorget AB  
Box 78  
234 22 Lomma

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 3 oktober 2014 i ärende nr 403-7600-14, se bilaga 1

Dok.Id 316534

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 -

**SAKEN**

Bygglov på fastigheten X i Lomma kommun.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

**BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun beslutade den 25 februari 2014, MBN § 21, att bevilja bygglov för tillbyggnad av byggnaden på fastigheten X för bostadsändamål. Beslutet överklagades till Länsstyrelsens i Skåne län av bl.a. R A, C K, L K, A O, K O, C S och S W A. Länsstyrelsen avslog överklagandena.

R A, C K, L K, A O, K O, C S och S W A (nedan även klagandena) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Klagandena har yrkat att underinstansernas beslut ska upphävas och att bygglov inte ska beviljas för den ansökta åtgärden.

A O och K O har anfört i huvudsak följande som grund för sitt yrkande.

Byggnaden får inte ändra karaktär av trevåningshus. Det övre planet ändrar byggnaden till fyra våningsbebyggelse, vilket blir planstridigt. Det fjärde planet kan inte betraktas som vindsvåning. Ett mindre våningsplan ovanpå tre plan blir fyra plan. Den befintliga höjden på byggnaden på fastigheten X är 8 m. Med ytterligare två våningar kommer höjden att uppgå till 15 m. Tullhustorget byggnad blir högre än alla andra byggnader i området, vilket kommer att ge ett märkligt utseende med hänsyn till byggnadens betydligt mindre byggnadsyta på marken. Detta kommer att strida mot 2 kap. 6 § plan- och bygglagen på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan.

Tillbyggnaden kommer att betydligt begränsa deras helt fria utsikt med obruten linje över Öresund. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att den ytterligare be-



gränsningen av utsikten inte rör sig om några betydande olägenheter utan att besöka berörda bostäder. I bygglovshandlingarna anges att bygglovsansökan avser fiskrestaurang och kontor. Enligt stadsarkitekten i Lomma kommun får byggnaden inte kontoriseras. Byggnadsnämnden har dock godkänt påbyggnad av kontor och vilseletts av att påbyggnadens rum kallas sovrum.

R A har anfört i huvudsak följande som grund för sitt yrkande.

Det är inte möjligt att anordna parkeringsplatser eftersom fastigheten är byggd ut till tomtgränsen. De 11 parkeringsplatser som åberopas är reserverade för restauranggäster, vilket Tullhustorget AB och JM skriver i sin ansökan till Lomma kommun den 2 oktober 2008. I första stycket i handlingen "Säkerställande av parkeringsbehov för fastigheten 25:18 i Lomma kommun" anges att byggnad ska uppföras för restaurangändamål och att p-platser för gäster beräknas till 11 platser. Att reservera platser för restauranggäster när fastigheten byggs och sedan använda dessa platser för privat bruk när bolaget vill bygga bostad är en felaktig tolkning av bestämmelserna.

C K och L K har anfört i huvudsak följande som grund för sitt yrkande.

Deras utsikt mot havet blir betydligt försämrad med följande värdeminskning. Vidare kommer den planerade byggnaden inte att smälta in i omgivande bebyggelse. Påbyggnaden medför att det blir det högsta huset på den minsta tomten. Byggnaden ligger dessutom direkt vid havet framför alla andra byggnader. Det är inte heller i linje med Lomma kommuns uttalade målsättning att området Lomma Hamn ska präglas av småskalighet och låga byggnader. Av ritningen framgår inte hur hög byggnaden blir, bara att den blir högre än alla andra. Ventilationsanordningar finns inte heller utritade. Påbyggnaden ändrar även huvudkaraktären av trevåningsbebyggelse, eftersom det både mättekniskt och ur ett allmänt perspektiv kan anses bildas en fjärde våning.

Det verkar oklart om byggnaden ska vara avsedd för bostäder eller kontor. Idag finns det inga bostäder i den aktuella byggnaden. L P, Tullhustorget AB, skriver att de kan tänka sig kontor i stället och att de har fått bygglov för kontor på 1 vån. I verkligheten är det så att det finns en restaurang på 1 vån och kontor på 2 vån. Det är hur som helst enbart ett fåtal som får någon glädje av byggnaden medan många fler påverkas mycket negativt.

S W A och C S har åberopat det som de anfört i underinstanserna och vidare anfört i huvudsak följande som grund för sitt yrkande.

Tillbyggnaden kommer att innebära en betydande olägenhet för omgivningen bl.a. genom att angränsande fastigheters sikt och ljusförhållanden kommer att begränsas i väsentlig mån. Tillbyggnaden kommer i mycket stor utsträckning att kasta skugga över kringboendes lägenheter och uteplatser. Den nya byggnaden kommer efter färdigställande att utgöra den högsta huskroppen och påverka helhetssynen på området bebyggelse. Att fastigheten har områdets minsta byggnadsarea förstärker ytterligare att byggnaden kommer att avvika från övrig bebyggelse. Byggnaden kommer således inte att smälta väl in i omgivningen, utan förändra stadsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen.

Området Lomma Hamn är i kommunens planer beskrivet som en låg bebyggelse med karaktär av småstadsbebyggelse. De flesta byggnaderna i området är i två eller trevåningsplan. De byggnader som har en fjärde våning har i samtliga fall den kraftigt indragen från det tredje våningsplanet. Det aktuella bygglovet strider mot såväl principerna för området som mot en god helhetsverkan. Byggnadsarean har utökats genom att kommunen gjorde avsteg från detaljplanen i det tidigare bygglovet för att åstadkomma en mer funktionell restaurang. Dessutom har altanen för restaurangens uteservering byggts på prickad mark. Vid inköpstillfället övertog Tullhustorget AB ett utfärdat bygglov för nybyggnad av restaurang och bostad daterat den 25 september 2007. Vid uppförandet av byggnaden har man inrett byggnadens bostadsdel till kontor, vilket strider mot gällande detaljplan. De betvivlar starkt att den aktuella

tillbyggnaden ska användas som bostad eftersom planlösningen visar att det endast är fråga om ett antal mindre rum.

Tullhustorget AB har motsatt sig det som klagandena har yrkat och anfört i huvudsak följande som grund för sin inställning.

Tullhustorget AB köpte fastigheten 2009 med ambition att förverkliga byggnaden enligt detaljplanen. Bolagets ambition har varit att följa gällande detaljplan minutiöst nog. Vindsvåningen följer planens bestämmelser om indragen vindsvåning och är i enlighet med de indragningar angränsande fastigheter har gjort enligt samma plan. Det finns inte angivet någon maximal byggnadshöjd i planen. Att höjden totalt blir något högre beror på att restaurang i bottenvåning och kontor på 1vån. kräver högre takhöjder på grund av bl.a. ventilation. Bolaget anser inte att påbyggnaden kommer att störa utsikten nämnvärt då två våningar redan är befintliga. Det är bostäder som är aktuella för tillbyggnaden. Parkeringsplatser finns redovisade. Det finns 11 platser för fastighetens förfogande, vilket bedömdes vara mer än behövt när planen togs för 3,5 vån. Det blir totalt tre hyresgäster.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har motsatt sig det som klagandena har yrkat och anfört i huvudsak följande som grund för sin inställning.

Det är vanligt förekommande att utsikten från en fastighet i ett område av aktuell typ begränsas av befintliga och/eller tillkommande byggnader/byggnadsdelar på angränsande fastigheter. Eventuella begränsningar i rätt att bygga med hänsyn till utsiktsförhållandena inom detaljplanelagda områden bör framgå av detaljplanen. Sådana begränsningar finns inte i den gällande planen. Tvärtom tillåter planen den påbyggnad som är i fråga. Med hänsyn till detta och till att föreskrifterna om exploatering av fastigheten har varit kända sedan planen vann laga kraft, kan det inte anses att de nu lovgivna åtgärderna kommer att medföra sådana betydande olägenheter för klagandena som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. I nämndens beslut framgår det redan av rubriken att det är frågan om tillbyggnad för bostadsändamål.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning. Det som klagandena har anfört föranleder inte något annat ställningstagande. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 14 april 2015. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Helena Lagstrand.