



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2015-03-12
Stockholm

Mål nr
P 4553-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-04-11 i mål nr P 245-14, se bilaga

KLAGANDEN

1. A-K B

2. S E

3. Y P

4. Å T

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun

2. Yngsjö Havsbad AB, 556813-0420

SAKEN

Bygglov för hotell- och restaurangbyggnad, värmecentral, samt rivningslov för hotell- och restaurangbyggnad på fastigheterna X och Y i Kristianstads kommun

Dok.Id 1192242

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		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Kristianstads kommun beslut den 27 november 2012, § 262, att meddela bygglov för vinkelbyggnad i två våningar med hotellrum på fastigheten Y i Kristianstads kommun.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena i övrigt.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A-K B, S E, Y P och **Å T** (klagandena) har var för sig överklagat mark- och miljödomstolens dom. De har yrkat, som det får förstås, att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut om bygglov för hotell- och restaurangbyggnader på fastigheterna X och Y i Kristianstads kommun.

Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun har motsatt sig ändring.

Yngsjö Havsbad AB har avstått från att yttra sig i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har i allt väsentligt åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun har hänvisat till vad som framgår av statsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande samt nämndens tidigare beslut och skrivelser i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Användningen av den mark där Yngsjö Havsbad AB vill uppföra en hotellbyggnad och en restaurangbyggnad har reglerats i en detaljplan vilken endast omfattar de aktuella fastigheterna. Såvitt nu är av intresse anger planbestämmelserna att marken får användas endast för hotell- och restaurangändamål och att högsta byggnadshöjd är 5 meter. Av plan- och genomförandebeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en avstyckning av en fritidshustomt från X. Vidare anges i beskrivningen att någon förändring av den befintliga hotell- och restaurangverksamheten inte är aktuell samt att verksamhetens byggnader är uppförda i ett plan.

Restaurangbyggnaden

Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än underinstanserna i fråga om skärmtaket över lastbryggan på byggnadens västra sida, nämligen att skärmtakets placering på punktprickad mark visserligen avviker från detaljplanen, men att avvikelsen får anses vara liten och förenlig med detaljplanens syfte särskilt med hänsyn till att skärmtaket upptar en högst begränsad del av den totala punktprickade ytan.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen således att restaurangbyggnaden är förenlig med detaljplanen och att den även i övrigt uppfyller plan- och bygglagens krav. Överklagandena som gäller denna del ska därför avslås.

Hotellbyggnaden

Det är ostridigt att byggnadshöjden för denna byggnad är 5,8 meter och att den därmed avviker från vad detaljplanen föreskriver. Frågan i målet är om avvikelsen är liten i den bemärkelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Omständigheter som bör beaktas vid bedömningen av vad som ska anses som en liten avvikelse har utvecklats i praxis hänförlig främst till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) i vilken begreppet ”mindre avvikelse” användes (se 8 kap. 11 § sjätte stycket). Någon saklig ändring i förhållande till begreppet ”liten avvikelse” var emellertid inte avsedd vid införandet av 9 kap. 31 b § PBL (se prop. 2009/10:170, s. 474 och prop. 2010/11:63 s. 51). Regeringsrätten har i flera avgöranden (se exempelvis RÅ 1990 ref. 53 II och RÅ 1997 not 66) uttalat att frågan om en avvikelse är mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan samtliga relevanta omständigheter måste beaktas.

Hotellbyggnaden är planerad att uppföras i omedelbar anslutning till ett planlagt och utbyggt område med friliggande bostäder i ett eller ett och ett halvt plan. Redan avvikelsens storlek i förhållande till detaljplanens reglering talar med styrka för att den planerade byggnadshöjden inte kan accepteras. Vidare beaktar Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden kommer att ha två våningar med en framträdande

del av fasaden vänd mot intilliggande bostadshus längs med Havsbadvägen. Sammantaget leder detta till att byggnaden får anses ha en sådan påverkan på omgivningen att byggnadshöjdens avvikelse från gällande detaljplan inte kan bedömas som liten. Mark- och miljödomstolens dom i den del som avser hotellbyggnaden ska därför ändras och nämndens beslut om bygglov upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Julia Westling.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-11
meddelad i
Växjö

Mål nr P 245-14

KLAGANDE

1. A B

2. S E

3. Y P

4. Å T

MOTPART

1. Kristianstads kommun, Byggnadsnämnden

2. Yngsjö Havsbad AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2013-12-12 i ärende nr 403-444-13, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för hotell- och restaurangbyggnad, värmecentral, samt rivningslov för hotell- och restaurangbyggnad på fastigheten X och Y i Kristianstad kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 284141

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 Kristianstad kommun beslutade den 27 november 2012 att bevilja bygglov för uppförande av vinkelbyggnad i två våningar med hotellrum, restaurangbyggnad på befintligt källarplan, byggnad för värmecentral, samt rivningslov för hotellbyggnad och restaurangbyggnad förutom källarvåning, på fastigheterna X och Y.

Y P, Å T, A-K B och S E, ägare till fastigheten Z, överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län. Grunderna för överklagandet finns refererade i länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen upphävde det överklagade beslutet i den del som avsåg bygglov för värmecentral, avvisade beslutet i den del som avsåg rivningslov, samt avslog överklagandet i övrigt, den 12 december 2013.

YRKANDEN M.M.

Å T, A B, Y P samt S E, gemensamma ägare till X1, har i olika men snarlika skrivelser överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. De yrkar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut i den del det avser överklagandena *utöver* bygglov för värmecentral och rivningslov, upphäver kommunens beslut om bygglov för hotell- och restaurangbyggnader. De anför i korthet följande.

De har aldrig överklagat rivningslovet. De anser inte frågan vara avgjord genom detaljplan. De accepterar dagens störningsnivå. De är inte emot rivning av befintlig byggnad och uppförande av en ny, under förutsättning att den uppförs i en våning och med uteplatserna åt söder.

En rivning av en befintlig byggnad och uppförandet av en ny måste behandlas som en nybyggnation utifrån gällande detaljplan och gällande byggnadsregler. Dessa måste beaktas i alla delar.

Enligt beslutet får hotellägaren bygga på strandskyddat område, utanför sin egen tomtgräns och utnyttja prickat område. Då det finns plats på tomten, sedan befintliga byggnader är rivna, kan de nya byggnaderna placeras längre västerut och inte strida mot detaljplanen och gällande byggnadsregler om närhet till tomtgräns och med tak och balkonger på prickat område.

Vidare ifrågasätter de beviljandet av vinkelbyggnaden i två våningar, uteplatser mot Havsbadsvägen samt finner att betydande olägenhet föreligger på flera plan. Åtgärden strider mot detaljplanen då avvikelserna inte är liten och inte heller är förenlig med planens syfte.

Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 5,0 meter. Det måste förutsättas innebära att befintliga och kommande byggnader ska vara i ett plan. Hade man avsett fler våningar hade man tillåtit ett betydligt högre hus. Att godkänna en överstigande byggnadshöjd med ytterligare 0,8 meter innebär att man kan bygga i två våningar vilket inte är en liten avvikelse eller förenlig med syftet.

Länsstyrelsen hänvisar till ett rättsfall där 0,6 meter tilläts som godtagbar avvikelse. Nu tilläts ytterligare 0,2 meter med följd att prejudikaten förskjuts efterhand. Då en avvikelse ska ses till samtlig i målet föreliggande omständigheter bör större hänsyn tas till hur en tvåvåningsbyggnad harmonierar med kust- och strandmiljön samt det omgivande området med enplans sommarstugor. Det strider mot områdets karaktär, mot landskapsbild, natur- och kulturvärden och en god helhetsverkan. Idag består längan av uthyrningsrum i ett lägre enplanshus som smälter väl in i miljön.

Man kan därför godkänna en byggnad i ett plan som är anpassad till omgivningen och där strandlinjen syns även från Havsbadsvägen och den kommunala parkeringsplatsen.

De kommer som grannar till en tvåvåningsbyggnad med balkonger och uteplatser ut mot den gemensamma vägen, att drabbas av en betydande olägenhet. De får full insyn i både trädgård och i flertalet vistelserum i sin bostad och med en så pass hög

byggnad är det omöjligt att stänga in sig med ett plank. Därför kan de acceptera vinkelbyggnaden under förutsättning att uteplatserna förläggs mot söder och byggnaden därmed fungerar som buller- och störningsskydd. Så som det nu är utformat förtar det all ”yngsjökänsla” och harmoni, samt begränsar deras havsutsikt högst väsentligt. Dessa olägenheter leder sannolikt till ett minskat värde på fastigheten. De vill därför att nybyggnationen v hotellrum bara ska tillåtas för ett våningsplan samt att uteplatser och entréer flyttas från Havsbadvägen. Vidare är det inte heller acceptabelt med få ventilation- och fläktrum placerade mot Havsbadvägen. Ventilationsanläggningen bör därför flyttas till gaveln mot restaurangbyggnaden.

De anser vidare att byggnaden bör målas vit istället för silvergrå då en grå byggnad upplevs tyngre och byggnader i vitt, brunt eller svart visat sig passa i omgivningen. Den nya byggnationen bör utformas så den upplevs låg och luftig.

Flera träd kan bevaras ifall vinkelbyggnaden flyttas söderut. Med dagens förslag tas mellan 4 och 7 tallar bort, liksom en del lövträd. Att ta bort dessa träd påverkar också landskapsbilden och gör att natur- och kulturvärden försvinner. Det är dessutom mycket svårt att återplantera dem. Kommunens kulturmiljöenhet bör därför titta på effekterna som byggnationen leder till.

Slutligen finns ett flertal frågor som inte blivit besvarade av kommunen eller länsstyrelsen.

Det finns stor brist på parkeringsplatser i området, bl.a. beroende på hotell- och restaurangverksamheten samt badbesöken på stranden. Kommer detta att ordnas?

Kommunen har i samband med bygglovets sänt ut en byggnadsplan från 1978-12-18 samtidigt som man på kommunens hemsidor kan hitta en detaljplan från 2004. Det är klart att mycket av bebyggelsen ligger på prickmark enligt båda planerna men det är oklart vilken av dem som gäller.

Sammanläggningen av X och Y, medför om de inte är fel underrättade, att samtliga byggnader kan höjas till 5 meter och användas till hotell- och restaurangändamål. Detta vill man få förtydligat.

DOMSKÄL

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hållas syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Mark- och miljödomstolen anser att målet är tillfredställande utrett utan att syn företas.

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

För fastigheten gäller detaljplan, som vann laga kraft den 29 juni 2004. Därmed ska, så som länsstyrelsen konstaterat, enligt 9 kap. 30 § PBL, bygglov ges för en åtgärd som överensstämmer med denna detaljplan.

Enligt 1 kap 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag. Under förutsättning att planläggningen i handläggning och innehåll följer gällande lagstiftning och regelverk är det därför kommunen som har beslutanderätt över vad och hur det ska planläggas inom dess område. Således bör stor vikt tillmätas de lämplighetsbedömningar som gjorts av kommunen i planprocessen.

I detta fall har man i den gällande detaljplanen prövat och godkänt en användning av den norra delen av planområdet för hotell- och restaurangändamål, samt för den södra för bostäder. Man har också bestämt bl.a. utnyttjandegrad och utformning av byggnader. Domstolen prövar därför inte lämpligheten i dessa ställningstaganden utan prövar hur beslutet om bygglov dels följer planen, dels om avvikelserna kan anses godtagbara enligt 9 kap. 31 b § PBL.

I grunden är frågan om markens användande och lokalisering därmed i första hand en fråga för markägaren och kommunen. Enligt 9 kap. 25 § PBL ska dock kommunen underrätta kända och berörda sakägare om ansökan och ge dem tillfälle att yttra sig, om det är fråga om en avvikelse från plan eller ska utföras utom plan. Det innebär inte att beslutet måste följa deras synpunkter eller villkor, då bygglov ska ges om villkoren i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda.

Mark- och miljödomstolen finner att det inte rests några invändningar mot länsstyrelsens upphävande av bygglov för värmecentralen, föreslagen belägen på mark ämnad för bostadsändamål. Inte heller har det rests några invändningar mot rivningslovet. De i målet aktuella frågorna är om hotell- och restaurangbyggnaderna i acceptabel omfattning kan anses vara belägna på prickmark, samt om hotell- och restaurangbyggnaden invid Havsbadsvägen, den s.k. vinkelbyggnaden, har en som avvikelse betraktad acceptabel höjd.

Utifrån handlingarna i målet finner domstolen, att det endast är med ett skärmtak i hotellområdet sydöstra hörna, som byggnationen med ett skärmtak överskrider fastighetsgränsen. Detta är inte i sig något hinder mot bygglov utan frågan om rådighet är en civilrättslig fråga mellan byggherren och ägaren till marken, i detta fall en samfällighet. Längs med gränsen till samfälligheten finns inte i planen några begränsningar i byggrätten, utom söder om den föreslagna hotell- och restaurangbyggnaden, mot gränsen till bostäderna.

Domstolen finner liksom länsstyrelsen, att skärmtaket över lastbryggan samt trappan på hotellbyggnadens kortsida är placerade på punktprickad mark och därmed avvikande från plan. Domstolen gör också samma bedömning som länsstyrelsen, att dessa avvikelser är att betrakta som små enligt 9 kap. 31 b § PBL och förenliga med planens syfte.

Domstolen delar även länsstyrelsens bedömning, vad gäller byggnadshöjd. Den aktuella avvikelsen på 0,8 meter från en angiven höjd på 5,0 meter, utgör visserligen i relativa tal en avvikelse som ligger på gränsen mellan vad som

accepterats i tidigare praxis. Kammarrättens i Göteborgs fann i en dom den 14 september 2010, mål nr 5061-09, att ett överskridande av byggrätten med 14 % låg i den övre gränsen för vad som enligt praxis varit godtagbart överskridande. I en annan dom, RÅ 1997 not 66, har Regeringsrätten bedömt ett överskridande av byggnadshöjd om 0,6 meter som en godtagbar avvikelse.

Regeringsrätten har också uttalat att frågan om en avvikelse från plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref 53 II, RÅ 1990 ref 911 och RÅ 1997 not 6b). Därvid ska avvikelserna relateras till bl.a. skalan och karaktären hos den befintliga miljön i förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s. 714) anförts bl.a. att smärre avsteg från planen, t.ex. överskridande av byggarea för att uppnå en bättre planlösning, ska kunna medges såsom mindre avvikelse, såframt denna kan motiveras. Detsamma gäller ett sådant överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl.

Mark- och miljödomstolen finner i detta mål, liksom länsstyrelsen, att en överträdelse med 0,8 meter är att betrakta som liten. Till skillnad från de klagande drar domstolen inte slutsatsen att frånvaron av en bestämmelse av våningsantal tillsammans med den begränsade byggnadshöjden till 5,0 meter är att betrakta som en implicit avsikt att tillåta enplansbyggnader. Domstolen tolkar istället planbestämmelserna som snålt tilltagna mått för en tvåvåningsbyggnad, där även den föreslagna byggnaden kan rymmas med vissa sänkningar av innertaket i ovanvåningen.

Då domstolen också finner att det förslag till mer konventionell lösning av takfoten som medför den högre höjden, också medför en enklare och mer funktionell teknisk lösning, är den då nödvändiga avvikelserna att betrakta som ett sådant överskridande som omnämns i förarbetena. Avvikelsen ska därför betraktas som liten och i överensstämmelse med planens syfte, i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

De klagande har även åberopat att den tillåtna byggnationen för dem kommer att leda till betydande olägenhet och därav följande ekonomisk förlust. Domstolen gör här bedömningen att de av de klagande beskrivna konsekvenserna avseende ökad insyn och minskad havsutsikt, är av en sådan art och omfattning att de kan ses som betydande olägenheter i betydelsen enligt 2 kap. 9 § PBL.

Med hänvisning till det ovan sagda finner domstolen inte några skäl för att upphäva beslutet av Länsstyrelsen i Skåne län. Överklagandena bör därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 2 maj 2014.

Jonny Boo

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Målet har handlagts av beredningsjuristen Helena Lagstrand.