



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2016-10-20  
Stockholm

Mål nr  
P 3794-16 och  
P 3858-16

## ÖVERKLAGADE AVGÖRANDEN

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, domar 2016-04-08 i mål nr P 246-15 (I) och P 2962-15 (II), se bilaga A och B

### I

**P 3794-16**

### KLAGANDE

Hysesbostäder i Norrköping AB, 556064-5847  
Box 2330  
600 42 Norrköping

Ombud: Advokaten C W

### MOTPARTER

1. Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun  
601 81 Norrköping

2. M A

3. J A

4. J S

5. K D

6. B G

Dok.Id 1294575

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		

7. O O

8. P O

9. Dödsboet efter A R

10. Å R

11. E W

12. P W

**SAKEN**

Beslut om marklov på fastigheterna XXX-YYY i Norrköpings  
kommun

**II**

**P 3858-16**

**KLAGANDE**

1. K D

2. B G

3. O O

4. P O

5. Dödsboet efter A R

6. Å R

7. E W

8. P W

**MOTPARTER**

1. Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun  
601 81 Norrköping

2. Hyresbostäder i Norrköping AB, 556064-5847  
Box 2330  
600 42 Norrköping

Ombud: Advokaten C W

**SAKEN**

Beslut om bygglov på fastigheterna XXX-YYY i Norrköpings  
kommun

-----

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer punkten 3 i mark- och miljödomstolens dom i mål nr P 3794-16 (marklov) och återförvisar ärendet till Byggnads- och miljöskyddsnämnden för fortsatt handläggning.
  2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom i mål nr P 3858-16 (bygglov) undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnads- och miljöskyddsnämndens i Norrköpings kommun beslut den 19 maj 2015 i ärende BMN 2014-000811, § D4 2015-001234, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
-

## **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

### **P 3794-16**

**Hyresbostäder i Norrköping AB** (Hyresbostäder) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Mark- och miljödomstolens dom och fastställa Byggnads- och miljöskyddsnämndens i Norrköpings kommun beslut 2014-11-04 om marklov.

**Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun** (nämnden) har medgett Hyresbostäders yrkande.

**M A, J A, K D, B G, P O, O O, dödsboet efter A R, Å R, J S, E W och P W** (M A m.fl.) har motsatt sig ändring.

### **P 3858-16**

**K D, B G, P O, O O, dödsboet efter A R, Å R, E W och P W** (K D m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva det meddelade bygglovet.

**Hyresbostäder** har motsatt sig ändring.

**Nämnden** har motsatt sig ändring.

### **BAKGRUND**

Fastigheterna XXX-XYX i Norrköpings kommun omfattas av detaljplan för Kvarteren Höken, Väduren, Näbben och fastigheten XYZ med närområde inom Kneippen i Norrköping. Detaljplanen antogs den 28 januari 2013. Nämnden beviljade i november 2014 Hyresbostäders ansökan om bygglov och marklov på fastigheterna. Beslutet

överklagades till länsstyrelsen som fastställde beslutet om beviljat marklov och upphävde beslutet om bygglov med motivering att ansökan om bygglov överskred detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd och exploateringsgrad. Det upphävda bygglovet överklagades inte men beslutet om beviljat marklov överklagades och har upphävts av mark- och miljödomstolen i det nu överklagade målet P 246-15.

Hysesbostäder ansökte återigen om bygglov i maj 2015 som beviljades av kommunen. I den ansökan har ritningarna ändrats och avståndet mellan garagets övre delar och anslutande marknivå har minskats. Mark- och miljödomstolen har avslagit överklagandet av bygglovet i det nu överklagade målet P 2962-15.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Hysesbostäder** har till stöd för sin talan hänvisat till vad bolaget tidigare har anfört i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande. Ett gediget och omfattande planarbete har genomförts för området. Den nu gällande detaljplanen förutsätter att området ska bebyggas med flerbostadshus och den har varit föremål för rättslig prövning i flera instanser. Planen förutsätter att området ska bebyggas i enlighet med antaget gestaltungsprogram. Detta förutsätter avverkning av de träd som omfattas av marklovet. Vid tolkning av detaljplanen och dess bestämmelser måste helheten beaktas. Uttalandena i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet anger tydligt att den föreslagna placeringen av byggnaderna innebär minsta möjliga avverkning.

**M A m.fl.** har till stöd för sin inställning hänvisat till vad de tidigare har anfört i underinstanserna och tillagt huvudsakligen följande. Marklovet avviker från den antagna detaljplanen och avvikelsen kan inte bedömas som en mindre avvikelse. Enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) är detaljplanens planbestämmelser och plankarta de juridiskt bindande handlingarna. Övriga handlingar kan dock förklara och förtydliga dessa. Gestaltungsprogrammet överensstämmer inte med planbestämmelserna och plankartan. Plankartan har justerats efter att gestaltungsprogrammet upprättades och plankartan föreslog tidigare ett mindre område inom kvarteret Höken för vilken träd inte skulle fällas. Revideringen har inte inarbetats i gestaltungsprogrammet. När en avvikelse berör en bredare allmänhet kan den sällan

betraktas som liten. Grönområdet Hulten som innefattar kvarteret Höken berör samtliga boende i området Kneippen. Avvikelseernas art och storlek måste relateras till skalan och karaktären hos miljön.

**K D m.fl.** har till stöd för sin talan hänvisat till vad de tidigare har anfört i underinstanserna avseende byggnadsarea, buller och parkeringsplatser.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning hänvisat till vad nämnden tidigare anfört vid mark- och miljödomstolen samt tillagt i huvudsak att det är viktigt att reda ut hur en detaljplan med tillhörande dokument ska tolkas.

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

Om en detaljplan har planbestämmelser som reglerar sådana frågor som är avgörande för att ett bygglov ska kunna genomföras bör dessa frågor behandlas gemensamt i ett och samma lovbeslut på motsvarande sätt som normalt sker med schaktningar och fyllningar kopplade till uppförandet av en byggnad. Till skillnad från underinstanserna behandlar därför Mark- och miljööverdomstolen de båda målen gemensamt.

Frågorna i målen är om ansökningarna om bygglov respektive marklov dels kan anses förenliga med gällande detaljplan eller kan ses som en liten avvikelse som överensstämmer med detaljplanens syfte, dels om de på något annat sätt strider mot bestämmelser i PBL. K D m.fl. har anfört att ansökan om bygglov strider mot detaljplanens föreskrivna exploateringsgrad, gränser för buller och antalet parkeringsplatser. Hyresbostäder har anfört att den trädfällning som bolaget vill genomföra på fastigheterna är förenlig med detaljplanens bestämmelser eller i vart fall kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen som ska tillåtas.

#### *Exploateringsgrad, buller och parkeringsplatser*

Fastigheterna XXX-YYY ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan som har antagits med stöd av den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Detaljplanens bestämmelser ska därför tolkas med stöd av ÄPBL och därtill hörande praxis (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål P 5588-14).

I frågan om garaget utgör en byggnadsdel som ska räknas in i flerbostadshusens byggnadsarea gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Till skillnad från PBL innehåller ÄPBL ingen definition av begreppet byggnad. Med stöd av förarbeten och praxis har begreppet byggnad tolkats som en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och är så stor att människor kan uppehålla sig i den. Detta får också anses vara utgångspunkten vid tolkning enligt ÄPBL av begreppet byggnad i detaljplanebestämmelser. Vid beräkning av byggnadsarean enligt ÄPBL har praxis varit att utgå ifrån den definition som framgår av Svensk Standard (SS 21054:2009) om inget annat framgår av detaljplanen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 januari 2013 i mål P 7982-12). Som angetts i mark- och miljödomstolens dom avses i standarden främst de projicerade areorna på marken och inte utrymmen under mark.

I detaljplanens bestämmelser anges att byggnadsarean får uppgå till 40 procent av fastighetsarean. Vid tillämpningen av ÄPBL ska den byggnadsarea som avses i planbestämmelser enligt ovan beräknas enligt den praxis som tidigare gällt. Eftersom garaget endast i begränsad omfattning ligger högre än omgivande mark ska detta inte ingå i byggnadsarean. Mark- och miljööverdomstolen delar därför mark- och miljödomstolens och länsstyrelsens bedömning att den ansökta åtgärden i detta avseende är förenlig med detaljplanens bestämmelser om tillåten byggnadsarea.

Även i fråga om olägenheter av buller och antal parkeringsplatser delar Mark- och miljööverdomstolen underinstansernas bedömningar.

#### *Marklov för trädfällning*

Av planbestämmelserna framgår att *Träd ska bevaras* och att det krävs marklov för att fälla träd med större diameter än 20 cm. Planbestämmelsen om att träden ska bevaras är i detta fall entydig. Att det av planbeskrivning och gestaltningsprogram framgår att ett stort antal träd måste fällas för att genomföra den avsedda bebyggelsen innebär inte



att man kan frånga planbestämmelsen eftersom vare sig planbeskrivning eller gestaltungsprogram till skillnad mot planbestämmelserna är juridiskt bindande. Som mark- och miljödomstolen har kommit fram till överensstämmer inte en så omfattande trädfällning med detaljplanen. Åtgärderna som ansökan om marklov avser är alltså planstridiga. Om en åtgärd innebär en avvikelse från detaljplanen ska byggnadsnämnden enligt 9 kap. 25 § PBL underrätta berörda sakägare innan ett lov ges och ge dem tillfälle att yttra sig över ansökan. Att inte bereda berörda sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan innan lov lämnas utgör ett så allvarligt fel i handläggningen av ärendet att nämndens beslut ska upphävas och återförvisas för fortsatt handläggning.

Marklov får emellertid också ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna enligt 9 kap. 35 § andra stycket PBL. Hyresbostäder har anfört att den trädfällning som bolaget vill genomföra är en sådan liten avvikelse från detaljplanen. Nämnden har inte prövat denna fråga eftersom nämnden ansett att marklovet är planenligt. Med hänsyn till instansordningsprincipen ska frågan om trädfällningen i första hand prövas av nämnden. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas på så sätt att det upphävda marklovet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Bygglovet kan endast utnyttjas om trädfällning på fastigheterna också tillåts. Som Mark- och miljööverdomstolen angett tidigare bör frågor som är avgörande för att ett bygglov ska kunna genomföras behandlas gemensamt i ett och samma lovbeslut. Därför bör även nämndens beslut om bygglov undanröjas och det målet också återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Elena Landberg.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hannah Grahn.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-04-08  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 246-15

**KLAGANDE**

1. Norrköpings Scoutkår

2. M A

3. J A

4. K D

5. O O

6. P O

7. B G

8. A R

9. Å R

10. J S

11. E W

12. P W

**MOTPARTER**

1. Hyresbostäder i Norrköping AB, 556064-5847

Box 2330

601 81 Norrköping

Dok.Id 328744

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 <b>E-post:</b> mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

Ombud: Advokat C W

2. Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun  
601 81 Norrköping

**ÖVERKLAGADE BESLUT**

Länsstyrelsens i Östergötlands län delbeslut 2014-12-19 i ärende nr 403-11817-14 (se bilaga 1) och Länsstyrelsen i Östergötlands län beslut 2015-03-11 i ärende nr 403-11817-14 (se bilaga 2)

**SAKEN**

Avvisning av överklagande samt beslut om marklov på fastigheterna XXX-YYY i Norrköpings kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet från Norrköpings Scoutkår.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår Hyresbostäder i Norrköping AB:s yrkande om vilandeförklaring.
  3. Med ändring av Länsstyrelsens i Östergötlands län beslut 2015-03-11 i ärende nr 403-11817-14 upphäver mark- och miljödomstolen Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommuns beslut om marklov 2014-11-04 i ärende BMN 2014-000811, § D 4 2014-002997.
  4. Mark- och miljödomstolens tidigare meddelade inhibitionsbeslut 2015-03-31 ska fortsatt gälla intill dess denna dom vinner laga kraft.
-

**BAKGRUND**

Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun (nämnden) beslutade den 4 och 6 november 2014 att meddela Hyresbostäder i Norrköping AB (Hyresbostäder) marklov och bygglov för vissa åtgärder på fastigheterna Norrköping XXX-YYY.

Nämndens beslut överklagades, med bland annat yrkande om inhibition, till Länsstyrelsen Östergötland (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade i delbeslut den 19 december 2014 att inhibera nämndens beslut intill dess att länsstyrelsen slutligt avgjort ärendet. Länsstyrelsens beslutade även bland annat att avvisa överklagandet från Norrköpings scoutkår (scoutkåren).

Länsstyrelsen avgjorde ärendet slutligen genom beslut den 11 mars 2015. I beslutet upphävde länsstyrelsen nämndens beslut om bygglov samt avslag överklagandena avseende det av nämnden meddelade marklovet.

Scoutkåren har överklagat länsstyrelsens avvisningsbeslut 19 december 2014 till mark- och miljödomstolen.

M A, J A, K D, O O, P O, B G, A R, Å R, J S, E W och P W har överklagat länsstyrelsens avslagsbeslut 11 mars 2015 avseende det meddelat marklov. Klagandena har bland annat yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhibera beslutet om marklov.

Mark- och miljödomstolen beslutade 31 mars 2015 att inhibera det meddelade marklovet.

Nämnden har i beslut den 19 maj 2015 meddelat nytt beslut om bygglov i ärendet. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen som i beslut den 10 juli 2015 avslag

överklagandena. Bygglovets är nu föremål för överprövning vid mark- och miljödomstolen i mål nummer P 2962-15.

Domstolen har denna dag meddelat dom i målet om marklov, P 246-15, och målet om bygglov, P 2962-15. Därtill har slutligt beslut meddelats i mål nummer P 4361-14.

#### **YRKANDEN M.M**

**Scoutkåren** yrkar, som det förstås, att de har klagorätt samt att mark- och miljödomstolen ska upphäva det meddelade marklovet.

**E W och P W, M A, J A, K D, O O, P O, B G, A R, Å R, J S** yrkar att det meddelade marklovet ska upphävas.

**Hysesbostäder** bestrider klagandenas yrkanden och menar att överklagandena ska ogillas. Skulle domstolen finna att lov lämnats i strid med detaljplan, gör Hysesbostäder gällande att det rör sig om en liten avvikelse. Hysesbostäder motsätter sig att en sammanvägd bedömning ska ske av eventuella avvikelser och menar att avvikelserna ska bedömas mot planen var och för sig. Hysesbostäder anser inte att scoutkåren är berörd av beslutet. Hysesbostäder har vidare yrkat att målet ska vilandeförklaras i avvaktan på att frågan om bygglov blivit rättskraftigt avgjort.

**Nämnden** anser att marklovet är beviljat enligt detaljplan och ska stå fast.

Till stöd för sin talan har parterna anfört i huvudsak följande.

**Scoutkåren** anför huvudsakligen följande. Scoutkåren har under hela planprocessen givits rätt att ha synpunkter och tillerkänns klagorätt. Scoutkåren är s.k. rågranne till XXX och har sedan 1940-talet sin verksamhet i stuga i direkt anslutning till

fastigheten XXX. Det finns endast en gångstig mellan scoutkårens fastighet och XXX. Genom till överklagandet bifogat protokollsutdrag från senaste årsmöte framgår bland annat styrelsens sammansättning etc. Med hänvisning till ovan sagda hävdar scoutkåren sin rätt att överklaga beslutet i det aktuella ärendet.

**E W, P W M A, J A, K D, O O, P O, B G, A R, Å R, och J S** anför huvudsakligen följande.

Kvarteret Höken och Väduren utgör enligt översiktsplanen för Norrköpings kommun ett grönområde med stort bevarandevärde. Förutsättning, att bevara de fullstora träden inom kvarteret Höken, har därav funnits med som ett villkor under hela planprocessen. De utförda trädinventeringen är mycket explicit vad gäller vilka träd som ska bevaras. Inom fastigheterna XXX-YYY finns det totalt 28 stycken träd enligt trädinventeringen. Nämnden har gett marklov för att fälla 73 % av de beaktansvärda träden. Förekommande illustrationer i gestaltningsprogram och planbeskrivning har ingen rättslig verkan i detta sammanhang.

Marklovet är inte förenligt med den gällande detaljplanen, ej heller är det fråga om en liten avvikelse. I detaljplanen för kvarteret Höken är man på några ställen i planbeskrivningen otydlig och motsägelsefull. Om plankarta och planbestämmelser inte överensstämmer med det som står i till exempel planbeskrivning och illustrationer är det plankartan och planbestämmelserna som har företräde.

Den avvikelse som finns mellan den fastställda detaljplanen och nämndens beslut om mark- och bygglov kan inte betraktas som en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen. Länsstyrelsens beslut är ofullständigt motiverat. Det är negativt för alla boende i området att ett omtyckt grönområde och naturpark riskerar att gå förlorat.

Vad gäller nyplantering som kompensationsåtgärd så är det inte rimligt att jämföra träd med upp till hundra års ålder med små nyplanterade träd. Dessutom är dessa

nyplanteringar företrädesvis föreslagna att placeras uppe på garagetak, varför det inte kan handla om några större träd.

En trädrapport/inventering ”Träd och landskap” har framtagits och antagits i detaljplanen, i inventeringen anges explicit vilka träd som anses bevarandevärda och som ska bevaras. Rapporten anger att elva träd inom fastigheten XXX ska bevaras. De aktuella åtgärderna följer vare sig detaljplanens övergripande intentioner eller dess rättsverkande del. Trädrapporten klargör och stödjer det som anges i den rättsligt bindande planbestämmelsen, nämligen att träd ska bevaras.

Bygglov och marklov måste bedömas tillsammans för att avgöra den sammantagna avvikelserna. Den enda bygglovsansökan som man för närvarande kan förhålla sig till är den som föreligger och som fått avslag av länsstyrelsen.

Om man ska uppfylla planbestämmelserna så går det inte att bygga enligt bygglovsansökan på aktuell fastighet. Det finns en inkonsistens i nämndens motivering till sina beslut. I planbestämmelsen anges att träd ska bevaras. Marklovet för aktuella fastigheter går långt utöver vad som man rimligen kan klassa som en liten avvikelse.

Av ingiven praxis och av Boverkets anvisningar framgår att en sökt åtgärd inte ska kunna betraktas som en liten avvikelse om den berör allmänna intressen till en vidare krets utöver dem som bevakas vid bygglovsprövningen. Enligt kommunens gällande översiktsplan så är området klassat som ett grönområde med stort bevarandevärde. Om ett grönområde fastställs ha ett stort bevarandevärde i kommunens övergripande strategiska plan så torde det framstå som klart att det finns ett allmänt intresse som går utöver det som intilliggande grannar har att anföra.

I planbestämmelserna anges dels att träd skall bevaras, dels att marklov krävs för fällning av träd med diameter större än 20 centimeter. I planbeskrivningen är en bärande idé att träd skall bevaras. *Det gröna i form av park och träd inom kvartern,*



*framförallt inom Höken, ska värnas och utvecklas* (Planbeskrivningen 2.1).

Trädinventeringen anger att elva träd är bevarandeträd. Att som nämnden hävda att de följer rekommendationerna när åtta av elva träd får tas ned, och sannolikt ytterligare ett träd får tas ned pga att det kommer att dö vid beskärning då det står alltför nära garageinfarten.

Sammanfattningsvis har tillstånd givits till att fälla 8 av 11 stycken bevarandevärda träd. Med hänvisning till att det visats att detta inte följer fastställd detaljplan förefaller det vara obegripligt att nämnden och länsstyrelsen hävdar att marklovsbeslutet följer detaljplanen. Inte heller torde det kunna hävdas att det endast föreligger en liten avvikelse från detaljplanen. Vid en bedömning av liten avvikelse ska enligt plan- och bygglagen bedömas en sammantagen avvikelse och inte var för sig.

Klagandena har även framfört på vilket sätt de kan anses lida skada av beviljade marklov och bygglov. De har, i korthet, angivit att de lider såväl ideell som ekonomisk skada då de förlorar ett omtyckt grönområde samtidigt som vi som fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare lider ekonomisk skada. Översiktsplanen har klassat Hultet som ett grönområde med stort bevarandevärde.

Om byggplanerna blir verklighet kommer Hultet att i stort förlora sitt värde som en gemensam grön samlingsplats och de kommer att uppleva att de höga husen ”kommer över en”. Kneippen där Hultet ingår är en unik och mycket omtyckt stadsdel med många kvalitéer. Det finns mycket och robust forskning över hur man kan värdera tillgång till grönområden i städer i ekonomiska termer. Bland annat anges att människor är beredda att betala mer för en bostad om den ligger vid ett grönområde.

**Hysesbostäder** anför huvudsakligen följande. De planerade åtgärderna överensstämmer i sin helhet med de illustrationer över planerad bebyggelse som finns i planbeskrivning och gestaltningsprogram och har således även legat till grund för den lagakraftvunna detaljplanen.

*Detaljplanens omfattning och utformning*

Även om planbeskrivningen i formellt hänseende inte utgör en del av detaljplanen så utgör den ett nödvändigt dokument för att tolka och förstå planen. Vad klagandena anför om motstridiga uppgifter i planen och planbeskrivningen saknar relevans eftersom det inte förekommer några sådana motstridiga uppgifter i de aktuella dokumenten. Tvärtom framgår det klart och tydligt av den aktuella planen att marken ska användas för bebyggelse av bostäder, centrum och kontor samt att det i samband därmed kan bli aktuellt att fälla träd inom området, men att sådan trädfällning kräver marklov.

*Marklov för trädfällning*

Huvudregeln är att det inte krävs marklov för fällning av träd. I speciella fall kan det dock uppstå behov av att genom tillståndsplikt kunna skydda enstaka träd. Därför har det i 9 kap. 12 § plan- och bygglagen införts en möjlighet för kommun att i detaljplan bestämma att det krävs marklov för trädfällning.

En sådan bestämmelse om marklov för trädfällning har införts i den nu aktuella detaljplanen. I planbestämmelserna anges att ”marklov för trädfällning krävs för träd med en diameter större än 20 cm på en höjd av cirka 1 meter över mark” inom området. Av detaljplanen framgår således uttryckligen att trädfällning kan ske inom området, men att detta kräver särskilt marklov.

*Förutsättningar för marklov*

Åtgärden att avverka träd inom exploateringsområdet strider inte mot detaljplanen och uppfyller i övrigt kraven enligt 9 kap. 35 § första stycket p. 2-5 plan- och bygglagen.

Enligt detaljplanen är området avsett för bebyggelse (bostäder, centrum och kontor). En sådan bebyggelse förutsätter att viss avverkning av en del av de träd som finns på fastigheten. Annorlunda uttryckt är det omöjligt att bebygga området utan att avverka vissa träd. Som ovan redogjorts för framgår det dessutom att uttryckligen

av planbestämmelserna att trädfällning kan ske, men att det ska ske en individuell prövning i varje enskilt fall genom kravet på marklov. I planbeskrivningen utvecklas detta ytterligare då det slås fast vilka överväganden som bör ske i samband med lovförfarandet. Åtgärden att inom området fälla träd för att möjliggöra bebyggelse följer därmed gällande detaljplan.

Under alla omständigheter kan åtgärden att fälla träd för att möjliggöra bebyggelse inte anses innebära något annat än en liten avvikelse från detaljplanen.

Genom ärendets historik är det ingen nyhet hur de aktuella byggnader kommer att placeras och detta har precis nyligen varit föremål för en omfattande planprocess. Att det därmed skulle bli aktuellt med viss avverkning har således varit en klar och tydlig förutsättning. Enligt bolagets uppfattning är det olyckligt att det återigen blir en process om samma sak, då klagandena inom ramen för marklov och bygglov nu försöker omöjliggöra den bebyggelse som redan blivit prövad inom ramen för planförandet.

Klagandena hänvisar i sina skrifter till den trädinventering som genomförts i området. Som klagandena redogjort för så utgör denna inventering inte del av detaljplanen. Däremot står det klart att de rekommendationer som följer av denna inventering i största möjliga mån bör beaktas inom ramen för att kunna förverkliga syftet med planen, det vill säga uppförande av flerfamiljshus. Som ovan redogjorts för är den planerade placeringen av byggnaderna, som förutsätter avverkning av endast åtta skyddsvärda träd, ett alternativ som i största mån sparar träd. Detta har slagits fast inom ramen för planförfarandet och även senare vid prövningen för marklov. Att klagandena nu försöker underkänna denna bedömning i efterhand genom att på ett felaktigt sätt hänvisa till inventeringen och påstå att avvikelser från dessa ”rekommendationer” skulle utgöra större avvikelse från gällande detaljplan som tydligt slagit fast både syfte och bästa placering med beaktande av dessa syften är olyckligt och innebär onödig tidutdräkt. Bolaget har inte avvikit från det gestaltungsprogram som bifogats detaljplanen. Trots att detaljplanen redan varit

föremål för rättslig prövning i flera instanser är det samma frågor som återigen prövas.

### *Övrigt*

Som ovan angetts har nämnden meddelat bygglov för uppförande av flerfamiljshus inom området. Detta beslut är överklagat till länsstyrelsen. Enligt bolagets uppfattning vore det mest lämpliga att låta förevarande mål om marklov vilande förklaras i avvaktan på att frågan om bygglov blivit rättskraftigt avgjort. Det är mycket olyckligt med dessa parallella processer.

Bolaget har inga synpunkter på att beslutet om inhibition fortsätter att gälla.

**Nämnden** anför huvudsakligen följande. Nämnden vill påpeka att bygglov och marklov har prövats i två separata beslut. Enligt planbestämmelser ska träd inom kvarteret bevaras och marklov krävs för trädfällning för träd med diameter större än 20 cm på en höjd av 1 meter över mark. Några enskilda träd har inte utpekats som särskilt värdefulla utan syftet med bestämmelsen är att bedömningen ska göras i varje enskilt fall genom prövning av marklov. Det har inte heller i planen reglerats något om förbud mot trädfällning. Trädinventeringen samt detaljplanens intentioner har följts vid bedömningen.

Placering av huskroppar följer i sin helhet gestaltningsprogrammet och detaljplanens intentioner och illustrationer. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft.

Höjdskillnaden i marknivån inom tomten är ca 3 meter i öst-västlig riktning. För att kunna åstadkomma en innergård, det vill säga en plan yta mellan bostadshusen måste marken fyllas upp även om man skulle välja att inte bygga garage. Alltså, träd måste fällas även om byggnadsarea minskar så att den bara omfattar bostadshusens area. I annat fall kan inte detaljplanen genomföras.

Som kompensation för träd som måste fällas har nyplantering redovisats, vilket också rekommenderas i planbeskrivningen. Aktuell trädfällning är nödvändig för genomförande av detaljplanen. Gestaltungsprogrammet är en viktig del av detaljplanen och det har följts i marklovet. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste vissa träd tas bort. Byggrätten väger i detta fall tyngre än bevarande av träd.

---

Parterna har åberopat bevisning vilken ingivits i målet.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet gemensamt med P 4361-14 och P 2962-15.

### **DOMSKÄL**

#### Är länsstyrelsens delbeslut att avvisa scoutkårens överklagande riktigt?

Länsstyrelsen beslutade den 19 december 2014 att avvisa scoutkårens överklagande, som skäl angavs i huvudsak att B N inte styrkt sin behörighet att föra talan för scoutkårens räkning.

Scoutkåren har i skrivelse, som undertecknats av B N och J J, överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har i målet att pröva om det var rätt av länsstyrelsen, vid tidpunkten för det överklagade beslutet, att avvisa scoutkårens överklagande.

Efter genomgång av handlingarna i målet konstaterar mark- och miljödomstolen, i likhet med länsstyrelsen, att det inte framgår att B N styrkt sin

behörighet att företräda scoutkåren då nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen.

Scoutkåren har nu, i samband med överklagandet till mark- och miljödomstolen, inkommit med protokoll från konstituerande styrelsemöte av den 23 mars 2014. Av protokollet framgår bland annat att J J valdes till ordförande och att B N valdes till vice ordförande. Det framgår vidare av protokollet att ordföranden och kassören ges rätten att teckna firma var och en för sig. Det framgår emellertid inte av protokollet att vice ordföranden B N har rätt att teckna firma för scoutkårens räkning. Mark- och miljödomstolen instämmer därför i länsstyrelsens bedömning om att B N inte visat att han haft behörighet att överklaga nämndens beslut för scoutkårens räkning till länsstyrelsen. Med hänsyn till ovan saknas nu skäl att pröva huruvida scoutkåren skulle ha tillerkänts talerätt utifrån andra förhållanden. Vad scoutkåren anfört hos domstolen föranleder ingen annan bedömning. Scoutkårens överklagande ska därför avslås.

*Finns det skäl att vilandeförklara målet?*

Vilandeförklaring i denna typ av mål kan ske genom analog tillämpning av 32 kap. 5 § rättegångsbalken (RB), (jfr NJA 2010 s. 609). För att mark- och miljödomstolen ska kunna vilandeförklara målet krävs enligt 32 kap. 5 § RB att det är av synnerlig vikt att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs.

Då frågan om bygglov prövas fristående i förhållande till frågan om marklov anser mark- och miljödomstolen inte att förutsättningar för vilandeförklaring kan anses vara uppfyllda (jfr prop. 1985/86:1 s. 452-454). Bolagets begäran om vilandeförklaring ska därför avslås. Domstolen noterar dock att detta mål om marklov och det nya bygglovsmålet (P 2962-15) har handlagts gemensamt.

Vad omfattas av sakprövningen i mark- och miljödomstolen?

Mark- och miljödomstolen konstaterar att länsstyrelsen upphävt det av nämnden meddelade bygglovets men avslagit överklagandena gällande det meddelade marklovet. Vidare konstaterar domstolen att länsstyrelsens beslut om att upphäva bygglovets inte har överklagats varför beslutet i denna del därmed vunnit laga kraft. Med hänsyn till detta kommer mark- och miljödomstolen i detta mål därför inte överpröva länsstyrelsens beslut avseende upphävandet av bygglovets, utan endast vad gäller det meddelade marklovet.

E W och P W har bland annat yrkat att trädens bevarande ska prövas i en eventuell ny bygglovsansökan. Med beaktande av vad som ovan anförts konstaterar mark- och miljödomstolen att prövningen i förevarande mål endast avser det meddelade marklovet. Domstolen har därför inte, inom ramen för detta mål, möjlighet att pröva innehållet i framtida bygglovsansökningar.

Klagandena har vidare framfört att de lidit såväl ideell och ekonomisk skada. Frågan om ersättning för minskat fastighetsvärde och liknande ersättningsfrågor är dock inte något som kan prövas inom ramen för detta mål utan får i förekommande fall prövas i särskild ordning.

De invändningar som framförts av klagandena beträffande förlusten av grönområdet i sin närhet till följd av ändrad detaljplan som idag tillåter bostadsbyggnader är frågor som tidigare hanterats inom ramen för den nu lagakraftvunna detaljplanen och ingår inte i domstolens bedömning i detta mål.

*Finns det skäl att upphäva det meddelade marklovet?*

Av planbestämmelsen n<sub>1</sub> framgår att det för området gäller att träd ska bevaras. Vidare enligt samma bestämmelse krävs det marklov för trädfällning av träd med diameter större än 20 cm på en höjd av cirka 1 meter över mark.

Mark- och miljödomstolen tolkar den planbestämmelsen n<sub>1</sub> som så att det generellt anvisas att träd ska bevaras inom området, men att träd med *mindre* diameter än 20 cm, 1 meter över marken, kan avverkas eftersom det inte krävs marklov för dessa. Av detta följer att syftet med planbestämmelsen får anses vara att träd med *större diameter* än 20 cm ska skyddas. Något direkt avverkningsförbud framgår dock inte av planbestämmelserna.

Mark- och miljödomstolen anser att det inte är rimligt att tolka planbestämmelsen på så sätt att man genom ett marklov skulle kunna ge tillstånd till nedtagning av samtliga större träd. Avsikten med den aktuella bestämmelsen torde istället ha varit att verkligen bevara flertalet av träden i området.

I gällande planbeskrivning framgår bland annat följande avseende trädens bevarande.

*” Det gröna i form av park, träd på gatumark och träd inom kvarteren, framförallt inom Höken ska värnas och utvecklas. ”* (punkt 2.1, sid 6).

*”Bebyggelsen befäster trädgårdsstadens uppbyggnad med byggnadsvolymer utefter en väl definierad förgårdsmark. Byggnaderna placeras mycket kompakt på tomten. Stora träd kan på sätt sparas.”* (punkt 2.2.1, sid 7).

*” Kvarteret Höken karakteriseras av framförallt ek som rekommenderas att så långt som möjligt sparas. .... Inriktningen för kvarteret Höken innebär att även något/några av ekarna kan komma att tas bort. Detaljplanen reglerar att träden ska bevaras. ”* ( punkt 2.3.2, sid 9)

Planbeskrivningen och trädinventeringshandlingen är i och för sig inte bindande dokument men kan ligga till grund vid tolkningen av detaljplanens syfte och dess bestämmelser.

Av nämndens beslut om marklov framgår att Hyresbostäder beviljats marklov för att ta ned totalt 27 träd. Av dessa söktes lov för fyra träd som hade en diameter under 20 centimeter, dvs dessa träd omfattades inte formellt av kravet på marklov



enligt detaljplanen. Totalt var det således 23 träd med en diameter om mer än 20 centimeter som beviljades marklov för nedtagning. Av den i målet ingivna trädinventeringen framgår att totalt 45 träd inventerats. Av dessa träd är det 28 träd som finns på i målet aktuella fastigheter XXX mfl. Övriga träd finns på angränsande fastigheter. Utöver dessa 28 träd har det även framkommit att det på fastigheten fanns ett flertal träd med mindre diameter än 20 centimeter för vilka marklov inte har behövt sökas. Av de totalt 28 inventerade träden är 11 så kallade bevarandeträd enligt trädinventeringen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att av de på fastigheten XXX mfl belägna träden med en diameter om minst 20 centimeter så har 23 träd av totalt 28 träd beviljats marklov. Flera av dessa träd är ekar som särskilt angivits som bevarandevärda i planbeskrivningen.

*Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.*

Av plankartan och dess bestämmelser framgår tydligt att träd ska bevaras och att större träd kräver marklov för att få tas ned. I planbeskrivningen, om än icke bindande, framgår tydligt det allmänna intresset av att säkra områdets karaktär med stora träd, särskilt ekar. Av handlingarna i målet framgår att de träd som beviljats marklov är friska gamla träd som ger området dess speciella karaktär.

Utifrån dessa bedömningar anser domstolen inte att det ansökta och beviljade marklovet kan sägas överensstämma med den i målet aktuella planbestämmelsen. Som länsstyrelsen påpekat, får den i plan givna byggrätten förutsätta att någon/några av ekarna eller vissa träd tas bort. Domstolen anser dock att den omfattning av borttagandet som marklovet tillåter inte är överensstämmande med detaljplanen. Det meddelade marklovet ska därför upphävas.

*Inhibition*

Då mark- och miljödomstolen nu slutligt avgör målet ska tidigare meddelat inhibitionsbeslut 2015-03-31 fortsatt gälla intill dess denna dom vinner laga kraft.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV427)

Överklagande senast den 29 april 2016.

Marie Gerrevall

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.