



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2018-10-08
Stockholm

Mål nr
P 1916-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-02-05 i mål nr P 2886-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Fastighetsbolaget Skolvägen i Sjömarken AB,

Ombud: GE

Motpart

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås stad
Kungsgatan 55
501 80 Borås

2. TA

3. BB

4. PB

5. JB

6. KD

Dok.Id 1437674

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

7. EG

8. SG

9. MJ

10. TK

11. JN

12. ASK

13. RSK

14. JW

15. JÖ

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheterna X och Y i Borås kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fastighetsbolaget Skolvägen i Sjömarken AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bifalla ansökan om bygglov.

TA, BB, PB, JB, KD, EG, SG, MJ, TK, JW och **JÖ** (TA m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås stad (nämnden) har medgett bolagets yrkande om ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört bl.a. följande: Planbestämmelserna i detaljplanen 1490K-P1021 (plan 1021) kan framstå som svårtolkade när det gäller nybyggnad av flerbostadshus. Vid revideringen av detaljplanen gjordes, i utlåtande daterat den 28 februari 2002, följande förtydliganden: På sidan 2 anges att ”planbestämmelser har förtydligats så att både flerbostadshus och LSS-boende medges”. På sidan 5 anges att ”planen tillåter flerbostadshus, även om illustrationen visar radhus/grupphus. På sidan 12 anges att ”revideringen godkänns av LST den 2002-02-28”. Kommunen och dess plan- och bygglovschef stödjer bolagets tolkning om att flerfamiljshus kan medges enligt detaljplanen.

TA m.fl. har, utöver vad de tidigare anfört, tillagt bl.a. följande: I PM till detaljplan med beteckningen 1490K-P1040 (plan 1040), daterat den 8 juni 2004, anges att någon ny detaljplan för delområde 3 inte har upprättats och att den utformning som området hade i plan 1021 är den som gäller. Vidare anges att revideringen av plan 1021 inte berörde delområde 3. I gällande plan finns ingen planbestämmelse avseende

flerbostadshus eller LSS-boende. Revideringen som godkänts av länsstyrelsen och kommentaren i utlåtandet som bolaget hänvisar till gäller för andra delar av detaljplaneområdet och inte för delområde 3. Enligt planbeskrivningen är planens syfte att möjliggöra ny bebyggelse av bostäder (villor, kedjehus, radhus). Flerfamiljshus har aldrig illustrerats eller beskrivits för delområde 3. Det har därför varit omöjligt för fastighetsägare och andra boende att förutse eller förvänta sig någon annan bebyggelse än villor.

Nämnden har vidhållit sitt tidigare ställningstagande och tillagt bl.a. följande: I utlåtande efter de två utställningarna av plan 1021 daterat den 28 februari 2002 anges bl.a. att: ”Planbestämmelser förtydligats så att både flerbostadshus och LSS-boende medges”. Betydelsen för planbestämmelsen p1 har till andra granskningen justerats och texten ”tomter får sammanläggas för gruppboende” har lagts till.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att ge sökt bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus på de aktuella fastigheterna.

I det utlåtande som bolaget och nämnden har hänvisat till sägs det bl.a. att planbestämmelser har förtydligats så att både flerbostadshus och LSS-boende medges. Utlåtandet avser dock inte nu aktuell detaljplan (plan 1040), utan plan 1021. I det nu aktuella planärendet har det inte gjorts något motsvarande förtydligande och det finns därför inte stöd för slutsatsen att syftet med plan 1040 är något annat än som kan utläsas ur planhandlingarna, dvs. att möjliggöra uppförande av enbostadshus (villor, kedjehus och radhus). Mark- och miljööverdomstolen instämmer därför i mark- och miljödomstolens bedömning att uppförande av två flerbostadshus skulle strida mot detaljplanens syfte och att det därför inte finns förutsättningar att ge bygglov. Överklagandet ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Carlos Leal.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-02-05
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2886-17

PARTER

Klagande

Fastighetsbolaget Skolvägen i Sjömarken AB,

Ombud: GE

Motparter

1. TA

2. BB

3. PB

4. JB

5. KD

6. EG

7. SG

Dok.Id 381699

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

8. MJ

9. AK

10. TK

11. JN

12. ASK

13. RSK

14. JW

15. JÖ

16. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad
Kungsgatan 55
501 80 Borås

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2017-06-28 i ärende
nr 403-13815-2017, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheten X och Y i Borås
Kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 3 april 2017 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun (nämnden) att bevilja bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheterna X och Y.

Efter överklagande av TA m.fl. beslutade Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) att upphäva nämndens beslut och avslå ansökan om bygglov.

Länsstyrelsen beslutade också att avvisa överklagandena från LA, G I, R R, M R, CF, PW och M W.

YRKANDEN M.M.

Fastighetsbolaget Skolvägen i Sjömarken AB (bolaget) har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra beslutet och godkänna det lämnade bygglovet.

Till stöd för sin talan har bolaget anfört följande.

Länsstyrelsen har gjort en missbedömning när de granskat ärendet och tolkat planerna. Planbestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea kan inte tolkas som att den gäller inom området med den administrativa gränsen eller egenskapsgränsen, utan den gäller per fastighet. När det råder osäkerhet om hur en planbestämmelse ska tolkas ska illustrationsplanen eller planbeskrivningen användas. Om man läser planbeskrivningen och tittar på tillhörande illustrationsplan ser man att området är illustrerat med åtta fastigheter med ca 200 kvadratmeter byggrätt var. Om planförfattaren hade avsett att endast tillåta en byggnadsarea om 200 kvm skulle gälla för alla åtta fastigheter skulle det innebära att husen skulle tillåtas en area om 25 kvm styck, vilket inte är en rimlig exploatering på en bostadstomt. Vidare skulle de fyra befintliga husen vid planens antagande vara planstridiga. En sådan exploateringsgrad finns inte heller omnämnd i planbeskrivningen. Resonemanget stöds av att bestämmelsen har använts på

motsvarande sätt i detaljplan i angränsande områden, se bl.a. Backahagsliden, Backhagsvägen och Björkhagsvägen.

DOMSKÄL

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen [2010:900] (PBL) framgår följande. Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a. överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b. avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Av 9 kap 31 b § PBL framgår följande. Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Fastigheterna X och Y ligger inom ett område som omfattas av detaljplan med planbeteckningen 1490K-P1040 (detaljplan för del av Sjömarken Sjöheden område 3, del av Z m.fl.), som vann laga kraft den 2 juli 2004. Av PM av den 2 juli 2004 till plan 1040 framgår att utformningen av planen är densamma som i detaljplan med planbeteckning 1490K-P1021 (detaljplan för del av Sjömarken Sjöheden, del av Z m.fl.) samt att planbestämmelser, planbeskrivning m.m. i P1021 även gäller för delområde 3. Delområde 3 undantogs från antagandet av P1021 men antogs genom P1040.

Fråga i målet är hur planbestämmelsen $e_2 200$, om största tillåtna byggnadsarea, ska tolkas, dvs. om den innebär att 200 kvm är den största tillåtna byggnadsarean per fastighet eller om exploateringsbegränsningen avser hela planområdet. Fråga är också om bygglov i övrigt kan beviljas för åtgärderna ifråga.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det av plankartan med dess bestämmelser inte framgår hur nu aktuell planbestämmelse ska tillämpas. Planen är därför bristfällig och måste tolkas av domstolen.

Tolkningen av en otydlig planbestämmelse får ske utifrån planbeskrivningen och illustrationskartan samt vad som där anges om hur planen ska förstås (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 5758-14, meddelat den 18 december 2014 samt prop. 2009/10:170 del 1 s. 214). Stöd kan även fås av de vid tidpunkten för planens upprättande gällande allmänna råd och vägledningar från Boverket (se MÖD 2016:18).

Av planbeskrivningen till P1021 framgår att planens syfte är bl.a. att möjliggöra nybebyggelse av bostäder (villor, kedjehus eller radhus) och förskola samt ny väg mellan Ljungvägen och Göteborgsvägen vid Sjöhedensskolan. Under rubriken Bebyggelseområden, Bostäder framgår vidare att det inom området planeras för ca 90 lägenheter i radhus, 12 kedjehus samt ca 70 villor. Planbeskrivningens syfte eller planbeskrivningen i övrigt ger ingen direkt vägledning för hur planbestämmelsen

om största tillåtna byggnadsarea ska tolkas. Även illustrationskartan till planen anger bostäder i form av villor, kedjehus och radhus.

Den handbok som Boverket gav ut 2002, och som gällde vid tiden för detaljplanens antagande, kan användas vid tolkning av detaljplanen. Vad gäller exploateringsbegränsning anges att om inget annat bestäms i planen är *exploateringsgrad* att utläsa som bruttoarea per fastighet (Jfr Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Boverkets allmänna råd 1996:1 ändrad genom 2002:1, 2002, sid. 96).

Domstolen finner att det med hänsyn till hur P1040 utformats vad gäller antalet tillåtna bostadsfastigheter, åtta stycken, förefaller orimligt att tolka planen på något annat sätt än att planbestämmelsen *e₂ 200* gäller per fastighet. En byggnadsarea om 25 kvm per fastighet är inte en rimlig exploatering. Att planen endast skulle medge en byggnadsarea om 25 kvm per fastighet kan inte heller anses ligga i linje med planens syfte att möjliggöra nybebyggelse av bostäder. En tolkning som innebär att exploateringsbegränsningen gäller för hela planområdet och inte per fastighet skulle dessutom leda till att befintliga hus inom planområdet blev planstridiga i samband med att planen antogs. Med beaktande av ovan nämnda skäl ska planbestämmelsen *e₂ 200* tolkas på så sätt att byggrätten om 200 kvm gäller per fastighet inom planområdet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att det framgår av uppräkningsav typer av bostäder (villor, kedjehus eller radhus) att planens syfte är att planen ska möjliggöra uppförande av enbostadshus. Under rubriken Bebyggelseområden, Bostäder framgår det återigen att det är hustyperna villor, kedjehus eller radhus som ska uppföras inom planområdet. Med hänsyn till planens uttalade syfte och vad som i övrigt framgår av planbeskrivningen och illustrationskartan gör mark- och miljödomstolen bedömningen att uppförandet av två flerbostadshus, mitt i ett villaområde, strider mot detaljplanens syfte och därmed mot detaljplanen i sig. De kringboende har heller inte haft att förvänta sig flerbostadshus på den aktuella platsen. Då åtgärden strider mot planens syfte kan inte avvikelser från detaljplanen

godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL. Det saknas därför förutsättningar att meddela bygglov för de aktuella åtgärderna.

Vid denna utgång prövar mark- och miljödomstolen inte om åtgärden medför andra avvikelser mot planen.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 26 februari 2018.

Anna Rapphed

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Anna Rapphed, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande var tingsnotarien Sara Forsberg.