



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2018-03-26
Stockholm

Mål nr
P 6928-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-06-29 i mål nr P 1690-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. KB

2. ME

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun

2. Utvecklingsbolaget Sverige AB, 556673-0247

Ombud för nr 2: Bergman & Eek Advokat AB

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten XX i Simrishamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Simrishamns kommun beslut den 25 oktober 2016, § 107, och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1403994

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KB och **ME** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska upphäva nämndens beslut om bygglov.

Utvecklingsbolaget Sverige AB och **Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KB och **ME** har vidhållit vad de anfört tidigare och lagt till i huvudsak följande:

Nämndens handläggning är felaktig. De har inte beretts tillfälle att yttra sig över den aktuella ansökan, som skiljer sig från den tidigare. Rätten att yttra sig som sakägare över en bygglovsansökan kan inte ersättas av möjligheten att senare överklaga. Det finns större möjlighet att påverka ett ärende i ett tidigt stadium än i ett senare.

Det är inte förenligt med detaljplanens syfte att inreda flera vindsvåningar. Den föreslagna byggnaden har tre våningar med inredd vind. Det är fel om byggnadshöjden, t.ex. mot bakgrund av dålig ritnoggrannhet, ska anses planelig inom en marginal på några decimeter. Om ritningarna innehåller fel på några decimeter ska de inte godkännas. Det finns inte skäl att avvika från planen genom att bygga på s.k. prickad mark. Balkongerna sticker ut mer än 1,5 meter horisontellt och är därmed mätvärda. De tror inte att höjden från betongplattans överkant till balkongernas underkant är tre meter. De ifrågasätter också om balkongerna och uteplatserna är i överensstämmelse med detaljplanens syfte. Planen hade inga illustrationer av balkonger och uteplatser. Balkongerna är störande. De är för stora och kommer sannolikt att byggas in.

Bolaget har anfört i huvudsak följande:

Klagandena har beretts tillfälle att yttra sig i ett tidigare mycket snarligt bygglovs-
ärende och har utnyttjat denna möjlighet. Grannehörande får därmed anses ha
genomförts beträffande den mindre avvikelse som bygglovet avser. Klagandena har
också, i egenskap av sakägare, expedierats bygglovet i vederbörlig ordning. Därmed
har deras rätt och möjlighet till överprövning av nämndens beslut inte äventyrats.

Bolaget har vid utformningen och placeringen av byggnaden beaktat att området är
utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Man har hållit en god kontakt med
kommunen under bygglovsprocessen. Vindsplanet har ändrats för att flerfamiljshuset
ska vara bättre anpassat till den befintliga bebyggelsen i fråga om utformning,
placering och materialval. Utformningen av byggnaden är traditionell. Enbart en
mindre del av bostadsbyggnaden är placerad på mark som inte får bebyggas. Marken
används för det i planen avsedda ändamålet.

Byggnadsnämnden har vidhållit vad som anförts tidigare och lagt till i huvudsak
följande:

Ansökan om bygglov bedöms följa gällande detaljplan avseende antal våningar,
byggnadshöjd och byggnadsyta. Balkongerna är placerade tre meter över mark enligt
ritning och innebär därmed inte någon avvikelse från detaljplanen. De sticker inte
heller ut mer än 1,5 meter. Balkonger är inte förbjudna enligt planen. Ansökan innebär
en avvikelse från detaljplanen genom att en liten del av byggnaden är placerad på mark
avsedd för överbyggd gård eller terrassbyggnad. Flerbostadshuset bedöms i sin helhet
vara väl anpassat till omgivande bebyggelse och riksintresse för kulturmiljö. Den
avvikelse som finns är identisk med den i det tidigare förslaget. Eftersom det tidigare
förslaget skickades på remiss till berörda sakägare är det nämndens bedömning att
sakägarna har hörts avseende avvikelserna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**Nämndens handläggning**

Mark- och miljööverdomstolen prövar inledningsvis vilken betydelse det har att sakägarna inte fått tillfälle att yttra sig över den aktuella ansökan på sätt som föreskrivs i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

PBL innehåller inte någon möjlighet för byggnadsnämnden att godkänna ändringar av ett tidigare meddelat beslut om bygglov. Det betyder att om nämnden meddelar ett nytt beslut med vissa justeringar i förhållande till det tidigare, ska det nya beslutet betraktas som ett nytt lov vilket innebär att de formella kraven i PBL för prövningen av det nya lovet gäller. Om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan ska byggnadsnämnden därmed bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan.

Det förslag som nu är föremål för prövning skiljer sig från det tidigare av nämnden beslutade lovet på så sätt att ett antal takkupor har tagits bort och ersatts med takfönster för att byggnaden bättre ska stämma överens med detaljplanen. Däremot innehåller det reviderade förslaget, precis som det tidigare, en avvikelse från planen genom att mark kommer att användas för ett annat ändamål än vad planen anger. Eftersom det reviderade förslaget är att betrakta som en ny ansökan och då det fortfarande avviker från planen, borde nämnden ha gett sakägarna tillfälle att yttra sig över den nya ansökan. Att justeringen i sig inte har inneburit någon avvikelse saknar betydelse i sammanhanget. Inte heller kan det förhållandet att sakägarna har hörts i det tidigare bygglovsärendet anses innebära att nämnden har uppfyllt kommuniserings- skyldigheten. Nämndens underlåtenhet att höra sakägarna är ett fel av sådan art att det redan på denna grund finns anledning att återförvisa målet till nämnden för fortsatt handläggning (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 februari 2015 i mål nr P 10418-14).

Utgångspunkter för prövningen av bygglovet

Den aktuella fastigheten omfattas av en stadsplan från 1987. En sådan plan ska enligt punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL gälla som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Detaljplanen ska tolkas mot

bakgrund av den lagstiftning som gällde när planen antogs, vilket innebär att ÄPBL respektive den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, ska tillämpas i detta fall (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom planlagda områden framgår av 9 kap. 30 § PBL. Enligt bestämmelsen ska ansökningar om bygglov bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller vissa av kraven i 2 och 8 kap. samma lag. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges bl.a. för åtgärder som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Bedömningen i detta mål

Anpassnings- och omgivningskrav

Mark- och miljööverdomstolen anser att tillräcklig hänsyn har tagits till kulturmiljön i området och att den ansökta åtgärden uppfyller anpassnings- och omgivningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § 2 PBL.

Byggnadshöjd

I fråga om byggnadshöjd konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att byggnadens höjdmått har angetts i bygglovsritningarna och att höjden är planenlig. Vad klagandena har angett om ritnoggrannhet föranleder ingen annan bedömning.

Antalet våningar

Enligt detaljplanen får på det aktuella området uppföras byggnad med högst två våningar. Därutöver får hela vinden inredas för bostads- och handelsändamål. Som våning ska enligt 9 § sista stycket ÄPBF räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Mark- och miljööverdomstolen bedömer utifrån ritningarna, som är måttsatta, att inte något av vindens plan faller in under den ovan angivna definitionen av våning. Byggnaden har därmed två våningar med inredd vind och är planenlig även i detta avseende.

Byggnade på mark som inte får bebyggas

Klagandena har anfört att balkongerna ska räknas som byggnadsarea och att såväl balkonger som uteplatser strider mot planens syfte.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att balkongerna i väster mot gatan och i öster mot gården är utformade på ett sätt som är förenligt med planen.

Domstolen övergår sedan till att bedöma balkongerna och uteplatserna i söder.

Av planen framgår att marken invid byggnadens södra fasad är prickmarkerad och därmed inte får bebyggas. Frågan är om ett uppförande av balkonger och uteplatser på denna sida innebär att marken bebyggs. Avgörande för den frågan är om balkongerna och uteplatserna utgör byggnadsarea enligt Svensk standard, SS 21054:2009.

Byggnadsarea är enligt standarden den area som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Vid beräkningen ska bl.a. inräknas projektionen av mätvärda byggnadsdelar på marken och uteplatser under tak. En balkong betraktas som mätvärd om dess lägsta punkt är belägen lägre än tre meter ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,5 meter. Även balkonger som är belägna tre till fem meter över mark ska räknas om de har ett djup som överstiger 1,5 meter. I detta fall framgår av ritningarna att balkongernas djup överstiger 0,5 meter men inte 1,5 meter. Av betydelse för om de ska räknas in i byggnadsarean är då om de är belägna lägre än tre meter över mark.

Det framgår av fasadritning, se bild nedan, att den färdiga marknivån vid den södra fasadens ytterkanter avses bli +9,71 respektive +9,70. Vidare framgår att höjdnivån för det färdiga golvet på den övre våningen avses bli +12,85. Höjdskillnaden mellan den färdiga marknivån vid fasadens ytterkanter och det färdiga golvet på den övre våningen är således ca 3,15 meter. Eftersom balkongens höjd över mark ska räknas från dess lägsta punkt måste det sedan göras ett avdrag för balkongplattans tjocklek. Dessutom framgår det av fasadritningen att marken stiger från fasadens ytterkanter och in mot mitten, vilket ytterligare minskar höjdskillnaden mellan balkongernas lägsta punkt och marken därunder. Av detta drar Mark- och miljööverdomstolen slutsatsen att balkongerna är belägna mindre än tre meter ovan mark. Det innebär att balkongerna i

söder utgör byggnadsarea och att marken under balkongerna därmed anses bli bebyggd.

Under respektive balkong ska det anordnas två uteplatser. Balkongerna bedöms utgöra tak till uteplatserna. Det betyder att även uteplatserna under balkongerna utgör byggnadsarea och att de innebär att marken bebyggs.



Eftersom balkongerna i söder och uteplatserna under dessa balkonger innebär att marken bebyggs avviker de från planens bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

Byggnaden avviker redan från planen genom att en del om ca två kvadratmeter placeras på s.k. ringprickad mark (mark för överbyggd gård och annan terrassbyggnad) och cirka en kvadratmeter på mark som endast får bebyggas med uthus och garage m.m. Denna avvikelse ensam kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Frågan är dock om denna avvikelse tillsammans med ovan nämnda avvikelser kan ses som liten. Det bör ankomma på nämnden att som första instans pröva den frågan.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen, med hänsyn till den avvikelse som föreligger i fråga om de södra balkongernas placering över mark som inte får bebyggas och uppförandet av uteplatser under dessa balkonger samt till

nämndens underlåtelse att ge sakägare tillfälle att yttra sig över bygglovsansökan, att Byggnadsnämndens i Simrishamn kommun beslut ska undanröjas och målet 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 f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Malin Wik, referent, tekniska rådet Tommy Åström och f.d. hovrättsrådet Eywor Helmenius.

Föredragande har varit Miranda Lymeus.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-06-29
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1690-17

KLAGANDE

1. KB

2. ME

MOTPART

1. Myndighetsnämnden i Simrishamns kommun

2. Utvecklingsbolaget Sverige AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2017-03-13 i ärende nr 403-34088-16, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten XX Simrishamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Myndighetsnämnden i Simrishamns kommun (nämnden) beslutade den 15 februari 2016 att bevilja Utvecklingsbolaget Sverige AB (Bolaget) bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 15 lägenheter samt ett källsorteringshus och 12 parkeringsplatser på fastigheten XX i Simrishamn. Nämndens beslut överklagades av ägarna av fastigheten YY, KB och ME, till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen), som den 14 juli 2016 beslutade att upphäva det överklagade beslutet. Byggherren överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som avslag överklagandet genom dom den 7 februari 2017 i mål P 3511-16.

Efter att Bolaget reviderat ritningarna för den planerade byggnationen beslutade nämnden den 25 oktober 2016 att bevilja bygglov för ett flerbostadshus på fastigheten XX i Simrishamns kommun. KB och ME överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsens i Skåne län. Länsstyrelsen beslutade den 13 mars 2017 att avslå överklagandet. KB och ME har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

KB och ME yrkar att mark- och miljödomstolens ska upphäva länsstyrelsens beslut och att bygglov inte ska beviljas för byggnaden. Som grund för sitt yrkande anför de i huvudsak följande.

Felaktig myndighetshantering

Nämndens beslut från den 15 februari 2016 upphävdes av länsstyrelsen. Nämnden valde att inte följa länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet utan har åter beslutat att ge bygglov fast med nya ritningar. Det är alltså fråga om ett nytt bygglov. Det finns nu två olika bygglovsansökningar med samma diarienummer. De anser att detta är fråga om ett nytt bygglov, fast det har fel diarienummer. Eftersom beslutet är ett nytt bygglov borde de ha fått yttra sig i egenskap av grannar innan beslutet fattades. Hänvisningarna om att det inte finns skäl för detta är inte prövat i sak.

Eftersom detta är att betrakta som ett nytt bygglov kan man inte hänvisa till remittering som gjorts i ett annat bygglov som drivs parallellt genom överklagande.

Kulturmiljön

Fastigheten ligger i ett riksintresse för kulturmiljövården och ingår dessutom i ett kulturmiljöstråk. Det innebär att byggnaden bör anpassas till omgivande bebyggelsemönster och kvalitet. Byggnaden med sina egendomliga proportioner och sin kompakta form samt brist på detaljbearbetning avviker väsentligt från omgivningen och bidrar inte till kulturmiljöstråkets helhetsverkan. Det finns inga illustrationer som visar byggnaden i sitt sammanhang. De önskar ett hus som håller den kvalitet man kan kräva centralt i riksintresset Simrishamn som tar hänsyn till historia, goda proportioner och god arkitektur.

Våningsantal

Aktuell bygglovsansökan med två vindsvåningar bryter mot detaljplanens bestämmelse angående ”inredd vind” (singularis). Intentionen var att inreda vinden och inte att vända huset för att skapa ett främmande djup med brant tak för flera takvåningar. Detaljplanen medger således inte två eller flera vindsplan. Byggsättet i ansökan innebär att ju bredare hus och brantare tak desto fler vindsvåningar vilket avviker starkt från riksintressets byggnadstradition. Byggnaden är därför tre våningar med inredd vind. Detta påverkas inte av att man gör takfönster av en del av takkuporna som man hade i förra bygglovsansökan. Huset ska ha högst två våningar och inredd vind.

Byggnadshöjd

Det är fel att en byggnadshöjd kan anses planerlig inom en marginal på några decimeter. Detta blir prejudicerande för framtida byggande. Om t.ex. bilar ska passera under en viss höjd spelar ”några decimeter” mycket stor roll. Det ska råda likhet inför lagen. Byggnadshöjden är för låg under balkongerna. I lagar och förordningar anges mått med meter samt två decimaler vilket avser centimeternoggrannhet. De vill att mark- och miljödomstolen prövar hur många

”några decimeter” är i faktiska siffror, t.ex. med hur många procent man kan överskrida detaljplaner utan att det finns något skäl till överskridandet.

Eftersom det inte finns någon bestämmelse om vinkeln på taklutningen kan ett brett hus ge en mycket hög totalhöjd på hus. Domstolen borde därför pröva hur högt ett hus kan bli när varken takvinkel eller totalhöjd anges i detaljplanen. Aktuellt förfarande strider mot detaljplanens intentioner.

Balkonger som mätvärda byggnadsdelar

Länsstyrelsens slutsats att balkongerna inte är att betrakta som mätvärda byggnadsdelar är felaktig. Balkongerna är mer än 1,5 meter djupa. Länsstyrelsens syn att en marginal på några decimeter är planelig inrymmer inte mätfel på hela meter. Det faktum att det inte står vilket material uteplatserna har som bottenplatta gör att länsstyrelsen inte anser att det är något problem att bygga sådana. Av deras egen tolkning av ritningarna är det en betongplatta. Om det inte är möjligt att avläsa ritningar ifråga om mått eller material så ska de inte godkännas. Med hjälp av modern projekteringsmetodik med millimeternoggrannhet är det enkelt att göra goda ritningar. Länsstyrelsen borde pröva byggnadshöjden under balkongerna.

Byggnad på prickmark

Det meddelade bygglovet innebär att den nya bostadsbyggnaden är placerad på mark avsedd för överbyggd gård eller terrassbyggnad vilket strider mot detaljplanen. Byggnaden utnyttjar inte bara 100 % av byggrätten utan söker även tillskansa yta mot gården som s.k. ”mindre avvikelser”.

Uteplatser och balkonger byggs på prickmarkerad mark mot söder i gräns mot YY. Balkonger på plan 2 är mindre än 2,8 m över mark, och inte 3 m som nämnden anger. Måttet 9.70 är taget på en lägre nivå än där balkongen ligger och balkongens höjd 12.85 avser balkongens övre golvyta. Det ska vara 3 meter i enlighet med reglerna.

Att bebygga prickmark strider mot detaljplanen. Ett beslut att bygga på prickmark blir prejudicerande och är upptakten till att balkonger vid ombyggnationer får byggas över trottoarer och prickmark utan nämndens kontroll. Det rör sig om stora balkonger – mer än 1,5 meter djupa. Inga mått finns utsatta på balkongerna och om det är så att de inte räknas som byggnad så undrar de hur djupa balkonger man får bygga utan bygglov – hur nära grannarna får de komma och hur mycket får de hänga ut på gatumark som inte tillhör fastigheten. Detaljplanen godtar inte ett bygge med huvuddelen av balkongerna på prickmark nära gränsen mot deras fastighet. Uteplatser och balkonger på prickad mark samt balkonger på gatumark bedöms som en ”mindre avvikelse”. Flera små avvikelser blir därmed en mycket stor avvikelse från detaljplan och dess intention.

Brandrisk

Kombinationen av utegrillar, gränsträd och buskage utgör en allvarlig brandsrisk. Uteplatser byggs tätt in på denna gräns.

Myndighetsnämnden i Simrishamns kommun vidhåller att det aktuella förslaget innehåller endast en liten avvikelse som prövats i tidigare remissförfarande, nämligen placering av byggnadsdel 0,4 m in på s.k. ringmarkerad mark.

Utvecklingsbolaget Sverige AB yrkar att mark- och miljödomstolen avvisar KB och ME överklagande och fastställer länsstyrelsens beslut att bygglovet ska bestå. Som grund för sitt yrkande anför bolaget följande.

Länsstyrelsen har uttömmande behandlat samtliga invändningar och funnit att byggnaden i allt väsentligt är planenlig. Det har inte framkommit något i ansökan som strider mot de bestämmelser i plan- och bygglagen som är tillämpliga för prövningen. Några nya omständigheter har inte framkommit i detta överklagande.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen delar myndighetsnämndens och länsstyrelsens bedömning att den planerade byggnationen är förenlig med gällande detaljplan för

området med undantag för att 40 cm av bostadsbyggnaden ligger på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Domstolen delar även nämndens och länsstyrelsens bedömning att detta kan betraktas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Att huvudbyggnaden är placerad 40 cm in på punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas gällde även enligt det förslag som tidigare remitterats till berörda sakägare och som dessa fått möjlighet att yttra sig över. Det förhållandet att sakägarna inte fått yttra sig över den nya bygglovsansökan utgör därför enligt mark- och miljödomstolen inte skäl att undanröja besluten och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. KB och ME överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 juli 2017.

Bengt Johansson

Kent Svensson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit tingsnotarien Björn Spejare.