



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2018-01-30
Stockholm

Mål nr
P 8216-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-08-25 i mål P 705-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. HJ

2. MLJ

Motparter

1. Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun
831 82 Östersund

2. Hackgården Bygg & Fastigheter
Sjöviksvägen 17
810 22 Årsunda

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus m.m. på fastigheterna X och Y i Östersunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och samhällsnämndens i Östersunds kommun beslut den 25 maj 2016, dnr L 2016-163, § 172, att ge bygglov för flerbostadshus m.m. på fastigheterna X och Y och avslår bygglovsansökan. _____

Dok.Id 1386257

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MLJ och **HJ** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovet. De har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Den i planen medgivna byggnadsarean kommer att överskridas med elva procent och byggnaden kommer att vara inklämd mellan befintlig villabebyggelse.

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Som skäl för sin inställning har nämnden framhållit i huvudsak följande. Området består av blandad bebyggelse såsom äldre och nyare villor, radhus och lokaler. Överskridandet av tillåten byggnadsarea är att betrakta som en liten avvikelse. Fastigheten Y är i och för sig betydligt mindre än de 1200 kvadratmeter som planen tillåter, men har varit planstridig sedan planen antogs. Fastigheten X är 1000 kvadratmeter, vilket enligt planen kan godtas under vissa förutsättningar. Byggnaden ska anses som fristående dels med hänsyn till att det är fråga om ett flerbostadshus med fem lägenheter, dels med hänsyn till hur tomten har utformats.

Hackgården Bygg & Fastigheter har i första hand motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras och i andra hand medgett att byggrätten enligt bygglovet minskas från 462 kvadratmeter till 416 kvadratmeter. Som skäl för sin inställning har bolaget framhållit i huvudsak följande. Enligt planen är byggrätten för varje tomt begränsad till en fjärdedel av den totala arealen, vilket för aktuell tomt innebär 416,25 kvadratmeter. Den byggnad som avses med ansökan avviker alltså med elva procent från tillåten byggnadsarea. Avvikelsen är liten då den dels är förenlig med planens syfte, dels tillgodoser ett allmänt intresse att skapa bostäder. Bebyggelsen i området består av radhus och fristående villor och den aktuella byggnaden passar därför väl in i omgivningen. Fastigheten X är planenlig och storleken på fastigheten Y avvek redan när planen antogs. Den byggnad som ska uppföras kommer att ändras i förhållande till ansökan på så sätt att den inte kommer att ha några balkonger, utan endast en fransk balkong. Byggnadsarean minskar därför till 416 kvadratmeter. Byggnaden ska anses som fristående då den har gemensam bottenplatta

och gemensam vind. Byggnaden framstår såväl visuellt som ur en konstruktionsmässig synvinkel som en fristående byggnad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har inom ramen för detta mål inte någon möjlighet att pröva en annan utformning av byggnaden än den som angetts i ansökan om bygglov och därtill hörande handlingar. Vad bolaget har uppgett om att byggnadsarean kommer att minskas på visst sätt saknar därför betydelse för den prövning Mark- och miljööverdomstolen nu har att göra.

Det flerbostadshus för vilket bygglov söks avses att uppföras över gränsen mellan fastigheterna X och Y. Fastigheterna omfattas av en stadsplan från år 1944. Av planen framgår bl.a. att fastigheterna endast får bebyggas med hus som uppförs fristående och att högst en fjärdedel av fastigheterna får bebyggas.

Planbestämmelser om att byggnad endast får uppföras fristående förekommer ofta i äldre stadsplaner för områden avsedda för egnahems- och villabebyggelse och syftar typiskt sett till att hindra att byggnader sammanbyggs med varandra i tomtgräns (se Kungliga Byggnadsstyrelsens publikation 1950:2, s. 52–54). Det saknas skäl att tolka den nu aktuella planen på annat sätt. Oavsett om flerbostadshuset visuellt eller byggnadstekniskt skulle ge intryck av att vara en byggnad eller flera sammanbyggda byggnader kan planbestämmelsen inte förstås på annat sätt än att byggande inte får ske över tomtgräns. Den sökta åtgärden strider därför mot planen och avvikelserna är vare sig liten eller förenlig med planens syfte. Redan av detta skäl saknas förutsättningar att bevilja bygglov.

Det har vidare framkommit att fastigheten Y avviker från planen avseende minsta tomtstorlek, men att den avvikelserna har godtagits vid en fastighetsbildning år 2015. Vid sådana förhållanden utgör avvikelserna inget absolut hinder mot bygglov, men om även den tillkommande åtgärden avviker från plan ska en samlad bedömning göras av avvikelserna (9 kap. 31 d § plan- och bygglagen [2010:900]).

Beräkningen av byggnadsarean ska ske för respektive fastighet och inte för fastigheterna gemensamt på det sätt som skett i underinstanserna. X får bebyggas med maximalt 250 kvadratmeter och Y med maximalt 166 kvadratmeter. Flerbostadshuset kommer att uppta en yta om 422 kvadratmeter och förråden 40 kvadratmeter. Vare sig ritningarna eller övrigt underlag ger dock utrymme för annat än en ungefärlig uppskattning av hur byggnadsarean fördelas på respektive fastighet. Sådana brister i ansökan går ut över bygglovssökanden.

Byggnaderna på Y bedöms utifrån ritningarna ianspråkta ungefär 168 kvadratmeter. Detta får, även med beaktande av den befintliga planavvikelsen, anses vara en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Byggnaderna på X kommer uppskattningsvis ianspråkta 293 kvadratmeter och således överskrida den medgivna byggnadsarean med omkring 17 procent. Denna avvikelse är för stor för att godtas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Även av detta skäl saknas därmed förutsättningar att bevilja bygglov. Underinstansernas beslut ska därför ändras och bygglovsansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Malin Wik och tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist, referent.

Caroline Appelberg har föredragit målet.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-08-25
meddelad i
Östersund

Mål nr P 705-17

KLAGANDE

1. HJ

2. MLJ

3. KEM

4. MM

MOTPART

1. Hackgården Bygg & Fastigheter AB
c/o Citytjänst i Sandviken
Sjöviksvägen 17
810 22 Årsunda

2. Miljö- och samhällsnämnden
Östersunds kommun
831 82 Östersund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Jämtlands läns beslut 2017-02-20 i ärende nr 403-4784-16,
se **bilaga 1**

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus/radhus i två våningar, tillhörande parkering och förråd på X och Y i Östersunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 271669

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 90	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Hackgården Bygg & Fastigheter AB ansökte om bygglov för uppförande av ett flerfamiljshus innehållande fem radhuslägenheter på X och Y, Östersunds kommun. Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun beslutade den 25 maj 2016 om bygglov enligt ansökan. HJ, MLJ, KEM, MM m.fl. överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Jämtlands län. Länsstyrelsen avslog överklagandena. Därefter har HJ, MLJ, KEM och MM överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

HJ och MLJ har, som det måste förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut, ska avslå ansökan om bygglov. Till stöd för sin talan har de anfört bl.a. följande. Den tillåtna byggnadsytan enligt detaljplanens bestämmelser är 416 m². Detaljplanens bestämmelser ska gälla och de godtar inte att byggnadsytan överskrids. En nybyggnad med fem radhuslägenheter är mer än vad området klarar av ur miljö- och trafiksynpunkt. Radhuslägenheterna har endast en bilparkering, vilket inte är rätt dimensionering då många familjer disponerar mer än ett fordon. Vidare saknas det besöksparkeringar. Lillgatan används som parkeringsplats av såväl boende som besökare och nyttjas också som genomfartsled till den intilliggande matbutiken. Lillgatan är en kort och smal gata som saknar riktiga gångbanor varför barn och vuxna hänvisas till att gå på körbanan. Det finns redan nu problem för snöröjningsfordon och övrigt vägunderhåll. Dessutom bör arkitekturen anpassas bättre till de omgivande äldre fastigheterna i området och minskas ned för att åstadkomma ett vackrare hus i det känsliga kvarteret.

KEM och MM har, som det måste förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut ska avslå ansökan om bygglov. De har hänvisat till vad de anfört vid underinstanserna.

Miljö- och samhällsnämnden har motsatt sig ändring av beslutet och har inget ytterligare att tillägga i målet. De har hänvisat till motiveringarna i beslutet den 25 maj 2016, tjänsteskrivelse från den 10 maj 2016 samt till länsstyrelsens beslut den 20 februari 2017.

Hackgården Bygg & Fastigheter AB har beretts tillfälle att yttra sig men inte hört av sig.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Mark- och miljödomstolen har företagit syn på platsen.

Utredningen i målet

Av utredningen i målet framgår att fastigheterna X och Y utgörs av tomtmark med en areal om 1 000 m² respektive 665 m². Enligt gällande detaljplan från 1944 får fastigheterna i kvarteret bebyggas med en fjärdedel och varje bostadsbyggnad får innehålla högst fem för familj avsedda lägenheter. Byggnad får uppföras med högst två våningar. Avvikelse kan medges för inredning av vind, för stenhus med hela, och för trähus en tredjedel av vindsbottnens yta.

Bygglovsansökan avser uppförande av en byggnad om två våningar med fem radhuslägenheter samt kallförråd och parkeringar. Byggarean för bostadsbyggnaden är 422 m² och för förrådet 40 m². Den totala byggarean är således 462 m². Enligt detaljplanen är byggrätten för varje tomt begränsad till en fjärdedel av den totala arealen, vilket för aktuell tomt innebär 416,25 m². Bygglovsansökans 462 m² innebär således en avvikelse på 11 procent från tillåten byggarea.

Mark- och miljödomstolens bedömning

En åtgärd som avviker från detaljplanen kan medges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Det går inte att generellt ange hur många kvadratmeter en avvikelse får vara för att kunna bedömas som mindre. Avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall. Vid

bedömningen av vad som utgör en liten avvikelse, eller mindre avvikelse, ska hänsyn tas till samtliga omständigheter och inte bara till absoluta mått och tal. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vilket sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av de berörda.

Mark- och miljödomstolen bedömer den i målet aktuella avvikelsen på 11 procent som liten utifrån rådande omständigheter. Såvitt domstolen kan utläsa av ritningarna kommer nybyggnaden inklusive förråd och parkeringsytor, att placeras på kvartersmark, inte närmare grannar än 4,5 meter och inte på punktprickad mark. Den ansökta byggnaden motsvarar syftet med detaljplanen och avviker inte från karaktären på området med hänsyn till blandningen av äldre villabebyggelse och nyare bebyggelse, med den befintliga radhuslängan på samma gata. Vad gäller olägenheter i övrigt så kommer byggnationerna att ha en höjd och placering som är i enlighet med detaljplanen. Det som anförts avseende en besvärlig trafiksituation utgör enligt domstolens bedömning inte något hinder för bygglov.

Mark- och miljödomstolen instämmer i de övervägningar och bedömningar som länsstyrelsen har gjort. Vad klagandena nu har anført i mark- och miljödomstolen föranleder inte någon annan bedömning och då det inte heller i övrigt framkommit något skäl mot att bygglovet ska beviljas ska överklagandena avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 september 2017. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Karin Johnsson Ryd

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Johnsson Ryd, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson. Målet har beretts av beredningsjuristen Britt Inger Johansson.