



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060203

DOM
2018-11-08
Stockholm

Mål nr
P 9263-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-09-26 i mål nr P 3615-17,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G.J.

2. T.L.

Motpart

1. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslövs kommun

2. Suprema Sweden AB

SAKEN

Bygglov för nyuppförande av ett flerbostadshus på fastigheten XX i Eslövs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och
Miljööverdomstolen Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens i Eslövs kommun beslut
den 14 juni 2018, § 110, att bevilja bygglov för nyuppförande av ett flerbostadshus
på fastigheten XX och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1445049

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G.J. och T.L. (klagandena) har yrkat att det beslutade bygg-lovet ska upphävas.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (nämnden) har motsatt sig ändring.

Suprema Sweden AB har beretts tillfälle att yttra sig men har inte avhörtts.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har vidhållit vad som tidigare anförts med följande förtydliganden.

Beslutet om bygglov följer inte den gällande detaljplanen, utan grundas på en möjlig tolkning av detaljplanen, vilket innebär att även andra tolkningar är möjliga. Frågan är om redan befintlig byggnation på en fastighet inte ska beaktas vid bedömning av en fastighets totala tillåtna bebyggelseyta. Det är oklart hur stor procentuell avvikelse som kan anses ringa i plan- och bygglagens mening. Den tilltänkta byggnaden är inte nödvändig för områdets användning och den är inte heller ändamålsenlig. Avvikelsen är inte heller tekniskt betingad.

Planmarkeringen "E." är en övergripande markering för hela kvarteret, vilket måste innebära att den är underordnad delmarkeringen "B.II.". På området som är betecknat med "E." får endast ett bostadshus med högst två våningar och två lägenheter uppföras. Resterande del av ytan får upptas av uthus. Om det sökta bygglovets beviljades skulle det bli fråga om två bostadshus med sex lägenheter, vilket inte är förenligt med planen. Enligt planen uppgår byggrätten för fastigheten till 196 kvm. Då det redan uppförda huset är 128,9 kvm och den bygglovssökta uppgår till 97,6 kvm kommer den totala byggnadsytan uppgå till 226,5 kvm mot tillåtna 196 kvm. En sådan avvikelse, om 16 procent, kan inte vara ringa i plan- och bygglagens mening.

Nämnden har till stöd för sin inställning åberopat vad som tidigare anförts med följande tillägg.

Av detaljplanen framgår tydligt att det rör sig om två olika byggrätter ("B." och "E."). Detaljplanebestämmelsen i 1 § 4 punkten, som föreskriver att bebyggelsen ska vara friliggande, gäller i område "E.", men inte i område "B.". I område "B." ges byggrätt för gatuhus som sammanbygges längs med gatan. Vidare har fastigheten XX undantagits vid fastställande av planen. Den avståndsbestämmelse som uppställs i 79 a § byggnadsstadgan (1931:364) är inte tillämplig då det i detta fall är fråga om ett bygglov som gäller för sammanbyggnad med grannfastigheter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utgångspunkter

För fastigheten gäller en stadsplan som fastställdes 1940. Det följer av femte punkten i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att stadsplaner enligt 17 kap. 4 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska även fortsättningsvis anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Stadsplanen ska således anses gälla som detaljplan antagen med stöd av ÄPBL.

Det aktuella bygglovet avser nybyggnad av ett bostadshus med sex lägenheter på en fastighet som ingår i ett kvarter som på plankartan har betecknats med "B.II.", "u." och "E." samt till viss del innehåller punktprickad mark. Av ritningarna i målet framgår att hela den lovsökta byggnaden är avsedd att placeras inom ett område som i planen är betecknat med "B.II." på ett avstånd om 1 meter från fastighetsgränsen till grannfastigheten.

Tillämpliga bestämmelser

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 9 kap. 30 § första stycket PBL. Enligt bestämmelsen ska en ansökan om bygglov bifallas bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i vissa bestämmelser i 2 kap. samma lag. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov också ges för

en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Frågorna i målet

Den fråga mark- och miljööverdomstolen har att besvara är om den ansökta åtgärden strider mot gällande detaljplan. Om så skulle vara fallet måste också bedömas huruvida det är fråga om en liten avvikelse i den mening som avses i PBL.

Tolkning av planbestämmelserna

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att ett antal planbestämmelser undantogs då planen fastställdes år 1940. En planbestämmelse som undantogs var den ursprungliga 1 § fjärde punkten, som föreskrev att med "B." betecknat område endast fick bebyggas med hus som med varandra sammanbyggdes. Således innehåller stadsplanen inget krav på att hus i område "B." måste sammanbyggas.

Den lovsökta åtgärden är i sin helhet placerad i ett kvartersområde som på plankartan är betecknat med "B.II.". Fråga har väckts om det som gäller för kvartersområde "E." också gäller för "B.II.". Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att dessa områden är två från varandra skilda områden avsedda för olika ändamål. Det framgår genom att gränslinjerna, som förklaras i på kartan angiva beteckningar, avgränsar kvartersområde "E." från "B.II.". Tilläggas kan också att område "B.II." är färglagt med rött och "E." med ljusblått, vilket förtydligar var gränsen mellan dessa går. Ändamålet för de olika kvartersområdena framgår även de av beteckningarna på plankartan. Kvartersområdet som är betecknat med "B.II." får enligt planbeteckningarna bebyggas med bostadsbyggnader med två våningar. Någon planavvikelse föreligger därmed inte i denna del.

Dock återstår att utreda den ansökta åtgärdens förenlighet vad gäller byggnadens läge på tomten, särskilt avseende avstånd till tomtgräns. Samtliga parter har beretts tillfälle att yttra sig över bygglovets förenlighet med detaljplanen vad gäller avstånd till tomtgräns.

Om inget annat är föreskrivet i stadsplanen gäller enligt punkt fem i övergångsbestämmelserna till PBL och 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL i stället 39 § byggnadsstadgan (1959:612) utfyllande. Frågan är därmed om annat är föreskrivet i planen.

Det är i målet fråga om en stadsplan som fastställdes år 1940, varför den får tolkas med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande (se till exempel Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17). När stadsplanen fastställdes undantogs bestämmelsen om byggnads placering inom område ”B.”. Fastställelsebeslutet anger vidare att såväl stadsplanekartan som bestämmelseförslaget och beskrivningen ska föras med påskrift att de tillhör beslutet. I planbeskrivningen föreskrivs att ”Till reglering av husavstånd och uthusbebyggelse avses stadgandena i byggnadsstadgans § 79 a att gälla.”. Enligt Mark-och miljööverdomstolen innebär denna skrivning i planbeskrivningen tillsammans med fastställelsebeslutet att det är föreskrivet i planen vad som ska gälla i fråga om avstånd till bland annat fastighetsgräns och det blir därför inte aktuellt att tillämpa 39 § byggnadsstadgan utfyllande enligt vad som anges i övergångsbestämmelserna.

Av 79 a § byggnadsstadgan (1931:364), BS, följer att byggnad, som inte sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på grannes fastighet, inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt tredje punkten kan undantag beviljas i fråga om uthus eller annan gårdsbyggnad.

Av ritningarna framgår tydligt att den bygglovssökta byggnaden ska förläggas en meter från fastighetsgräns. Den är således inte sammanbyggd med grannes fastighet och det är inte heller avsikten. Det är vidare inte fråga om uthus eller annan gårdsbyggnad, varför inget av de undantag som föreskrivs i bestämmelsens tredje punkt är aktuella. Slutsatsen blir därmed att den sökta byggnadens placering inte är förenlig med 79 a § BS och att den sökta åtgärden därmed är planstridig.

Det återstår då att bedöma om åtgärden ändå kan tillåtas såsom en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL. Eftersom den

planerade byggnadens ena kortsida i sin helhet skulle komma att placeras endast en meter från tomtgräns finner Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden inte kan betraktas som en liten avvikelse. Sammantaget innebär det anförda att nämndens beslut om bygglov ska upphävas.

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 Hans Nyman, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Jenny Samuelsson Kääntä.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-09-26
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3615-17

PARTER

Klagande

1. G.J.

2. T.L.

Motpart

1. Eslövs kommun, Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden

2. Suprema Sweden AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2017-08-09 i ärende nr 403-19418-17, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nyuppförande av ett flerbostadshus på fastigheten XX, Eslövs kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslövs kommun (nämnden) beslutade den 14 juni 2017 (§ 110) att bevilja bygglov för uppförande av ett flerbostadshus med sex studentlägenheter om vardera 26,5 m² i två plan och loftgång på fastigheten XX i Eslövs kommun. Beslutet överklagades av G.J. och T.L. till Länsstyrelsen i Skåne län, som avslog överklagandet.

G.J. och T.L. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

G.J. och T.L. yrkar att mark- och miljödomstolen ska undanröja nämndens och länsstyrelsens beslut och upphäva det beviljade bygglovets. Som grund för yrkandet anförs bl.a. följande.

Det sökta bygglovets strider mot gällande detaljplan för den aktuella fastigheten. Fastighetens totala areal uppgår till 980 m². Den tillåtna byggnadsytan enligt detaljplanen är 196 m². Enligt det sökta bygglovets kommer den totala byggnadsytan att bli 219 m², dvs en avvikelse mot detaljplanen på 12 procent. Avvikelsen kan inte anses obetydlig. Enligt deras kontrollräkning av den ritning i skala 1:200 som bifogats bygglovsansökan till nämnden så uppgår den totala byggnadsytan för bostadshuset till 128,9 m². Byggnadsytan för den sökta bostadsbyggnaden uppgår till 97,6 m². Tillsammans med den befintliga bostadsbyggnaden blir den totala byggnadsytan 226,5 m² och inte som uppgivits 219 m². Om ritningen stämmer blir därmed avvikelsen drygt 16 procent.

Enligt den gällande detaljplanen för det aktuella kvarteret är tomterna indelade i tre delar. En del av tomten för respektive fastighet får bebyggas med ett bostadshus som inte får vara högre än två våningar och inrett med lägenheter för högst två familjer. En del får inte bebyggas och slutligen en del som får bebyggas med "nödiga uthus". Det nuvarande bostadshuset, som är i två våningar innehåller efter tidigare beviljat bygglov redan två lägenheter, varav den ena är under byggnad i källarplanet. Något utrymme för ytterligare en bostadsbyggnad med sex lägenheter

finns därför inte. Ska ytterliga yta bebyggas ska det då enligt detaljplanen vara "nödiga uthus".

Fastigheten är dessutom enligt taxeringsuppgifter klassad som småhusenhet och inte som kommersiell flerfamiljsfastighet. I övrigt vill de hänvisa till kommunens egna styrdokument, bl.a. Stadsbyggnadsprogram för Eslöv 2004. I programmet står bl.a. att "De stora tomterna kännetecknar ett gammalt villaområde. Därför är det viktigt att bebyggelsen inte förtätas ytterligare". Området är också markerat som en särskilt värdefull kulturmiljö.

Sammanfattningsvis vill de därmed åskådliggöra att avvikelserna i förhållande till gällande detaljplan inte är liten. Byggnaden enligt det ansökt bygglov är inte nödvändigt för områdets användning och det är inte heller ändamålsenligt. Vidare står det helt i strid med de intentioner som framgår av detaljplanen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning, med följande tillägg. Placering av byggnader inom område B – som endast får bebyggas med hus som med varandra sammanbyggs – betraktar domstolen som plan enligt, oaktat att befintlig byggnad inom område E – som tillåter friliggande byggnader – delvis är planstridigt. Vad klaganden i övrigt har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 oktober 2017.

Bengt Johansson

Kent Svensson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Marcus Norlin.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.