



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2019-03-29
Stockholm

Mål nr
P 3059-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-03-06 i mål P 5084-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

The Factory i Nacka AB, 556870-9819

Ombud: Advokat H S

Motparter

1. Brf Klosterstranden, 716422-1736
2. Brf Vasagården i Järla Sjö, 716422-1801
3. Järla sjö samfällighetsförening, 717905-3306
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av den s.k. Pumpprovningen på fastigheten X i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1466078

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

The Factory i Nacka AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 27 januari 2016 att bevilja bygglov.

Brf Klosterstranden, Brf Vasagården i Järla Sjö, Järla sjö samfällighetsförening och Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört i huvudsak följande: Det finns tillgång till parkering i skälig utsträckning. Av parkeringsutredningen framgår hur tillgången till parkering förändras både för planområdet och gemensamhetsanläggningen genom den nu sökta åtgärden samt annan pågående utbyggnad. Utredningen redovisar parkeringsbehov för både bostäder och lokaler. Detaljplanen förutsätter också samutnyttjande, dvs. att parkeringsplatser för lokaler blir tillgängliga för boende på kvällar och helger. Både bristen på parkeringsplatser och samutnyttjandegraden kommer att bli lägre än det accepterade utgångsläget.

Brf Klosterstranden och Brf Vasagården i Järla Sjö har hänvisat till det som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande: Underskottet på parkeringsplatser kommer att öka till följd av bolagets åtgärder. Exploateringen av kommersiella fastigheter till bostadsfastigheter har lett till att samutnyttjande inte kommer vara aktuellt i någon större utsträckning. Åtgärden kommer också att innebära en betydande ökning av byggnadens volym. Plan 0 med en takhöjd om fem meter avses att förses med loft eller en ytterligare våning med rum. Vindsvåningen kommer ha en takhöjd om 3,8 meter. Varsamhetskravet innebär att proportioner och volym ska respekteras. Åtgärden strider därför mot kravet på varsamhet.

Järla Sjö Samfällighetsförening har hänvisat till det som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande: Även om bristen på parkering i området minskar till följd av andra exploitörers åtgärder, kommer den till följd av bolagets åtgärder att öka. Det har funnits relativt goda möjligheter att samutnyttja parkeringsplatser. Minskade kommersiella ytor inom planområdet medför dock att möjligheten till samutnyttjande minskar och parkeringssituationen förvärras. Vid vissa andra exploateringar inom planområdet har parkeringsplatser anordnats inom de egna fastigheterna för att uppfylla gällande parkeringsnorm.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anført i huvudsak följande: Vid tiden för beslutet om bygglov gjorde nämnden bedömningen att behovet av parkeringsplatser kunde tillgodoses genom fastighetens deltagande i GA:56. Numera bedömer nämnden att det enligt gällande parkeringsnorm uppstår en brist på 89 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen. Balansen mellan parkering för boende och verksamheter har kraftigt förändrats på ett sådant sätt att samutnyttjande försvåras. Därtill kommer den nya t-banelinjen med station i Järla sannolikt medföra att boendes bilar i större utsträckning kommer att stå parkerade vid bostaden även dagtid på vardagar. Parkeringsnormen behöver därför uppfyllas genom åtgärder som vidtas av fastighetsägaren i likhet med de krav som ställts på övriga bostadsrättsföreningar i Järla sjö.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bolaget har ansökt om bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av kontorslokaler till bostäder samt rivningslov för del av befintlig byggnad. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer inledningsvis i underinstansernas bedömning att det beviljade bygglovet inte strider mot detaljplanen eller plan- och bygglagens bestämmelser om förvanskningförbud och varsamhetskrav. Det har inte heller framkommit att den sökta åtgärden medför några betydande olägenheter för närliggande fastigheter.

En förutsättning för att bygglov ska ges inom ett område med detaljplan är enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden uppfyller de krav som följer av 8 kap. 9–11 §§ samma lag. Enligt 8 kap. 9 § första stycket 4 PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering. Bestämmelsen ska enligt 8 kap. 11 § PBL även tillämpas bl.a. i fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt PBL, i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Utgångspunkten är att ett normalt behov av utrymme för lång- och korttidsparkering i första hand ska tillgodoses av den som äger fastigheten. Att denna princip upprätthålls är viktigt framförallt med hänsyn till dem som bor och driver verksamhet på fastigheten samt med hänsyn till trafiksäkerheten på angränsande gator och vägar (prop. 1990/91:146 s. 31.).

Fastigheten behov av parkeringsplatser tillgodoses för närvarande genom delaktighet i en gemensamhetsanläggning. Av ansökan om bygglov framgår att några parkeringsplatser inte avses att anläggas inom fastigheten. Av den utredning om parkering som bolaget presenterat framgår istället att fastighetens behov även fortsättningsvis ska tillgodoses genom delaktighet i gemensamhetsanläggningen.

Med lämpligt utrymme för parkering avses att utrymmet ska vara lämpligt beläget och tillräckligt stort (prop. 1985/86:1 s. 518). Det är samma krav som gäller för att en fastighets parkeringsbehov ska anses vara tillgodosett när parkeringsutrymmet anordnas i närheten av tomten som när utrymmet anordnas på tomten. Det måste röra sig om ett utrymme av bestämd storlek och bestämt läge. Det är dock tillräckligt att parkeringsutrymmets storlek och läge anges som en viss andel av en bestämd anläggning (prop. 1990/91:146 s. 31–32.).

I vilken omfattning som utrymme för parkering ska krävas bör bestämmas med utgångspunkt i sådana allmänna riktlinjer för parkering och grunder för beräkning av parkeringsbehov som kommunen har antagit. Den närmare utformningen av riktlinjerna kan sedan redovisas i översiktsplanen och utvecklas i efterföljande

detaljplaner. I dessa bör klargöras hur marken ska disponeras för bl.a. parkeringsanläggningar och om dessa ska vara gemensamma eller tillgodose enskilda fastigheters behov (prop. 1985/86:1 s. 519.).

Av detaljplanens planbeskrivning föreslås parkeringsnormen 0,8 fordon per lägenhet och ca 20 fordon per 1 000 kvm kontorsyta. Det framgår också att planförslaget rymmer ca 900 parkeringsplatser och att dubbelutnyttjande av parkeringsplatser för bostäder respektive arbetsplatser förutsätts kunna tillämpas.

Den ansökta åtgärden innebär, beräknat utifrån detaljplanens parkeringsnorm, att fastighetens behov av parkering ökar med ca 15 platser. Parterna är överens om att det för närvarande råder brist på parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen, även om denna brist enligt bolaget kommer att minska till följd av andra delägares åtgärd att anlägga egna parkeringsplatser.

Om bristen på parkeringsplatser minskar kommer behovet av samutnyttjande att minska. Av bolagets parkeringsutredning framkommer dock att även andra fastighetsägare inom gemensamhetsanläggningen omvandlar kontorslokaler till bostäder. Antalet parkeringsplatser som är möjliga att samutnyttja kommer i så fall också att minska. Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte går att dra några säkra slutsatser om huruvida det ökade behovet av parkeringsplatser kan tillgodoses genom samutnyttjande.

Utredningen visar att bolaget inte avser att anordna någon ytterligare parkeringsplats inom fastigheten eller gemensamhetsanläggningen eller på annat sätt tillhandahålla sådan för fastigheten. Det har inte heller i övrigt presenterats några uppgifter som säkerställer att behovet kan tillgodoses. Bolaget har alltså inte visat att kravet, på att det i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, är uppfyllt. Några uppgifter om att det med hänsyn till kostnader eller tomtens särskilda egenskaper inte skulle vara skäligen att kräva det av bolaget har inte heller presenterats. Under sådana förhållanden ska bygglovsansökan avslås. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Roger Wikström, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Lina Lundgren, referent.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-03-06
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 5084-17

PARTER

Klaganden

1. Brf Klosterstranden
2. Brf Vasagården
3. Järla sjö samfällighetsförening

Motparter

1. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
2. The Factory i Nacka AB

Ombud för 2: Advokaten H S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-08-16 i ärende nr 403-19409-2017,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av den s.k Pumpprovningen
på fastigheten X i Nacka kommun.

Dok.Id 525899

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 27 januari 2016 om beviljat bygglov för ändrad användning och tillbyggnad på fastigheten Nacka X och avslår ansökan.

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 27 januari 2016 att bevilja The Factory i Nacka AB (Bolaget) bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder samt tillbyggnad på fastigheten Nacka X, den s.k. Pumpprovningen. Beslutet överklagades av Brf Vasagården, Brf Klosterstranden (Bostadsrättsföreningarna) och Järla Sjö Samfällighetsförening (Samfällighetsföreningen) till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som i beslut den 12 maj 2016 upphävde bygglovet. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen av Bolaget. Mark- och miljödomstolen upphävde länsstyrelsens beslut och återförvisade målet till länsstyrelsen för fortsatt prövning. Mark- och miljödomstolens dom överklagades av Bostadsrättsföreningarna och Samfällighetsföreningen till mark- och miljööverdomstolen som i dom den 5 maj 2017 avslog överklagandena.

Efter att ha återupptagit prövningen i målet avslog länsstyrelsen Bostadsrättsföreningarnas och Samfällighetsföreningens överklaganden i beslut den 16 augusti 2017. Dessa har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

Bostadsrättsföreningarna och **Samfällighetsföreningen** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva beviljat bygglov.

Bolaget och **nämnden** har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

GRUNDER OCH UTVECKLAN AV TALAN

Bostadsrättsföreningarna har till stöd för sin talan i huvudsak anfört samma grunder och omständigheter som vid underinstanserna med följande tillägg och förtydliganden.

Samtliga bostadsrättsföreningar i Järila sjö och i princip alla remissinstanser är överens om att planens avsikt inte var att Pumpprovningen skulle byggas på när där skrevs tre till fyra våningar för hela kvarteret i detaljplanens ritning. Detta syns tydligt genom att gårdsbebyggelsen mot norr är fyra våningar, medan den på västra och östra sidorna trappar ner med tre och två våningar för att komma i samma höjd som Pumpprovningens enda våning och låga höjd. På så sätt kommer solen in på gården från morgon till kväll. Att öka på Pumpprovningen från en till tre våningar - plus en hög vindsvåning - motsäger fullkomligt planförfattarnas syfte med planen. Detta förstärks just av att byggnaderna i väster och öster inte är i fyra våningar, såsom ett vanligt stadskvarter i innerstaden. Målet var således inte maximal exploatering av kvarteret, utan ett bevarande av Pumpprovningen, anpassning av den nya bebyggelsen till den omistliga industribyggnaden samt goda ljusförhållanden till gård och de nya bostadshusen. Detaljplanens syfte framgår tydligt av planbeskrivningen men har inte i alla avseenden omsatts i planbestämmelser, troligen därför att planförfattaren och de beslutande församlingarna vid tidpunkten för planläggningen inte ens kunde föreställa sig den vantolkning som nu sker genom det bygglov som beviljats. Den avgörande frågan är således den juridiska betydelsen av det i planbeskrivningen angivna syftet. När en detaljplan uppfattas som juridiskt otydlig ska man studera syftet med detaljplanen, se Mark- och miljödomstolens dom av den 22 mars 2016 i mål nr P 6092-15. Med denna utgångspunkt kan slutsatsen inte bli annan än att bygglovet är planstridigt och att detaljplanens syfte är att bibehålla Pumpprovningen i befintligt skick.

Det beviljade bygglovet medför vidare att byggnadens höga kulturhistoriska värde förvanskas. Kommunen har pekat ut särskilt värdefull bebyggelse i översiktsplan,

detaljplaner och byggnadsinventeringar. I kommunens kulturmiljöprogramm (KML 2011) anges för Järla Sjö bland annat att *"de olika historiska skikten bevaras"*, att *"industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras"*. Bland dessa industribyggnader omnämns i programmet *"flera mindre före detta industribyggnader inom området från sekelskiftet"* - varav Pumpprovningen är en av dessa byggnader - att *"variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och formspråk behålls"*. När det gäller förtätningar anges vidare att möjligheten är starkt begränsad inom området. I programmet fastslås angående kulturmiljöhänsyn i plan- och bestämmelser att *"den äldre gårds- och industribebyggelsen omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser i gällande detaljplan"*.

Förvanskningförbudet är knutet till bebyggelsens värden och gäller oberoende av om ett utpekande har skett i förväg eller inte. I Boverkets författningssamling definieras begreppet "särskilt värdefull byggnad". Pumpprovningen stämmer in på samtliga däri angivna kriterier. Pumpprovningen ska således bedömas utifrån definitionen av särskilt värdefull byggnad, enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) Av 8 kap. 13 § följer att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Det följer även av kulturmiljölagen att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ytterligare stöd för att Pumpprovningen utgör en "särskilt värdefull byggnad" är att huset finns med på Svenska Byggnadsvårdsföreningens gula lista över rivnings- eller förvanskningshotade kulturhistoriska byggnader. I Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 285-12, framhöll bl.a. att det inte finns något krav på att byggnader ska vara skyddade som byggnadsminnen eller enligt detaljplan för att kunna åtnjuta skydd enligt bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ ÄPBL. Hela området Järla sjö är en mycket medvetet gestaltad miljö med en väl avvägd balans mellan ny bostadsbebyggelse och historiska industribyggnader.

Antalet tillbyggda våningar i Bolagets bygglovsansökan förändrar byggnadens karaktär fullkomligt. Förutom antalet våningar kommer byggnaden även förses med

en vindsvåning (takhöjd 3,80m). Taket på denna vindsvåning har dessutom en helt annan utformning än Pumpprovningens originaltak, som är ett sadeltak, vilket ytterligare förvanskar byggnaden. Den ursprungliga industribyggnaden framstår i bygglovet närmast som en dekorerad sockelvåning till det helt nybyggda huset. Bygglovet innebär således en total förvanskning av den värdefulla byggnaden så att i stort sett intet återstår av dess höga kulturhistoriska värde. Ett beviljande av Bolagets bygglov kan ge oanade negativa konsekvenser för Järsla sjö. Hur kommer detta område att se ut i framtiden om varje byggnad maximerar bygggrätten genom vantolkningar av detaljplanen i strid med syftet? Att hårdexploatera och förvanska Pumpprovningen kan komma att bli ett ytterst olyckligt prejudikat.

Till stöd för överklagandet har Bostadsrättsföreningarna åberopat och delvis i sin skrivelse återgett ett yttrande från Nacka kommuns kommunantikvarie. Bostadsrättsföreningarna har vidare åberopat ett flertal rättsfall samt ett yttrande från Stockholms läns museum.

Samfällighetsföreningen har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt överklagande. När länsstyrelsen motiverar sitt avslag av föreningens överklagande vad avser parkeringsfrågan kan det konstateras att länsstyrelsen satt stor tilltro till vad Bolaget har anfört och därvid helt bortsett från vad Samfällighetsföreningen har anfört. Länsstyrelsen konstaterar bland annat att *"en stor andel av lägenheterna är ettor, d.v.s. hushåll som generellt sett mera sällan innehar bil"*. Indirekt verkar man vilja antyda att parkeringsnormen på 0,8 borde vara lägre p.g.a. detta i det aktuella fallet. Något stöd för en sådan tolkning finns inte. Länsstyrelsen skriver också att *"det totala antalet parkeringsplatser är också större än det antal som tillhör Järsla sjö samfällighetsförening"*, och hänvisar till *"tillgängliga parkeringsplatser i övrigt"*. Vilka dessa platser skulle vara har länsstyrelsen inte angivit, vilket kan bero på att det inte finns några sådana platser. De parkeringsplatser som finns i Järsla sjö tillhör antingen Järsla sjö samfällighetsförenings GA:56 eller specifika fastigheter. Denna direkta felaktighet ingår i länsstyrelsens argumentation för avslag av Samfällighetsföreningens överklagande. Länsstyrelsen avslagsbeslut i parkeringsfrågan är mycket kortfattat varav en del av det utgör en redovisning av

vad som anges i Bolagets parkeringsutredning. Länsstyrelsen verkar ha uppfattat denna partsinlaga som helt trovärdig eftersom de felaktigheter Samfällighetsföreningen påpekat i sitt överklagande till länsstyrelsen inte på något sätt kommenteras. Det är felaktigt att så som länsstyrelsen påstå att GA:56 har skapats för att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av parkering i området. Varken i stadgarna för GA:56 eller i anläggningsbeslutet från den 11 december 2001 finns detta angivet. GA:56 har som ändamål att ansvara för driften av Samfällighetsföreningens mark- och garageparkeringsplatser. Länsstyrelsen anför även att i egenskap av deltagande fastighet ska Pumpprovningens behov av parkeringsplatser tillgodoses även efter nu planerad ändrad användning. Påståendet är felaktigt. Det finns inte någon, vare sig i lag, avtal eller föreningsrättslig praxis, grundad skyldighet för Samfällighetsföreningen att anordna fler parkeringsplatser inom området. Det är dessutom praktiskt ogörligt då det inte finns någon tillgänglig och lämplig mark för detta som Samfällighetsföreningen förfogar över.

Pumpprovningen är inte den första fastigheten i området som byggts om från kontors-/industrilokal till bostäder efter det att samfälligheten bildades. Två nya bostadsrättsföreningar har också tillkommit och båda har ordnat egna "privata" garageplatser i sina fastigheter för att uppfylla gällande parkeringsnorm (en förutsättning för att bygglov skulle beviljas). När det gäller exploateringen av Läderfabriken och Turbinhallen såg exploatörerna till att gällande parkeringsnorm uppfylldes genom att tillskapa egna privata parkeringsplatser inom de egna fastigheterna. Den aktuella bygglovsansökan innebär att behovet av parkeringsplatser ökar med 15 platser enligt DP 236. Bolaget har inte presenterat någon utredning om hur bristen ska åtgärdas, men trots detta har kommunen och länsstyrelsen beviljat bygglov. Några skäl för att bortse från anvisningarna i DP 236 har inte angivits. Grunderna för kommunens och länsstyrelsens bedömning av exploatörens parkeringsutredning verkar skilja sig väsentligt från de krav som ställdes på exploatörerna av Läderfabriken och Turbinhallen. Länsstyrelsen påstår felaktigt att behovet av parkering tillgodoses i sin helhet genom deltagandet i GA:56 då det inom GA:56 finns tillräckligt många parkeringsplatser för att fastighetens förändrade parkeringsbehov ska uppfyllas med tillämpning av gällande parkeringsnorm (0,8). Enligt gällande parkeringsnorm planbeskrivningen till DP

236, beräknades behovet av parkeringsplatser till cirka 900. När exploateringen var klar konstaterades att behovet var 1010 och det faktiska antalet platser var 864, således en brist på 146 platser. Enligt Lantmäterimyndighetens i Nacka akt med diarienumr 2003/143 var behovet enligt gällande detaljplan och p-norm 1064 medan antalet p-platser var 771. För att lösa problemet med diskrepansen mellan plan och verklighet överenskomms mellan huvudexploatören och kommunen om dubbelutnyttjande av p-platser då merparten av de kommersiella platserna var tomma på natten och platserna då kunde utnyttjas av de boende. Antalet p-platser inom GA:56 är 605 och antalet privata platser 259. Beräknat parkeringsbehov för boende är idag 514 platser och för de kommersiella 242, totalt 756 platser, dvs. en brist på 151 platser. Då de flesta kommersiella platserna var lediga nattetid löste sig parkeringssituationen ändå hjälpligt. Den påbörjade och den planerade exploateringen av Turbinhallen respektive Pumpprovningen skulle innebära att parkeringsplatsbehovet (enligt norm) för boende i Järsla sjöområdet skulle öka från 638 till 835 och minska från 372 till 108 för kommersiella. Motsvarande siffror för GA:56 blir att parkeringsplatsbehovet för bostäder ökar från 514 till 586 och minskar för de kommersiella från 242 till 108 eller totalt från 756 till 694 platser. Antalet tillgängliga platser är, som nämnts ovan, 605 och bristen blir 89 platser. Bristen på parkeringsplatser kommer att vara särskilt påtaglig på nätter och under lördagar/söndagar/helger. Att då hävda att det finns "tillräckligt många parkeringsplatser för att fastighetens parkeringsbehov ska uppfyllas med tillämpning av gällande parkeringsnorm (0,8)" är inte seriöst. Bolaget har också i sin argumentation åberopat "grundläggande föreningsrättslig likabehandlingsprincip" för sitt krav på att Samfällighetsföreningen ska lösa sökandens parkeringssituation. Samfällighetsföreningen har tillämpat likabehandlingsprincipen genom att ställa samma krav på Bolaget som på övriga aktörer som byggt nytt eller byggt om sina fastigheter. Att behandla sökanden på det sätt som den önskar och som länsstyrelsen med sitt beslut avser bevilja skulle vara ett oomtvistligt avsteg från likabehandlingsprincipen.

Bolaget har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Skäl att upphäva beviljat bygglov saknas och överklagandena ska avslås. Länsstyrelsen beslut korrekt

i sak och väl motiverat. Överklagandena innehåller i allt väsentligt argument som redan framförts av klagandena och beaktats i tidigare instansers bedömning. Överklagandena föranleder endast följande kommentarer från Bolaget, som i övrigt vidhåller vad som framförts tidigare i yttrande till länsstyrelsen, daterat den 26 april 2016. Aktuell byggnad saknar skyddsbestämmelser i aktuell detaljplan. En utökad byggrätt om maximalt fyra våningar medges. Det är ett tydligt ställningstagande kring vilken exploatering som medges. Detaljplanens syfte är inte att bevara all äldre bebyggelse. När det gäller planområdet i dess helhet har en överväldigande del av den äldre bebyggelsen bevarats och skyddats genom planbestämmelser, dock inte nu aktuell byggnad. Planbeskrivningen anger att bebyggelseinventeringen från 1988 varit vägledande för detaljplanarbetet och beskriver relativt detaljerat vilka överväganden som gjorts angående bevarande av kulturmiljön. Pumpprovningen nämns vare sig direkt eller indirekt bland de byggnader som ansågs skyddsvärda. Bolaget konstaterar att Föreningarnas invändningar angående stridighet mot planens syfte inte finner något som helst stöd i planbeskrivningen och de bindande planbestämmelserna, tvärt om. Aktuell byggnad är genom åren ombyggd, tillbyggd, delvis riven och ändrad i flera omgångar. Inom planområdet finns en variation av bevarade byggnader, påbyggnationer, nybyggnationer och byggnadshöjder. Nu aktuellt bygglov innebär inte att byggnaden som sådan ska rivras utan den ska bevaras och byggas på. Vid utformningen av påbyggnationen har såväl områdets som byggnadens kulturhistoria tagits tillvara, bland annat på följande sätt: Den karaktäristiska fasaden kommer att bevaras och påbyggnaden sker med utgångspunkt i äldre materialval och formspråk. Även total byggnadshöjd håller sig väl inom ramen för området som helhet. Efter påpekande från kommunantikvarien har även storleken på balkongerna anpassat enligt de synpunkter som framförts. Att avsikten bakom utformningen av byggnaderna norr om Pumpprovningen och deras avtrappning skulle ha tagit utgångspunkt i planmässiga överväganden har Bolaget inte funnit något stöd för. Faktum kvarstår att byggrätten för Pumpprovningen framgår av detaljplanen. Sammanfattningsvis medför beviljat bygglov inte någon otillåten förvanskning av befintlig byggnad och skäl att upphäva bygglovet av den anledningen saknas.

Samfällighetsföreningens grunder för överklagandet rör uteslutande parkeringsfrågan. Bolaget uppfattar inte att några nya argument framförs. Bolaget bemöter nedan grunderna kort och åberopar i övrigt den parkeringsutredning som legat till grund för beviljandet av bygglov och som accepterats även av länsstyrelsen. GA:56 ansvarar mycket riktigt för drift och underhåll av parkeringsplatserna. X är deltagande fastighet och har därmed rätt att nyttja anläggningen på samma sätt och i samma utsträckning som övriga deltagande fastigheter.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Samfällighetsföreningen och det är Samfällighetsföreningen som fastställer regler för utnyttjande av parkeringsplatserna. Enligt Samfällighetsföreningens hemsida har alla som är folkbokförda på en adress i Järla sjö och äger ett registrerat fordon rätt till boendeparkering för maximalt 2 bilar per hushåll. Det gäller såklart även kommande boenden i aktuellt byggnadsprojekt. Det finns inga kriterier som begränsar en viss fastighets utnyttjande av anläggningen. Boendeparkering sker fritt inom Järla sjö på markerade parkeringsplatser och enligt gällande parkeringsregler.

I kravet på likabehandling ligger att medlemmar ska behandlas lika och alltså att medlemmar i en bostadsrättsförening på X behandlas enligt dessa parkeringsregler på samma sätt som andra berättigade till boendeparkering. Bolaget gör inte gällande att GA:56 behöver utökas med fler parkeringsplatser utan Bolaget har visat att befintlig GA:56 räcker för fastighetens behov enligt den parkeringsnorm som fastställts i gällande detaljplan. Av Samfällighetsföreningens överklagande att döma råder det inte några skilda meningar om antalet tillgängliga p-platser eller tillämplig parkeringsnorm. Angående bostadsrättsföreningarna Läderfabriken och Turbinhallen som Samfällighetsföreningen refererar till så har Bolagets beräkningar inkluderat de förändringar som de nya bostäderna inneburit. I sammanhanget kan nämnas att Turbinhallen (Y) inte byggt något nytt garage utan utnyttjat ett sedan tidigare beläget garage på fastigheten. Sammanfattningsvis har Bolaget genom fastighetens deltagande i GA:56 juridiskt säkrat erforderligt parkeringsutrymme så att parkeringsnormen uppfylls. Det saknas därmed skäl att upphäva beviljat bygglov även av det skälet.

Nämnden har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. När det gäller parkeringsfrågan vidhåller nämnden att den parkeringslösning som har presenterats uppfyller kraven. Det saknas skäl att ifrågasätta både parkeringsutredningen som togs fram i ärendet och länsstyrelsens bedömning i frågan. Nämnden vidhåller att förslaget överensstämmer med detaljplanen. Planbestämmelserna är tydliga så till vida att den aktuella fastigheten har tilldelats en byggrätt och byggnaden saknar skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud. Fastigheten omfattas inte av särskilda krav på hänsyn till miljön i området vid byggnadsåtgärder. Flertalet andra äldre industribyggnader inom planområdet har, till skillnad mot den aktuella byggnaden, tilldelats skyddsbestämmelser och omnämns även i planbeskrivningen. Oavsett orsaken till detta anser nämnden att de juridiskt bindande planbestämmelserna för aktuell fastighet och byggnad är så tydligt utformade att det saknas utrymme att tolka dem restriktivt i ljuset av detaljplanens syfte. Det förhållandet att byggnaden saknar skyddsbestämmelser i detaljplanen och inte omnämns i planbeskrivningen går enligt nämndens uppfattning inte att bortse från i bygglovsprövningen, i synnerhet inte när det i detaljplanen har föreskrivits en juridiskt bindande byggrätt vars ianspråktagande förutsätter att byggnaden antingen rivs eller förändras radikalt. Den föreskrivna byggrätten innebär enligt nämndens uppfattning att det inte är möjligt att neka bygglov, trots att förslaget ofrånkomligen medför en viss förvanskning av byggnaden och påverkan på dess kulturhistoriska värden. Förslaget innebär dock att stora delar av den ursprungliga byggnaden kommer att finnas kvar, vilket nämnden anser är bättre för kulturmiljön än att byggnaden rivs och ersätts med en helt ny byggnad. I sammanhanget bör nämnas att nämnden har avslagit en ansökan om rivning av hela byggnaden med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värde. Nämnden vill också framhålla att förslaget har anpassats i syfte att bättre samspela med den ursprungliga byggnaden. Sammanfattningsvis anser nämnden att förslaget inte medför en sådan förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värde att bygglov inte kan ges med hänvisning till plan- och bygglagens krav på varsamhet och förbud mot förvanskning. Nämnden hänvisar i övrigt till det som anförs i beslutet om bygglov med underliggande tjänsteutlåtande, i tidigare yttranden i ärendet samt det länsstyrelsen anfört i sitt beslut.

DOMSKÄL

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att förutsättningarna för att meddela bygglov inom detaljplanelagt område är att den sökta åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och i överensstämmelse med vissa bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Mark- och miljödomstolen delar underinstansernas bedömning att den sökta åtgärden överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Vad bostadsrättsföreningarna har anfört om att åtgärden strider mot detaljplanens syfte påverkar inte domstolens bedömning.

Vad avser frågan om åtgärden utgör en förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL gör mark- och miljödomstolen följande överväganden. I likhet med underinstanserna konstaterar domstolen att den i målet aktuella byggnaden inte omfattas av några skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det finns dock inget krav på att byggnadens skyddsbehov ska ha kommit till uttryck i detaljplanen eller i områdesbestämmelser för att byggnaden ska åtnjuta skydd enligt 8 kap. 13 § PBL (se MÖD 2012:13). En sökt åtgärd kan alltså vara förenlig med gällande detaljplan, men samtidigt stå i strid med förvanskningbudet i 8 kap. 13 § PBL (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2014 i mål nr P 2767-14).

Av utredningen i målet framgår att den aktuella byggnaden ofrånkomligen besitter höga kulturhistoriska värden. Den sökta åtgärden kommer att innebära en inte obetydlig ökning av byggnadens volym. Såväl på- som tillbyggnad kommer dock att utföras i samma röda tegel som den ursprungliga byggnaden. Påbyggnadens fönstersättning kommer att hålla sig till den äldre fasadens lisener. Även om den sökta åtgärden kommer att förändra den ursprungliga byggnaden, finner emellertid domstolen att de sökta åtgärderna vid en sammantagen bedömning inte strider mot de skyddsbestämmelser som återfinns i PBL.

Nästa fråga som mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om den sökta åtgärden kan tillåtas med hänsyn till kraven i 8 kap. 9-10 §§ PBL vad avser möjligheten till parkering. Av 8 kap. 9-10 §§ PBL följer att en tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. I vilken omfattning som utrymme för parkering ska krävas vid en bygglovsprövning bör bestämmas med utgångspunkt i första hand i sådana allmänna riktlinjer för parkering som kommunen har antagit. I kommunens övergripande planering bör utredas efter vilka principer parkeringsfrågorna bör lösas, t.ex. i fråga om bestämmande av parkeringsnormer (se Didón m.fl. , Plan- och bygglagen [7 december 2017, Zeteo] kommentaren till 8 kap. 9 § PBL). Enligt domstolens mening ska således eventuella parkeringsnormer som kommunen bestämt vara vägledande vid bedömningen av om det i skälig utsträckning finns möjlighet att ordna parkering på eller i närheten av tomten.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i planbeskrivningen framgår att parkeringsnormen inom planområdet ska vara 0,8 fordon per lägenhet och cirka 20 fordon per 1 000 kvm kontorsyta. Antalet parkeringsplatser i området har enligt planbeskrivningen uppskattats till cirka 900 stycken. Domstolen noterar att den aktuella fastigheten är deltagande fastighet i en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål (GA:56). Domstolen finner att såväl nämnden som länsstyrelsen förefaller ha lagt avgörande vikt vid de uppgifter som Bolaget har presenterat till stöd för att fastighetens behov av parkering, även efter förändrad användning, skäligen är tillgodosett genom deltagande i GA:56.

Av utredningen i målet framgår att antalet lägenheter inom planområdet är 798 stycken. Kommersiella lokaler i området uppgår till en yta om 21 959 kvm. Domstolen noterar att en beräkning av parkeringsbehovet utifrån i planbeskrivningen angiven parkeringsnorm utvisar ett behov av minst 1 010 parkeringsplatser. Av utredningen i målet framgår att det finns 864 parkeringsplatser inom planområdet; inom GA:56 finns 605 parkeringsplatser. En jämförelse mellan befintligt antal platser och behovet av platser enligt parkeringsnorm visar

således på en brist om 147 platser. Genom den sökta åtgärden kommer ett behov av ytterligare 15 parkeringsplatser att uppstå. Domstolen finner att de uppgifter som Bolaget har presenterat till stöd för att fastighetens parkeringsbehov kommer att kunna tillgodoses är missvisande i det avseendet att Bolaget enbart har beräknat parkeringsbehov enligt norm för lägenheter i området och således inte beaktat och inkluderat det parkeringsbehov som enligt norm råder för lokaler. De uppgifter som Bolaget presenterat kan därför inte läggas till grund för ett antagande att den i målet aktuella fastighetens parkeringsbehov kommer att kunna tillgodoses.

Med anledning av det ovan anförda gör mark- och miljödomstolen följande överväganden. Det råder redan i nuläget en brist på parkeringsplatser inom planområdet. Genom den sökta åtgärden kommer den bristen att öka med ytterligare 15 platser. Kravet på att det i skälig utsträckning ska finnas tillgång till parkering får förstås som att det ska finnas parkeringsplatser som motsvarar den för området gällande parkeringsnormen. Att det inom området i skälig utsträckning finns möjlighet till parkering är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas (se MÖD 2017:35 samt mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015, mål nr P 8223-14). Mot bakgrund av det anförda finner därför domstolen att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för den sökta åtgärden. Med bifall till överklagandet ska länsstyrelsens beslut ändras och nämndens beslut upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 27 mars 2018.

Marianne Wikman Ahlberg

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Målet har föredragits av beredningsjuristen Henriette Fornas Minerskjöld.