



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060204

**DOM**  
2019-02-25  
Stockholm

Mål nr  
P 5092-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-05-04 i mål nr P 7072-17,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Tussen

Ombud: Advokaten JH

### Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun

2. Fyndets Samfällighetsförening

3. HJ

4. CN

5. OS

6. K-HW

Dok.Id 1468483

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.hovratt@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av hotell på fastigheten A i Sollentuna kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Sollentuna kommun beslut den 15 juni 2017, § 116/2017, dnr 2017/0133 MBN-1, att ge bygglov för ersättningsbyggnad på fastigheten A i Sollentuna kommun.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsföreningen Tussen** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa miljö- och byggnadsnämndens beslut att ge bygglov.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun** har tillstyrkt ändring.

**K-HW, HJ, CN, OS** och **Fyndets samfällighetsförening** har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsföreningen** har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande:

Åtgärden är planenlig. Detaljplanen innebär en reglering av byggnadens omfång och placering genom att all mark förutom en ruta är punktprickad (mark som inte får bebyggas). Därutöver finns en planbestämmelse som reglerar byggnadshöjden. Detaljplanen innebär att de boende haft att förvänta sig ett hotell av den storlek som nu är aktuell.

Hotellet kommer inte att vara betydligt högre än omkringliggande bebyggelse och kommer inte heller att vara högre än den befintliga byggnaden som ska rivas. Grannarnas byggnadshöjder ligger på ungefär samma plushöjd som hotellets och deras balkonger ligger högre än vad de franska balkongerna på hotellet kommer att göra.

På den nordöstra fasaden kommer det att finnas tre fönster, ett på bottenplan och två på andra våningen, varav ett med fransk balkong. Från dessa fönster kommer man endast att ha en sned vy in mot grannarnas fastigheter. Innanför den av hotellets fasader som vetter rakt mot grannars fastigheter, dvs. mot nordväst, ska endast finnas korridorer och inga rum. Av hotellets 49 rum kommer bara ett att ha fönster rakt mot radhuslängan och det rummet ligger på entréplanet. Hotellbyggnaden kommer vidare

att vara nedsänkt i den omgivande marken, vilket gör att fönstren hamnar på samma nivå som de närmaste grannarnas fönster. Grannarnas tomter är dessutom inhägnade och skyddade av höga häckar och plank. Bostadsrättsföreningen kommer att plantera tujor på sin sida av fastighetsgränsen.

Det måste finnas ett annat sätt att utnyttja byggrätten fullt ut för att en olägenhet ska kunna leda till att ett befintligt bygglov upphävs, jämför MÖD 2015:44. Någon sådan alternativ utformning finns inte här. Bostadsrättsföreningen har varit varsam och gjort ansträngningar för att utforma hotellbyggnaden så att olägenheterna för grannarna minimeras, t.ex. genom att endast använda franska balkonger och i största möjliga mån placera korridorer i stället för rum mot grannarnas tomter.

**Miljö- och byggnadsnämnden** har anfört i huvudsak följande:

Avsaknaden av en bestämmelse om våningsantal innebär inte att placering, byggnadsvolym och användningssätt inte är definierade i planen. Bestämmelsen om byggnadshöjd tillsammans med den yta som markeras i plankartan definierar den maximala volymen och takhöjden som byggnaden får ha. Nämnden anser inte att det finns någon alternativ placering på fastigheten där byggrätten skulle kunna nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt. Eventuella olägenheter av byggnadens utformning anses således ha prövats när detaljplanen antogs.

Fastigheten A och fastigheterna omkring har olika markanvändning och bestämmelserna som reglerar utformning av bebyggelsen omkring ser annorlunda ut. Den bebyggelse som föreslås för fastigheten A kan därför inte jämföras med de närliggande bostäderna. Fastighetsregleringen tydliggjordes inte i nybyggnadskartan vid prövningen av bygglovsansökan eftersom den bedömdes inte ha påverkat det beviljade bygglovet.

När det gäller frågan om olägenheter till följd av insyn från fönster på den nordöstra fasaden, kan konstateras att dessa fönster kommer att vara vända mot hotellets gård och inte mot radhusens fasad. Beträffande insyn till närmaste uteplatser framgår det av

markplaneringsritningen att uteplatserna föreslås skyddas med någon form av vegetation och buskage.

**K-HW** har hänvisat till vad han tidigare angett i målet.

**HJ** och **CN** har i huvudsak anfört följande:

Enligt gällande detaljplan anges bl.a. att befintlig butik föreslås utökad, vilket också skedde i mitten av 1970-talet. Byggrätten är därmed utnyttjad och förverkad. Ägarna till radhusen har inte kunnat tro att ett hotell med kringverksamhet skulle ersätta en livsmedelsbutik. Hotellet innebär en olägenhet för dem. Den ingivna bild 3 från SIZE arkitekter ger en förvrängd bild av höjden på hotellet jämfört med radhusen.

**Fyndets samfällighetsförening** har anfört i huvudsak följande:

Uppgifter har framkommit om att det inte ska bedrivas ett hotell på platsen utan att lägenheterna i stället ska säljas som bostadsrätter, vilket inte är förenligt med detaljplanen. Höjden på byggnaden kommer vidare att skymma de närmaste radhusen och medverka till insyn. Även staketet mot radhuslängan är för högt. Antalet parkeringsplatser är för få i förhållande till antalet hotellrum och trafik- och parkeringssituationen är problematisk redan idag.

**OS** har anfört i huvudsak följande:

De kringboende har inte haft anledning att förvänta sig ett hotellbygge på platsen. Byggrätten kan utnyttjas på andra och mer hänsynsfulla sätt. Hotellet omfattar varje kvadratmeter av den mark som får bebyggas enligt planen. Det kommer vara öppet dygnet runt, ha egen parkering och vara obemannat, vilket ökar risken för störningar. Det ligger dessutom i ett stillsamt villa- och radhuskvarter utan högre byggnader där hotell normalt inte placeras. Hotellet kommer ofrånkomligen att leda till störningar i form av buller, skuggning av husen och uteplatserna, insyn mot uteplatserna och skynd sikt i sådan omfattning som de rimligen inte ska behöva acceptera. Det är idag ingen insyn från grannarna på uteplatserna.

Hotellbyggnaden kommer att bli betydligt högre än den befintliga bebyggelsen, som till stor del bara är en våning. En stor del av hotellet är vidare placerat på mark som överhuvudtaget inte är bebyggd idag. Till de närmaste franska balkongerna är det endast ett tiotal meter till hans fastighet och de ligger på samma höjd som hans andra våning. Även tredje våningen på hotellet ska innehålla rum som har fönster mot hans fastighet med utsikt rakt ner mot huset.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Fastigheten A omfattas av en stadsplan (NR 180) från 1971, som gäller som detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i den bedömning underinstanserna har gjort att den sökta åtgärden är planenlig, såväl när det gäller användningsområdet som byggnadens höjd. Det ska här understrykas att det är de fastställda ritningarna som utgör grunden för denna bedömning och inte det illustrationsmaterial som finns ingivet i målet.

Frågan i målet är om hotellbyggnaden kan antas medföra en betydande olägenhet för de närboende till följd av insyn på deras radhustomter.

Mark- och miljööverdomstolen anser, till skillnad mot mark- och miljödomstolen, att byggrätten är preciserad i detaljplanen. Den yta som inte får bebyggas är markerad med punktprickar i planen och omfattar större delen av fastigheten A. Det punktprickade området reglerar därigenom även avståndet till de omgivande fastigheterna. Byggnaden är placerad inom det område som får bebyggas och den högsta tillåtna byggnadshöjden är bestämd i planen. Dessa omständigheter skiljer sig således från de förhållanden som gällde i målet P 1622-17 från Mark- och miljööverdomstolen. I det målet fanns det möjlighet att placera byggnaden på annan plats inom den yta som fick bebyggas och dessutom skulle denna yta även innefatta bl.a. parkeringsplatser.

Eftersom detaljplanen medger att fastigheten A får användas för hotelländamål har de kringboende haft anledning att räkna med att ett hotell av denna storlek skulle

kunna uppföras på platsen och att viss insyn kunde förekomma. I Mark- och miljööverdomstolens mål P 7798-15, som gällde en takterrass som var placerad på ett sadeltaks högsta punkt på ett enbostadshus i ett villaområde, hade man inte haft anledning att förvänta sig en sådan byggnation (jfr. mark- och miljödomstolens dom s. 10).

Den fasad på hotellet som vetter direkt mot radhusen, den norra fasaden, kommer att innehålla endast ett hotellrum, beläget på entréplan. Övriga plan på denna fasadsida av hotellbyggnaden ska bestå av korridorer där människor typiskt sett inte uppehåller sig. Avståndet mellan denna sida av den planerade hotellbyggnaden och den enskilda motpart som bor i det närmaste radhuset, OS, blir ca 15 meter till tomtgräns och ca 20 meter till bostadshus. Insynen från denna sida av hotellet kan därför inte antas medföra en betydande olägenhet för de närboende. Övriga fasadsidor från vilka insyn kan förekomma, de två nordöstra delarna av fasaden, ska visserligen innehålla hotellrum med fönster och franska balkonger, men ligger i en sådan vinkel mot radhusen och på ett sådant avstånd att insynen inte heller därifrån kan antas medföra en betydande olägenhet för de närboende.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att den insyn som de enskilda motparterna kan komma att drabbas av på sina tomter inte utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen. Vad de enskilda motparterna och Fyndets samfällighetsförening anfört i övrigt utgör inte heller skäl mot att ge bygglov. Skulle hotellbyggnadens användning bli en annan än vad som anges i bygglovet är detta en tillsynsfråga. Överklagandet ska således bifallas och mark- och miljödomstolens dom upphävas. Miljö- och byggnadsnämndens beslut att ge bygglov för nybyggnad av hotell ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Margaretha Gistorp.

Föredragande har varit Erica Ehne.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-05-04  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 7072-17

## **PARTER**

### **Klagande**

1. CN

2. HJ

3. K-HW

4. OS

5. Fyndets Samfällighetsförening

### **Motparter**

1. Bostadsrättsföreningen Tussen

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun  
T

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 15 november 2017 i ärende nr 40322-32617-2017, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av hotell som ersättningsbyggnad på fastigheten A

---

Dok.Id 523779

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

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att avvisa Fyndets Samfällighetsförenings talan.

2. Med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Sollentuna kommun beslut den 15 november 2017 att bevilja bygglov för ersättningsbyggnad och avslår bygglovsansökan i denna del.

---

**BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun (nämnden) beslutade den 15 juni 2017, § 116/2017, bl.a. att bevilja bygglov för ersättningsbyggnad som ska användas som hotell på fastigheten A. Byggnaden ska innehålla 49 stycken hotellrum med tillhörande hotellfunktioner. Nämndens beslut överklagades av bl.a. CN, HJ, K-HW, OS och Fyndets Samfällighetsförening (samfällighetsföreningen) till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som den 15 november 2017 avvisade överklagandet från samfällighetsföreningen och avslog resterande överklaganden.

CN, HJ, K-HW, OS och samfällighetsföreningen har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

CN, HJ, K-HW och OS har, som det får förstås, yrkat att nämndens beslut ska upphävas.

Samfällighetsföreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens avvisningsbeslut, ska tillerkänna föreningen talerätt samt upphäva nämndens beslut.

Klagandena har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

*CN*

För fastigheten gäller planbestämmelsen H vilket innebär att fastigheten får användas för handelsändamål. I förevarande fall rör det sig om ett hotell. Det stämmer inte att hotell ryms inom tolkningen för H. Det är inte rimligt att ”dagverksamhet” blir ”kvällsverksamhet” i ett bostadsområde. Bygglovet anger inte antalet våningar men avsikten är att lägga till en våning, dvs. källare och tre våningar, vilket måste ge en högre byggnadshöjd än fem meter. Tidigare ansökan om på bygglov på A har avslagits av nämnden då man ansåg att byggnaden

avvek från omgivningen, dvs. var för hög. Grannarna har inte informerats om ändringarna vad gäller fastigheten och beslutet skickades ut under semestertider. Frågorna om hur parkering ska anordnas och trafiksituationen har inte konsekvensutretts. Vidare ska tomter skötas så att risken för betydande olägenhet för omgivningen inte uppkommer. Ägarna av tomten har använt den som deponi av jord, sten, plast och annat skräp.

*HJ*

Han håller fast vid de synpunkter han framfört till länsstyrelsen och ifrågasätter således hur man kan ge bygglov för ett hotell i ett gammalt villaområde. Av ansökan framgår vidare att det inte är ett hotell det handlar om då det varken finns reception eller frukostmatsal.

*K-HW*

Han håller fast vid de synpunkter han framfört till länsstyrelsen och anser således att ett hotell är helt olämpligt i ett gammalt villaområde. Detaljplanen borde ändras. Grannarna borde vidare ha blivit informerade om förslaget tidigare. Information om bygglovet skickades till berörda under semestertider.

*OS*

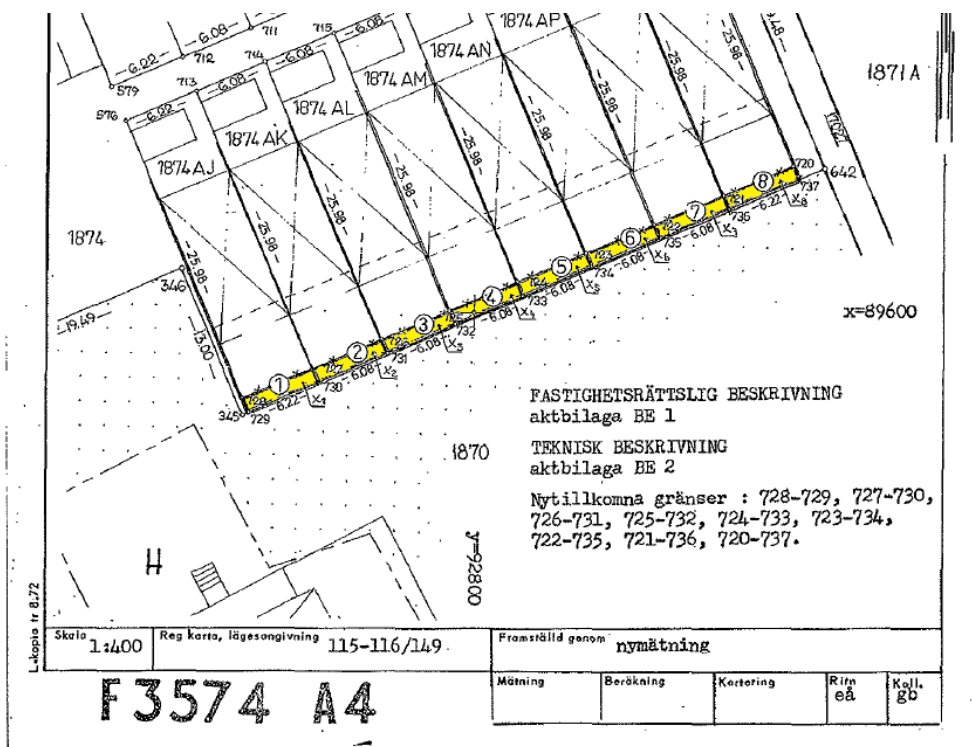
Han håller fast vid de synpunkter han framfört till länsstyrelsen. Det är inte fråga om något hotell som ska byggas, utan det rör sig om bostadsrätter eller ett bostadsrättshotell. Det är därför inte att betrakta som ett hotell. Vidare behöver dagvattenproblematiken tas på allvar. Marken lutar ned mot Trädgårdsvägen 64, 66 och 68. Om hela fastigheten asfalteras kan stora problem med dagvatten uppstå för berörda fastighetsägare. Problemet bör inte negligeras och det är inte tillräckligt att man avvaktar olägenheter och inleder ett tillsynsärende i framtiden. En plan för dränering och dagvattenhantering bör säkerställas och ingå som villkor för byggplanerna. Prövningen av parkeringsplatserna är bristfällig. Handikapparkeringarna är lokaliserade på en plats där det är fysiskt omöjligt att ställa en bil utan att på något sätt ändra markhöjden. De motsätter sig att marken höjs närmast deras tomt. Vidare kommer ljuslyktorna från bilarna att lysa rakt in i deras hus från sju meters avstånd.

OS har till stöd för sitt överklagande bifogat en tidningsartikel om s.k. bostadsrättshotell samt fotografier över fastigheten A

*Fyndets Samfällighetsförening*

Samfällighetsföreningen har överklagat både beslutet att avvisa föreningens överklagande och beslutet i sak. Föreningen har till stöd för att den har talerätt anfört i huvudsak följande. Samfällighetsföreningen har mark i direkt anslutning till fastigheten A. Vidare representerar samfällighetsföreningen 181 medlemmar som direkt eller indirekt blir påverkade av planerad byggnation. Föreningen har såvitt gäller det överklagade bygglovets anfört i huvudsak följande. Höjden på byggnaden medför att bostäderna i längan närmast A kommer att skymmas. Höjden på staketet gentemot längan närmast A är vidare alldeles för högt; 1,8 meter. Antalet parkeringsplatser är underdimensionerat i förhållande till antalet hotellrum. I dagsläget är det svårt att parkera på någon annan plats vilket gör risken överhängande att hotellgäster kommer att parkera längs med Ryavägen. Om parkering skulle ske längs med Ryavägen är trafiksäkerheten på platsen hotad, då detta är en mycket trafikerad väg med även busstrafik. Föreningsmedlemmar har sina barn i Töjnaskolan som de går till per fot. Idag är Ryavägen/Trädgårdsvägen en skyddad korsning utan trafikljus, vilket gör det extremt riskabelt redan med den tunga trafikbelastning som är i området idag. Med den nya Töjnaskolan kommer trafiken att öka ytterligare. Om det dessutom tillkommer ett hotell blir det ännu värre. Det kommer inte att bedrivas hotellverksamhet på platsen, utan lägenheterna kommer att säljas.

Under målets handläggning har mark- och miljödomstolen noterat att en fastighetsreglering har ägt rum avseende fastigheterna B (Sollentuna register-område och kommun i Stockholms län, dnr 123/72). Fastighetsgränserna har därvid flyttats så att de närmaste radhusens tomter går ända fram till fastigheten A, se gul markering nedan. Den nya regleringen framgår inte av bygglovshandlingarna, se del av nybyggnadskartan, och synes inte ha beaktats i ärendet.



Del av karta från fastighetsregleringen, dnr 123/72, aktbilaga KA



Del av nybyggnadskarta

Nämnden och Bostadsrättsföreningen Tussen (bostadsrättsföreningen) har beretts tillfälle att yttra sig över vad klagandena har anfört, särskilt i fråga om möjligheten till annan utformning avseende byggnaden och parkeringsplatserna samt gjord fastighetsreglering. Nämnden har inte hörts av.

#### *Bostadsrättsföreningen Tussen*

Bostadsrättsföreningen har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Bostadsrättsföreningen har lagt stor vikt vid att ha tillräckligt många parkeringsplatser för att tillgodose hotellets behov. För att undvika strålkastarljus mot radhuslängorna har parkeringsplatserna lagts längs med tomtgränsen mot radhusen. Vidare har parkeringsplatserna flyttats in en meter från tomtgränsen. Merparten av parkeringsplatserna ligger ut mot Ryavägen. Två handikappsplatser kommer att ligga nära byggnaden, men framför dessa parkeringsplatser ska en tätvuxen häck planteras. Frågan om dagvatten kommer att lösas genom dagvattenbrunnar anslutna till den kommunala tillkopplingspunkten för dagvatten. Marknivån kommer inte att påverkas, utan kvarbli på befintlig nivå. Byggnaden har placerats inom bostadsrättsföreningens ”ruta” med prickmark runt. Byggnaden kan inte placeras på annat ställe på fastigheten utan att avvika från detaljplanen. Några av klagandena har påtalat oro för hotellets ägandeform. Bostadsrättsföreningen har fått bygglov för ett hotell och det kommer att vara ett hotell. Fastigheten A har rätt tomtgränser och påverkas därför inte av fastighetsregleringen avseende B.

#### **DOMSKÄL**

##### **Samfällighetsföreningens talerätt**

Beslut om bygglov får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 22 § förvaltningslagen (1986:223) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Enligt praxis anses beslut om bygglov beröra ägare till fastighet som direkt angränsar till den fastighet som avses med lovet. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt natur- eller trafikförhållandena på platsen.

Samfällighetsföreningen har mark som gränsar direkt till fastigheten A. Enligt mark- och miljödomstolen får samfällighetsföreningen därmed anses vara berörd på ett sådant sätt att föreningen har talerätt. Det har därför varit fel av länsstyrelsen att avvisa samfällighetsföreningens talan. Länsstyrelsens beslut i denna del ska således upphävas.

Mark- och miljödomstolen har då att ta ställning till om samfällighetsföreningens överklagande i sak kan prövas av domstolen inom ramen för detta mål. Som huvudregel gäller att mark- och miljödomstolen inom ramen för ett överklagat mål enbart kan pröva vad som varit föremål för prövning av underinstansen. Samfällighetsföreningens överklagande har inte prövats av länsstyrelsen. Vad samfällighetsföreningen anför i sitt överklagande är dock i stort i överensstämmelse med vad övriga klaganden har anfört. Det rör sig alltså i huvudsak om frågor som länsstyrelsen redan har prövat. Mark- och miljödomstolen gör mot den bakgrunden bedömningen att det inte finns något hinder mot att pröva samfällighetsföreningens överklagande i sak inom ramen för detta mål (jfr MÖD 2017:13).

### **Är åtgärden planenlig?**

En förutsättning för att ett bygglov ska kunna beviljas är att sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Mark- och miljödomstolen konstaterar att för fastigheten gäller stadsplan för Töjnan Tureberg, 0163-NR180. Stadsplanen gäller som detaljplan.

Vid tolkning av en plan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för detaljplanens antagande beaktas. En annan ordning skulle innebära att äldre planer skulle kunna ges ett annat materiellt innehåll än det som planförfattaren har avsett (jfr RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). I den aktuella planen anges att ett med H betecknat område endast får användas för handelsändamål. Då det saknas en definition av vad som avses med en planbestämmelse kan stöd hämtas i Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till



detaljplaneförslag från år 1949 (Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2, jfr MÖD 2016:18). Av Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar framgår att till ett med H betecknat område kan hänföras affärshus, inrymmande butiker eller kontor eller bådadera, samt andra byggnader för kommersiellt ändamål, t.ex. hotell och restauranger. Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund härav att byggnation av hotell får anses innefattas i planbeteckningen H. Med hänsyn härtill och då prövningen ska utgå från bygglovsansökan och däri angivet ändamål kan byggnationen inte anses strida mot gällande detaljplan.

En del av fastighetens yta är vidare punktprickad. Enligt planbestämmelserna får sådan mark inte bebyggas. Byggrätten är inte preciserad, utan hela den yta som inte är prickad kan bebyggas. Inte heller antalet tillåtna våningar är preciserat. Däremot får byggnadshöjden som mest vara 5,0 m. Mark- och miljödomstolen konstaterar att den byggnad för vilken bygglov sökts är placerad inom det område på fastigheten som inte är prickmarkerat. Domstolen delar länsstyrelsens bedömning att byggnadens höjd får anses vara planenlig.

Frågor som rör tillsyn och efterlevnad av bygglovet, såsom att syftet med åtgärden skulle vara ett annat än det som angetts i ansökan, kan inte prövas inom ramen för detta mål utan får hanteras såsom ett tillsynsärende.

Mark- och miljödomstolen finner således sammanfattningsvis att den sökta åtgärden är planenlig. Eftersom åtgärden är planenlig har det saknats skäl att underrätta grannarna och ge dem tillfälle att yttra sig över ansökan (se 9 kap. 25 § PBL).

### **Utgör åtgärden en betydande olägenhet för omgivningen?**

Av 2 kap. 9 § PBL följer att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter utgår bl.a. från områdets karaktär och förhållandena på orten. Omständigheter som ska beaktas är t.ex. olägenheter för grannar i form av skymsikt, insyn eller sämre ljusförhållanden. Även byggnadens tilltänkta användning ska beaktas.

Som redan konstaterats är varken byggnadsarea eller antal våningar reglerade i detaljplanen. I detaljplanen anges endast att byggnadshöjden inte får överskrida fem meter samt att punktprickad mark inte får bebyggas. I det aktuella fallet är byggrätten således inte preciserad. Med hänsyn till detta kan byggnadens placering och utformning inte anses vara reglerad genom detaljplanen, utan får istället bedömas bl.a. utifrån bestämmelserna i 2 kap. 9 § PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 november 2017 i mål nr P 1622-17).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att området där den aktuella fastigheten är belägen i huvudsak består av villor och radhus i ett eller två plan. Planerad byggnad kommer att bli betydligt högre än övrig bebyggelse i området och avvika från områdets karaktär i övrigt. Vidare har den fastighetsreglering som genomförts inneburit att de intilliggande radhusens tomter numera gränsar direkt till fastigheten A och att hotellbyggnaden ligger i liv med dessa tomter. Med anledning härav är det av särskild vikt att vid lovgivningen beakta byggnadens utformning och hur olägenheterna för de kringboende kan begränsas.

Även om detaljplanen tillåter byggnation för kommersiella ändamål är ett hotell av den storlek som nu planeras inte en åtgärd som de boende haft anledning att förvänta sig i området. Såsom hotellet har placerats och utformats, med fönster och en fransk balkong längst ut på den nordöstra fasaden av byggnaden, kommer man från vissa rum på hotellet att ha insyn över hela eller delar av de närmaste radhusens tomter. Särskilt som hotellet är betydligt högre än den omkringliggande bebyggelsen. Enligt mark- och miljödomstolen kommer detta att medföra en betydande olägenhet för de boende i radhusen och påtagligt påverka deras möjligheter att nyttja sina tomter och de uteplatser som är belägna där (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15). Dessa olägenheter hade kunnat begränsas med en alternativ utformning av byggnaden, t.ex. en annan placering av fönster och balkongdörrar, utan att det skulle leda till en oförsvarlig begränsning av byggrätten. Byggnadsnämndens beslut ska därmed upphävas och bygglovsansökan avslås.



*Del av bygglovshandlingarna, fasad mot nordost*

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)**

Överklagande senast den 25 maj 2018. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Ewa Andrén Holst

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit tingsnotarien Sabina Ulvdal.