



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2020-01-16
Stockholm

Mål nr
P 1077-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-01-08 i mål nr P 2742-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. K U

2. S U

Motpart

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås stad

2. Fjällbovägen Fastighets AB

Ombud för 2: Advokat R L

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Borås kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1528022

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K U och **S U** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås stad har inte yttrat sig i målet.

Fjällbovägen Fastighets AB har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K U och **S U** har anfört i huvudsak följande:

Om avsikten varit att tillåta flerbostadshus borde detta tydligt ha framkommit av planen. Vidare har tillåten byggnadshöjd överskridits. Mätning av höjden ska göras där byggnaden når sin maximala höjd och ska göras mot takkupan. Som våning ska räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas. Byggnaden ska därför anses ha tre våningar vilket strider mot detaljplanen.

Fjällbovägen Fastighets AB har anfört i huvudsak följande:

Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar bör användas vid tolkningen av planbestämmelserna. Det aktuella bygglov avser uppförande av ett fristående flerbostadshus med 24 lägenheter. Byggnadsplanen innehåller inte något uttryckligt förbud mot detta. Åtgärden måste även anses vara förenlig med det öppna byggnadssätt som användes vid den vanliga egnahems- och villabebyggelsen vid tiden för planens antagande. Ett flertal flerbostadshus har uppförts i närområdet, där samma bestämmelser i planen är tillämpliga. Bygglov för dessa har beviljats successivt sedan planens tillkomst. Det visar att avsikten i planen inte kan ha varit att bestämmelsen om öppet byggnadssätt skulle utgöra hinder för att uppföra bostadshus med flera lägenheter. Planen har efter antagandet ändrats och/eller utvidgats för delar av området. I dessa detaljplaner har samma system för beteckning av byggnadssätt använts. Mot bakgrund av hur området har utformats måste ett öppet byggnadssätt

enligt planen tolkas så att det inte innebär något förbud mot att dela in bostadshus i flera lägenheter.

Den norra fasaden ska utgöra beräkningsgrundande fasad då den kommer att innebära störst allmän påverkan. Byggnadshöjden uppgår till 6,2 meter och byggnaden är därför planenlig med avseende på byggnadshöjd. Byggnaden är även planenlig vad gäller antalet våningar. Det översta planet är att anse som inredd vind. Byggnaden utgörs därmed av två våningar och inredd vind.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten X gäller en byggnadsplan från 1944. Planen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BÖu. Av plankartan framgår att sådana områden endast får bebyggas med hus för bostadsändamål i öppet byggnadssätt. I planbeskrivningen anges att område betecknat med S får bebyggas endast med hus som är sammanbyggda med varandra, där sammanbyggnad kan ske, och att område betecknat med Ö får bebyggas endast med hus som uppförs fristående eller två med varandra sammanbyggda i tomtgräns.

Kan byggnaden anses vara fristående i planens mening?

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver fristående hus ska förstås. Tolkningen bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen.

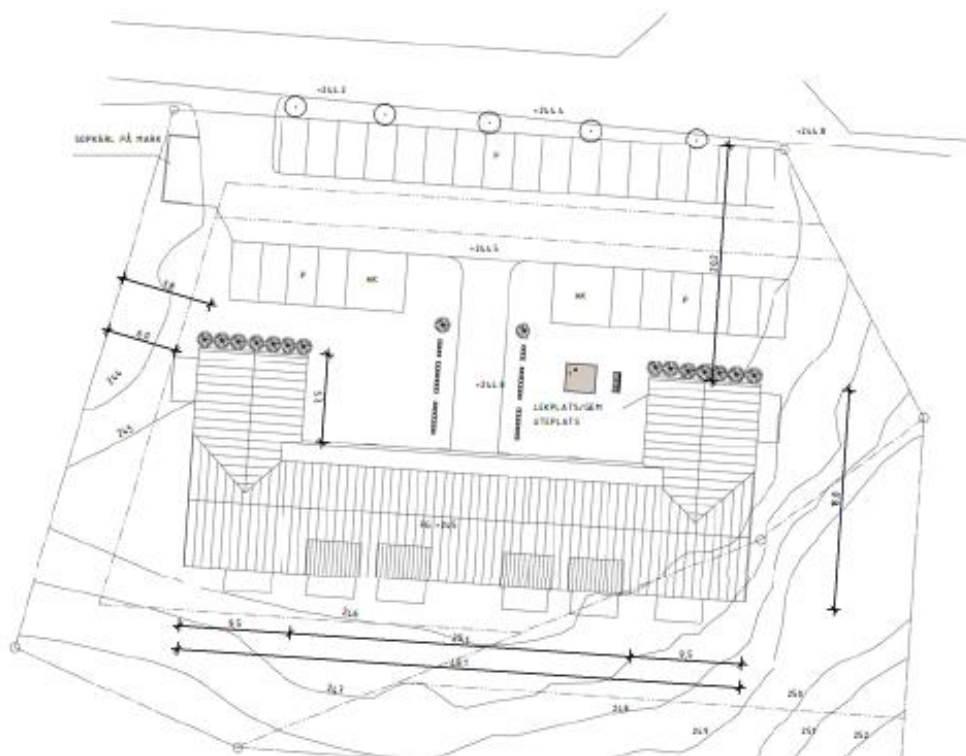
Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd.

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Termen fristående hus förekommer i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2) samt senare revideringar av denna skrift. I praxis har dessa anvisningar tillmätts betydelse vid tolkningen av planbestämmelser

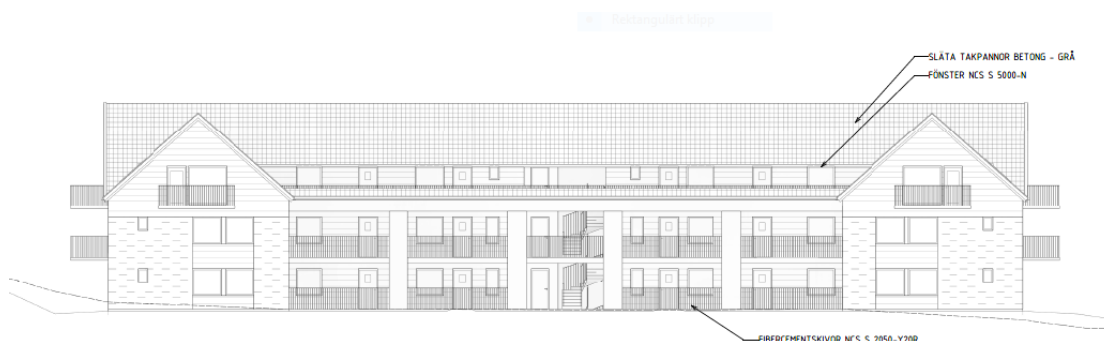
om bl.a. fristående hus. Det har då framhållits att termen, enligt anvisningarna, har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. I samtliga fall där Mark- och miljööverdomstolen har tillmätt sådana myndighetanvisningar betydelse för slutsatsen att planbestämmelserna Ö (öppet byggnadssätt) eller F (fristående hus) uteslutit flerfamiljshus har det även funnits konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras. (Se t.ex. rättsfallet MÖD 2016:18 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17 och den 15 maj 2019 i mål nr P 3431-18.)

I detta fall innehåller planbestämmelserna inte någon begränsning av antalet bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet. På plankartan har lagts ut mark för bostadsändamål dels i slutet byggnadssätt (BS), dels i öppet byggnadssätt (BÖ). Enligt bestämmelserna gäller för både BS och BÖ att byggnad får uppföras i högst två våningar. Det som anges i planbeskrivningen om vilken typ av bebyggelse som finns och vilken typ av bebyggelse som kan uppföras, är att befintlig bebyggelse utgörs av friliggande bostadshus och att området har reserverats för bostadsbebyggelse i öppet byggnadssätt. I övrigt anges ingenting i planhandlingarna om syftet med planen och de innehåller inte heller några andra upplysningar om befintlig bebyggelse eller avsedd utformning av bostadshusen.

Mark- och miljööverdomstolen anser mot denna bakgrund att det inte finns stöd för att i detta mål tolka planbestämmelsen Ö som att enbart egnahems- och villabebyggelse i betydelsen en- och tvåfamiljshus får uppföras. Mark- och miljööverdomstolen delar därför mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella åtgärden inte kan anses strida mot planen avseende byggnadssätt.



Situationsplan



Fasad mot norr

Övriga frågor och slutsats

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella byggnaden är förenlig med planen när det gäller byggnadshöjd och våningsantal. Även när det gäller övriga invändningar mot bygglovets som framförts av K U och S U delar domstolen de bedömningar som mark- och miljödomstolen har gjort.

Det har således inte framkommit något skäl till att bygglov inte kan ges.
Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Ralf Järtelius samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam. Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
R2

Mål nr: P 2742-18

Rättelse/komplettering

Dom, 2019-01-08

Rättelse, 2019-01-08

Beslut av: rådmannen Susanne Mörkås

Rättelse av dom enligt 33 § första stycket lagen om domstolsärenden

I domen under rubriken DOMSKÄL, sidan 6, har av ett förbiseende i sista meningen angetts att "Överklagandet ska alltså avslås" istället för rätteligen "Överklagandet ska alltså bifallas".



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-01-08
meddelad i
Vänernsborrg

Mål nr P 2742-18

PARTER

Klagande

Fjällbovägen Fastighets AB

Ombud: Advokaten R L

Motparter

1. K U

2. S U

3. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 21 juni 2018 i ärende nr 403-9218-2018, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Borås kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 21 juni 2018 i ärende nr 403-9218-2018 och fastställer Samhällsbyggnadsnämndens i Borås Stad beslut den 24 januari 2018 om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Borås kommun.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad (nedan nämnden) beslutade den 24 januari 2018 efter ansökan från Fjällbovägen Fastighets AB (nedan bolaget) att bevilja bygglov för flerbostadshus på fastigheten X.

Efter överklagande från K U och S U beslutade länsstyrelsen den 21 juni 2018 att upphäva det överklagade beslutet.

YRKANDEN M.M.

Fjällbovägen Fastighets AB (nedan bolaget) har yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och att mark- och miljödomstolen fastställer Samhällsbyggnadsnämnden beslut den 24 januari 2018 om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Borås kommun.

Bolaget har anfört bl.a. följande. Planen vann laga kraft för snart 74 år sedan, nämligen den 16 september 1944. Planen gäller enligt övergångsbestämmelserna till äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) som detaljplan. Genomförandetiden för planen har gått ut, jfr 17 kap. 4 § andra stycket ÄPBL. Den sökta åtgärden är planenlig. Fråga är alltså inte om någon avvikelse från planen. Fastigheten omfattas därtill av Översiktsplan för Borås ("Översiktsplanen"), antagen av Kommunfullmäktige den 12 april 2018. Den tänkta byggnationen har stöd i översiktsplanen. Kommunen har beviljat bygglov för uppförande av ett antal flerbostadshus i samma område och där samma planbestämmelser är tillämpliga. I beslutet anges bl.a. att: "Det finns en mängd exempel på flerbostadshus som har uppförts inom området med samma bestämmelser i aktuell detaljplan. Åtgärden bedöms som lämplig och Stadsarkitekt och Stadsantikvarie har varit delaktiga i bedömningen av förslagets gestaltning". Av förarbetena till aktuell bestämmelse framgår att det är detaljplanens övergripande syfte som är det väsentliga, t.ex. vilken typ av bebyggelse som planen avser att möjliggöra, snarare än syfte med enskilda planbestämmelser. För berört område föreskriver planen bebyggelse med hus för bostadsändamål. En nybyggnad av ett flerbostadshus kommer inte att medföra en annan användning av området än vad

som anges i planen då området fortsatt kommer att användas för bostadsändamål. Åtgärden är mot denna bakgrund också förenlig med planens syfte.

K U och S U har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. De vill ha lägre och mindre omfattande bebyggelse. Trafiksituationen kommer att påverkas negativt genom det tillskott av trafik som ytterligare 24 hushåll kommer att generera. Tillfartsvägen är inte anpassad för detta. Såväl den rödlistade stora salamandern som den lilla salamandern finns i dammen intill den planerade bebyggelsen. Området bör även fortsättningsvis utgöras av villabebyggelse. Den tänkta byggnationen passar inte i området. Det är ointressant hur det ser ut i närområdet eftersom det är den nu aktuella platsens förutsättningar som ska prövas.

Nämnden har medgett bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Detaljplanen är utformad på sådant sätt att den kan hantera en ökad trafikmängd. Det finns väldigt många flerbostadshus inom planområdet.

Mark- och miljödomstolen har den 22 oktober 2018 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Det mark- och miljödomstolen har att pröva är om det sökta bygglovets är förenligt med dels detaljplanens bestämmelser, dels övriga bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Aktuella bestämmelser i planen anger att aktuell fastighet ”får bebyggas endast med hus, fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns”, att byggnad inte får uppföras till större höjd än 7,6 meter samt att byggnad får ha högst två våningar och vind.

Domstolen prövar först om den sökta åtgärden utgör en fristående byggnad.

Så som länsstyrelsen framhållit i sitt beslut så ska tolkningen av en detaljplan utgå från 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 avsett. Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande eller den äldre plan- och bygglagen. Även om den aktuella planbestämmelsen, som länsstyrelsen redogjort för, normalt användes vid egnahems- och villabebyggelse så innehåller planbestämmelsen i sin ordalydelse ingen som helst reglering av antalet tillåtna lägenheter per bostadshus. Att tolka in ett förbud mot flerfamiljshus i en bestämmelse om att fastighet en endast får bebyggas med fristående hus (eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns) innebär en utökning av bestämmelsens räckvidd som enligt domstolens mening går utöver vad som ligger i tolkningsutrymmet.

Mark- och miljödomstolen tolkar begreppet fristående i planbestämmelsen som att byggnader ska uppföras fristående från motsvarande byggnader på granntomten. Bestämmelsen utgör alltså inte något förbud mot att dela in bostadshus i flera lägenheter. Åtgärden strider därmed inte mot planen på grund av att byggnaden innehåller 24 lägenheter.

Domstolen prövar därefter frågan om den tänkta byggnadens förenlighet med detaljplanen med avseende på höjd.

Enligt 9 § andra stycket äldre plan- och byggförordningen (ÄPBF) ska byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

I Boverkets publikation ”Boken om lov, tillsyn och kontroll”, allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, bilaga 3, nedan benämnd Boverkets allmänna råd finns förtydliganden av hur byggnadshöjden bör beräknas. De allmänna råden är inte

bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- och förordningstext inte ger tydliga besked. I Boverkets allmänna råd anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man från en fasad som faststälts vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv.

Av 9 § tredje stycket ÄPBF framgår att byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Domstolen noterar att långsidan mot norr kommer att vara mest synlig från Fjällbovägen och därmed också ha störst allmän påverkan. Denna långsida ska därför utgöra beräkningsgrundande fasad. Mark- och miljödomstolen anser med denna beräkningsgrund som bas att byggnaden i det här fallet kommer att hålla sig inom den enligt detaljplanen föreskrivna höjden. Byggnaden är alltså planenlig i fråga om höjd.

Domstolen kan inte heller i övrigt konstatera några planavvikelser. Byggnaden är därmed att betrakta som planenlig.

Även planenliga byggnader ska uppfylla kraven enligt 2 kap. 6 § första stycket punkten 1 PBL att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Området inom vilket fastigheten X är beläget kännetecknas inte av någon speciell byggnadsstil eller särart. Även om området domineras av villa-bebyggelse förekommer flera exempel på flerbostadshus. Med sin placering cirka 20 meter in på fastigheten kommer bostadshuset att vara beläget på ett godtagbart avstånd i förhållande till omgivningen. Den markerade höjdryggen mot söder innebär också att byggnaden har ett gott stöd i terrängen. Mark- och miljödomstolen

anser mot denna bakgrund att flerbostadshuset och dess placering inte står i strid med anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket punkten 1 PBL.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. För att en olägenhet ska anses vara betydande krävs att den är av kvalificerad natur.

Fråga i målet är om ett förhållandevis tätbebyggt område inom Borås kommun. Det finns med hänsyn till fastighetens geografiska läge och innehållet i befintlig detaljplan all anledning att förvänta sig ett bebyggande av fastigheten. Som framhållits ovan är flerbostadshuset placerat på ett godtagbart avstånd i förhållande till omgivningen. Utformning och placering av flerbostadshuset kan mot denna bakgrund inte anses ge upphov till olägenheter som är att betrakta som betydande.

Vad som i övrigt anförts om tillfartsvägen beskaffenhet och förekomst av salamander utgör inte hinder för bygglovet.

Överklagandet ska alltså avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 januari 2019.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.