



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2021-12-03
Stockholm

Mål nr
P 14699-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-12-09 i mål nr P 4788-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. S.G.
2. K.H.
3. I.J.
4. A-B.J.
5. B.N.
6. C.N.
7. R.S.

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun
2. Future Properties 1 AB

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus m.m. på del av fastigheten A (numera B) i Gislaveds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Gislaveds kommun beslut den 29 juni 2020, dnr BYGG.2020.186, att ge bygglov på fastigheten A och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1752797

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		måndag – fredag 09:00–16:30

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun gav den 29 juni 2020 Future Properties 1 AB bygglov för två flerbostadshus, parkering och förråd på del av fastigheten A. Den mark som är tänkt att tas i anspråk för byggnationen har därefter avstyckats från A och fått beteckningen B.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.G., K.H., I.J., A-B.J., B.N., C.N. och **R.S.** (S.G. m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut.

Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun och **Future Properties 1 AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.G. m.fl. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Byggnadsarean för den tilltänkta byggnationen är större än vad som framgår av bygglovsansökan. Fastighetsarean, tillika det område som kommunen sålt till bolaget, är å andra sidan mindre än vad som framgår av bygglovsansökan. Sistnämnda förhållande har nämnden känt till men undanhållit. Bygglovet strider i detta avseende mot detaljplanen. Dessutom är byggnaderna tänkta att placeras närmare tomtgränsen än vad detaljplanen tillåter.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. När beslutet om bygglov fattades var åtgärden förenlig med detaljplanen. Areal för den tilltänkta avstyckade fastigheten var inte känd. Det fanns dock en föreslagen area om cirka 2 400 m². Frågan om förenlighet med detaljplanen bör i ett fall som detta prövas i samband med fastighetsbildningen. Lantmäteriet har, utan att samråda med kommunen, kommit fram till att avstyckningen

inte strider mot detaljplanen. Beslutet om avstyckning har fått laga kraft. På avstyckningslotten överskrids tillåten byggnadsarea med 94,5 m². Detta bör lösas genom en ny fastighetsreglering.

Bolaget har anfört i huvudsak följande. Frågan om förenlighet med detaljplanen bör i detta fall prövas i samband med fastighetsbildningen. Lantmäteriet har kommit fram till att avstyckningen inte strider mot detaljplanen. Efter avstyckningen överskrids tillåten byggnadsarea med 94,5 m². Detta bör lösas genom en ny fastighetsreglering. I övrigt är bygglovets planenligt. Genom tilltänkt byggnation respekteras omgivning och natur. De mest skyddsvärda ekarna på fastigheten bevaras.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Under målets handläggning i Mark- och miljööverdomstolen har det framställts synpunkter på den för området gällande detaljplanen. Domstolens prövning i detta mål är dock begränsad till frågan om det finns förutsättningar att ge bygglov för de sökta åtgärderna. Denna bedömning, som utgår från bestämmelsen i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska som utgångspunkt göras utifrån förhållandena vid tidpunkten för domstolens prövning.

Fastigheten B har en area om 2 125 m². Enligt gällande detaljplan är största tillåtna byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean, vilket i detta fall innebär knappt 640 m². Vid beräkning av byggnadsarea tillämpas regelmässigt Svensk standard SS 21054:2020. Enligt denna ingår i byggnadsarean den area som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Arean av vissa utkragande byggnadsdelar räknas således som utgångspunkt in i byggnadsarean. Detta gäller t.ex. loftgångar, men även balkonger vars lägsta punkt är belägen lägre än tre meter ovanför mark och vars horisontella djup är större än 0,5 meter.

Utifrån underlaget i målet är det svårt att med precision beräkna byggnadsarean. Domstolen kan dock konstatera att den i vart fall överstiger 730 m², vilket innebär en avvikelser från detaljplanen med mer än 90 m². En avvikelser från detaljplanen kan enligt

9 kap. 31 b § 1 PBL godtas om den är liten och förenlig med detaljplanens syfte. En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). I aktuellt mål överskrids tillåten byggnadsarea betydligt. Några godtagbara skäl för överskridandet har varken framförts eller framkommit. Det ska också beaktas att åtgärden gäller nybyggnation, där möjligheterna att anpassa byggnaderna till detaljplanen är stora. Redan på denna grund saknas förutsättningar att ge bygglov för de sökta åtgärderna.

I målet har även uppkommit fråga om de planerade byggnadernas läge i förhållande till fastighetsgränsen. Enligt detaljplanen ska byggnader placeras minst fyra meter från gränsen. Garage, uthus och andra gårdsbyggnader får placeras intill en meter från fastighetsgränsen.

Vid beräkning av avstånd till fastighetsgräns ska som utgångspunkt beaktas de byggnadsdelar som anses mätvärda vid beräkning av byggnadsarea, däribland loftgångar (jfr MÖD 2020:9). Liksom i fallet med byggnadsarean kan inte heller det exakta avståndet mellan de beaktansvärda byggnadsdelarna och fastighetsgränsen utläsas av handlingarna i målet. Det står dock klart att byggnaderna på flera ställen är placerade närmare fastighetsgränsen i väster än vad detaljplanen tillåter. Även detta förhållande utgör skäl att avslå bygglovsansökan.

S.G. m.fl. har även framhållit att det på fastigheten finns ekar som enligt planbeskrivningen i möjligaste mån bör bevaras. I enlighet med detta anges i detaljplanen att fällning av ekarna inte får ske utan marklov. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar i detta avseende att bolaget samtidigt med bygglovsansökan ansökt om marklov. Frågan har dock inte behandlats av vare sig nämnden eller övriga underinstanser. Det finns anledning att poängtera att ett bygglov för de sökta åtgärderna på B även förutsätter att marklov ges och att frågorna bör behandlas gemensamt (se Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 20 oktober 2016 i mål P 3794-16 och P 3858-16, samt den 19 februari 2021 i mål P 7395-19 och P 9162-19).

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att bygglov inte kan ges för de sökta åtgärderna.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Ingrid Åhman, referent, och Marianne Wikman Ahlberg, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Målet har föredragits av hovrättsfiskalen Axel Hallberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-12-09
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4788-20

PARTER

Klagande

1. Brf Gesällen

2. K.H.

3. I.J.

4. A-B.J.

5. B.N.

6. C.N.

7. R.S.

8. S.G.

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun

2. Future Properties 1 AB

Dok.Id 551166

Postadress
Box 81
351 03 Växjö

Besöksadress
Kungsgatan 8

Telefon
0470-560 100
E-post: mmd.vaxjo@dom.se
www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut den 22 september 2020 i ärende nr 403-6602-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten A i Gislaveds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun (nämnden) beslutade den 29 juni 2020, BY2020/254, per delegation, att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Gislaveds kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Jönköpings län (länsstyrelsen) som avslag överklagandena.

Brf E, S.G., K.H., I.J., A-B.J., B.N., C.N. och R.S. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

I.J. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Han har anfört i huvudsak följande.

Det har under många år bedrivits industriell verksamhet i närliggande område till platsen för den aktuella byggnationen. I verksamheterna som bedrevs där användes olika typer av lösningsmedel och andra kemikalier, och området har inte såvitt är känt varit föremål för någon undersökning av eventuella utsläpp och miljöfarligt avfall. Eftersom detaljplanen antogs för 13 år sedan och miljökraven har ändrats sedan dess måste eventuell byggnation föregås av en miljökonsekvensprövning.

Det finns ingen hiss på ritningarna märkta bygglovshandling. Det går inte att godkänna en byggnad med en höjd av 12,5 meter när det i detaljplanen föreskrivs en maximal byggnadshöjd om 10 meter. Höjden överskrids i princip med ett våningsplan. Tidigare planerade projekt på platsen har avsett två våningar och inte tre.

Vad gäller avledningen av regnvatten kommer en exploatering av A att förvärra problem med avrinning i omkringliggande områden. Vid måttlig mängd regn samlas i dagsläget mängder med vatten där överflödesbrunnarna tidigare låg.

Tillförs systemet ytterligare vattenmängder från tak och asfalterade ytor från de tilltänkta byggnaderna med parkeringsytor, blir situationen ännu värre. Han utgår från att Gislaveds kommun kommer ta alla kostnader för E och de närliggande fastigheterna, för framtida översvämningsskador. Allt annat vore orimligt eftersom kommunen har uppmärksamats på problemet vid otaliga tillfällen.

K.H. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Han har anfört i huvudsak följande.

Den sökta byggnationen av två trevåningshus är inte lämplig eftersom uppförande av hus på den sankta marken kommer att förvärra problemen med översvämningar i området. Dagvattennätet har inte byggts ut i takt med nybyggnadsproduktion på fastigheterna C och D, ovanför fastigheten E, trots återkommande och omfattande problem med översvämningar som lett till skador. Driftchefen för Gislaveds dagvattennät har i ett uttalande i år i Värnamo Nyheter angett att ”Gislaveds ledningsnät är inte byggt för senare årens skyfall och fortsätter den planerade fastigheten ge ytterligare påfrestningar på ett redan ansträngt dagvattennät något man på kommunen är medveten om och ska se över”. Det är av största vikt att dagvattennätet åtgärdas innan ytterligare exploatering sker. Med hänsyn till den industriverksamhet som tidigare bedrivits i området måste en miljökonsekvensbeskrivning upprättas innan en exploatering kan ske. Det finns massor av mark där det går att bygga.

A-B.J., B.N., C.N. och R.S. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. De har anfört i huvudsak följande.

De hänvisar till vad de angett i sitt överklagande till länsstyrelsen. Bygglovets ska upphävas. Länsstyrelsen har inte tagit någon hänsyn till de problem som påtalats och synpunkter som lämnats i inkomna överklaganden. Dagvattenproblemen har inte åtgärdats och ingen hänsyn har tagits till att det bebyggs i ett centralt

grönområde. Detaljplanen är gammal och bör revideras. Den gjordes inför till- och ombyggnad av Gymnasieskolan för att frigöra mer mark. Kommunen har sedan tidigare tagit ett grönområde med lekplats i anspråk och byggt stugor till migranter. Det grönområde som nu finns kvar ska förbli obebyggt. Eftersom det inte råder bostadsbrist på orten saknas skäl att låta ett grönområde försvinna för att uppföra nya bostäder. Kommunen lyssnar inte på sina invånare i flertalet frågor vilket medför att många flyttar ut ur kommunen. Inflyttning till kommunen är minimal.

Brf E har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Föreningen har anfört i huvudsak följande.

Sedan många år tillbaka har Gesällens byggnader haft återkommande problem att hantera dagvattenmängden. Detta är på grund av underdimensionerade dagvattenledningar och de boende på E (R-vägen, G-vägen och S-gatan) har flertalet gånger varit drabbade av översvämningar i källare. Det har varit så illa att de vid flera tillfällen har behövt kontakta brandkåren så att de har behövt komma hit och pumpa ut vatten. Föreningen anser att detaljplanens bedömning angående dagvattnet är felaktig och vill att detaljplanen ska ses över och att man ska ta hänsyn till nuvarande problemen med dagvattnet i området. Om träden på grönområdet behövs sågas ner kommer det bli en markant skillnad på dagvattenmängden vilket förvärrar deras situation. Det senaste översvämningstillfället var den 4 oktober 2020. Då var vatten på väg in i cykelrummet på Södergatan, detta på grund av att dagvattenledningarna inte kunde ta hand om regnvattnet.

Grönområdet på den aktuella fastigheten bör bevaras som det är. I andra städer månar man om att bevara sina grönområden. Det är dessutom stora ekar som är värde att bevara. Det står i beslutet att ekarna ska om möjlig behållas men vi känner att det är en stor risk att träden kommer att tas ned. Föreningen önskar att träden ska bevaras och vill ha en garanti på att träden inte kommer att tas ned.

Det råder redan i dagsläget brist på parkeringar för de boende i området. Det kommer inte att anordnas ett tillräckligt stort antal parkeringsplatser genom det sökta bygglov, vilket kommer att förvärra bristen på parkeringsplatser för befintliga bostäder.

Det är redan trafikerat vid korsningen R-vägen/G-vägen, speciellt till och från skola och dylikt, och ett nytt lägenhetshus kommer att bidra till mer trafik. Det sker redan olyckor i korsningen.

S.G. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Hon har anfört i huvudsak följande.

Grönytan och fotbollsplanen nyttjas fortfarande och bör bevaras som de är. Fotbollsplanen är en av få kvarvarande i Gislaved. De flesta andra städer månar om att bevara sina grönområden, parker och andra gemensamma områden i centrala miljöer. Det är fel att bebygga platsen med bostäder. Det finns stora träd, bl.a. ekar, som bör bevaras.

Området där bebyggelsen planeras är väldigt vattensjukt, vilket bl.a. framgår av planbeskrivningen till detaljplanen. Grundvattnet är högt och det faktum att området sluttar från nordväst till sydöst kanske bidrar till att området blir vattensjukt.

Dagvattensystemet är underdimensionerat och det är ofta översvämningar i deras hus. Problemen kommer att förvärras om området hårdläggs och de stora träden tas ned. Det finns redan problem med dagvatten i området, så att personal på förskolan får spärra av delar av dess område när det är översvämning, för att inte barn ska drunkna. I andra städer där förtätning skett i grönområden har vatten orsakat stora problem. Befintligt avloppssystem klarar inte anslutning av fler hushåll.

Ett modulhus med loftgång smälter inte in i miljön med de omkringliggande 1950-60-tals husen, och det kommer inte att gå att röra sig fritt kring de två husen som uppförs i vinkel eftersom området blir helt avskärmat av byggnaderna.

Om området bebyggs enligt handlingarna blir hela grönområdet bebyggt eftersom området är 2 400 kvadratmeter. När de begärt att få handlingar av kommunen där tomtens storlek framgått har de fått svar att det inte varit klart hur stor tomten blir, vilket normalt sett är tomten klar när man söker bygglov. Länsstyrelsen skriver i sin prövning att ytan uppgår till 37 hektar och att tänkt byggnation avser att mindre område, men byggnationen ska ske på en yta om 2 400 kvadratmeter som ska styckas av till en egen fastighet. Det innebär att hela grönområdet måste ianspråkta. Grönområdet är det närmaste grönområdet för många. Det framgår inte hur planerna påverkar Gisleområdet och om det ska styckas av och säljas till privata intressenter.

Parkeringsnormen säger att det krävs elva parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter, och fastigheten är 2 152 kvadratmeter i ett dokument och 2 400 kvadratmeter i ett annat. Det skulle innebära 24-26 parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Det finns bara inritat 14 parkeringsplatser och en handikapparkering samt fem befintliga platser som ritats in. Parkeringarna vid E är redan hårt upptagna ända ner till Soflagatan av boende. Planen kommer att förvärra den rådande bristen på parkeringsplatser. De befintliga parkeringsplatserna på fastigheten får inte räknas med vid beräkningen av antalet parkeringsplatser för planen.

Rådhusvägen är vidare en hårt trafikerad väg där det ofta sker olyckor. Det är olämpligt att förvärra denna trafiksituation genom att bygga ytterligare bostäder.

Det skulle inkomma en komplettering avseende parkeringsplatser inför det överklagade beslutet, men hon har inte fått ta del av någon sådan. Renhållningsfordon kan inte köra på gång- och cykelbana och det framgår inte hur tillgången annars är tänkt att lösas. Det framgår inte heller hur tillgång ska ges för färdtjänst och ambulans, om de inte ska framföras på cykelbana.

Dagvattenledningarna är underdimensionerade och det har vid flera tillfällen förekommit översvämningar i deras hus. Dessa kommer att öka om man hårdgör

grönområdet och tar bort de stora träden som sväljer tusentals liter varje dygn. Vattnet kommer istället att rinna ner i brunnar och belasta dagvattenledningarna ytterligare, vilket kommer att leda till fler översvämningar.

DOMSKÄL

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 26 februari 2010. Detaljplanen gäller till dess kommunen beslutar att upphäva eller ändra densamma. De frågor som har prövats i detaljplanen är avgjorda genom planen och ska inte tas upp till ny prövning i samband med bygglovsansökan. Av 9 kap 30 första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att inom områden med detaljplan ska bygglov beviljas om den sökta åtgärden är förenlig med detaljplanen och uppfyller kraven i de bestämmelser som anges i 4 punkten. Vid prövning av en bygglovsansökan ska således prövningen begränsas till den sökta åtgärden är förenligt med detaljplanen samt med de bestämmelser som anges i 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att enligt gällande detaljplan är det aktuella området avsett för bostadsbebyggelse. Genom detaljplanen har både frågan om lämpligheten av att uppföra bostäder på platsen och omfattningen av bebyggandet redan prövats. Vad gäller frågan om byggnadshöjd så får den enligt planbestämmelsen inte överstiga 10 meter. Byggnadshöjd räknas från marken upp till den punkt där byggnadens fasad skär byggnadens tak. Enligt ritningar uppgår byggnadshöjden till 10 meter och är därmed förenlig med planbestämmelsen. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning överensstämmer det meddelade bygglovet även i övrigt med detaljplanen. Vidare gör mark- och miljödomstolen bedömningen att parkeringsbehovet kan klaras.

Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att bygglovet överensstämmer med gällande detaljplan för området. Domstolen bedömer även att uppförandet av de båda flerbostadshusen inte kommer att medföra en sådan betydande olägenhet för de närboende som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det finns inte skäl att upphäva det

beviljade bygglov. Det de klagande har anfört ändrar inte den bedömningen och överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 30 december 2020.

Anna Karlsson

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Nils Dahlström.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.