



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2021-06-07
Stockholm

Mål nr
P 8759-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-07-14 i mål nr P 5256-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Kommanditbolaget Pixbo
1:20

Motpart

1. AC

2. SC

3. Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av radhus m.m. på fastigheten A i Härryda kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommuns beslut den 23 januari 2019, MBn § 8, dnr BYGG 2018-000088, att ge bygglov på fastigheten A i Härryda kommun i samtliga delar utom i den del som avser bullerplank med placering i norr (mot järnvägen).

Frågan om bygglov för bullerplank med placering i norr (mot järnvägen) återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1688271

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommanditbolaget Pixbo 1:20 (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa miljö- och bygglovsnämndens beslut om bygglov.

AC och SC har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun (nämnden) har anfört att nämnden inte motsätter sig överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan vidhållit vad det tidigare har anfört och har i övrigt anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

AC och SC har anfört i huvudsak samma omständigheter som tidigare.

Nämnden har anfört att den inte har något att tillägga.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten A gäller en byggnadsplan från 1947. De sökta åtgärderna, som bl.a. avser nybyggnation av två radhuslängor med totalt åtta lägenheter, är inte planenliga då de strider mot flera bestämmelser i planen. Åtgärderna strider bl.a. mot bestämmelser om fristående byggnader, antal bostadsbyggnader och tomtplatser antal uthusbyggnader och dess areal, bostäder i bottenvåning och mark som inte får bebyggas.

Bolaget har dock tidigare fått ett positivt förhandsbesked avseende en ansökan om nybyggnation av bl.a. två radhuslängor med totalt åtta lägenheter på fastigheten.

Då ett positivt förhandsbesked finns sedan tidigare har Mark- och miljööverdomstolen först att pröva i vilken mån föreliggande planavvikelser kan anses ha prövats med bindande verkan genom förhandsbeskedet. Därefter ska prövas huruvida kvarvarande eventuella avvikelser kan godtas och bygglov beviljas.

Förhandsbeskedets bindande verkan m.m.

Ett positivt förhandsbesked ska ge den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd en säkerhet att det som är prövat inom ramen för förhandsbeskedet kommer att tillåtas på den avsedda platsen. Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande den 25 juli 2018 i mål nr P 10907-17 uttalat att det med beaktande av att ett positivt förhandsbesked är bindande vid en kommande bygglovsprövning, är viktigt att det i förhandsbesked tydligt framgår vilka frågor nämnden har prövat inom ramen för förhandsbeskedet. I avgörandet uttalades vidare att prövningen av en ansökan om förhandsbesked kan bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag som sökanden tillhandahåller.

Bolagets ansökan om förhandsbesked innehöll i princip likalydande ritningar avseende vilka åtgärder som skulle vidtas på fastigheten som vid ansökan om nu aktuellt bygglov, dock med undantag för ett bullerplank mot järnvägen och takterrasser med tillhörande trapphus. Förhandsbeskedet är relativt knapphändert formulerat och, som framgår av underinstansernas avgöranden, saknas tydliga ställningstaganden från nämnden vad gäller ett antal frågor – bl.a. avseende flera av planavvikelsena - som är av betydelse för en kommande bygglovsprövning.

Nämnden motiverade det positiva förhandsbeskedet med att ansökan var förenlig med detaljplanens syfte och hänvisade i huvudsak till en tjänsteskrivelse där det bl.a. angavs att bolagets ansökan om förhandsbesked utgjorde en del av beslutet. Därutöver framgick bl.a. att berörda grannar hörts i ärendet liksom att det genomförts en bullerutredning, en riskanalys och en vibrationsutredning. Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att bolaget i detta fall fått ett omfattande positivt förhandsbesked och haft anledning att räkna med att förhandsbeskedet skulle vara bindande för de åtgärder som omfattades av den ingivna ansökan om förhandsbesked

med tillhörande ritningar. Den omständigheten att nämndens förhandsbesked varit knapphändigt motiverat föranleder inte någon annan bedömning.

Förhandsbeskedet har vunnit laga kraft och är därmed bindande för den nu aktuella bygglovsansökan som inkom inom två år från förhandsbeskedet.

De frågor som kvarstår att ta ställning till i samband med ansökan om bygglov är, mot denna bakgrund, endast om bygglov kan beviljas för takterrasserna med tillhörande trapphus och bullerplanket mot järnvägen.

Takterrasser med trapphus

När det gäller takterrasser med trapphus är det ostridigt att dessa inte har behandlats i samband med prövningen av förhandsbeskedet. Takterrasserna i det sökta utförandet strider inte mot någon planbestämmelse men en prövning av huruvida de utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska göras. Med hänsyn till att en förhållandevis stor byggrätt givits A i detaljplanen och att radhusen närmast fastighetsgränsen planeras ligga uppemot 20 meter från huvudbyggnaden på B, anser Mark- och miljööverdomstolen att takterrasser med trapphus inte utgör en betydande olägenhet. Det har inte heller framkommit något annat hinder mot att bevilja bygglov för dessa.

Bullerplank mot järnvägen

Enligt en planbestämmelse i den aktuella byggnadsplanen får med punktprickning betecknat område inte bebyggas. Ett bullerplank, 1,5 meter högt och cirka 55 meter långt, avses placeras i sin helhet på sådan mark i norr mot järnvägen och innebär således en planavvikelse. Något förslag på sådant bullerskydd framgår inte av ritningarna tillhörande ansökan om förhandsbesked. Bullerplanket mot järnvägen kan därmed inte anses ha prövats genom förhandsbeskedet. Detta styrks även av att det särskilt anges i den bullerutredning som låg till grund för förhandsbeskedet att bullerskärm erfordras för att uppfylla aktuella riktvärden för det södra huset (mot gatan) och att något förslag på bullerskärm mot järnvägen inte lämnades.

När det gäller att bevilja bygglov för bullerplank på mark som inte får bebyggas är praxis förhållandevis restriktiv, särskilt när det gäller stora plank som det nu är fråga om (se t.ex. RÅ 1995 ref. 21, MÖD P 4340-16, MÖD P 699-17 och MÖD P 2373-17). Det finns dock exempel på situationer då bygglov beviljats även för omfattande bullerplank. I RÅ 2010 not 33 var det fråga om ett cirka 20 meter långt och 1,2-1,6 meter högt plank som fick uppföras på punktprickad mark. Regeringsrätten ansåg att det var fråga om en mindre avvikelse eftersom avsikten var att planket skulle sättas upp som skydd mot buller från en angränsande tätt trafikerad gata och att plank hade uppförts på flera andra fastigheter i omgivningen.

Eftersom det nu aktuella bullerplanket innebär en avvikelse från planen kan bygglov endast beviljas om åtgärden kan ses om en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL eller, i och med att genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut, med stöd av 9 kap. 31 c § PBL. Bygglov enligt den senare bestämmelsen förutsätter att åtgärden kan anses förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Om förutsättningarna för bygglov är uppfyllda efter en prövning mot någon av dessa bestämmelser ska en samlad bedömning av den sökta åtgärden och de som tidigare har godtagits göras enligt 9 kap. 31 d § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det inte närmare har utretts hur ett bullerplank mot järnvägen skulle påverka närliggande bebyggelse, t.ex. fastigheterna på andra sidan järnvägen. Av utredningen i målet framgår inte heller vilka krav som bör ställas på bullerplankets utformning med hänsyn till omgivningen och om nödvändiga åtgärder för bullerdämpning behöver samordnas. En närmare utredning kring dessa förhållanden är därför nödvändig innan en helhetsbedömning avseende bullerplanket och en samlad bedömning av samtliga föreliggande planavvikelser kan göras. En sådan utredning ska i första hand ske hos nämnden.

Slutsats

Bygglovsbeslutet ska fastställas i samtliga delar utom i den del som avser bullerplank med placering i norr (mot järnvägen). I den delen ska ansökan om bygglov återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, referent, samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam och hovrättsrådet Petra Bergman.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-07-14
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 5256-19

KLAGANDE

Kommanditbolaget Pixbo
1:20

MOTPARTER

1. AC

2. SC

3. Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Västra Götalands län beslut den 17 december 2019 i ärende nr 403-10360-2019, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Härryda kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun beslutade den 23 januari 2019, MBn § 8, att bevilja Kommanditbolaget Pixbo 1:20 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus bestående av två radhuslängor, med totalt åtta radhuslägenheter, på fastigheten A.

Beslutet överklagades av AC och SC, ägare av intilliggande fastighet B, till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som beslutade att upphäva nämndens beslut och avslå ansökan om bygglov.

YRKANDEN M.M.

Kommanditbolaget Pixbo 1:20 (bolaget) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut om bygglov.

Bolaget har anfört bl.a. följande.

Nämndens beslut att bevilja bygglov i enlighet med bolagets ansökan är korrekt på de grunder som nämnden har anfört. Bolaget vidhåller vad det tidigare har anfört i bygglovsärendet och handläggningen hos länsstyrelsen med följande tillägg.

Bolagets bygglovsansökan överensstämmer med lagakraftvunnet positivt förhandsbesked, med undantag av takterrasser och trapphus samt något bullerplank på prickad mark. Bolaget har sökt bygglov i enlighet med förhandsbeskedet inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Länsstyrelsens beslut strider mot förhandsbeskedet såvitt avser 1) prövning av bostäder i bottenvåning 2) och antal bostadsbyggnader och tomtplatser. Dessa åtgärder har länsstyrelsen inte haft rätt att pröva eftersom det lagakraftvunna förhandsbeskedet är bindande vid bygglovsprövningen.

Länsstyrelsen har inte heller haft rätt att väga in sin bedömning av prövningarna enligt förhandsbeskedet i bedömningen av om bullerplankens placering på

prickmark utgör en liten avvikelse eller i övrigt kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § PBL.

Nämndens bedömning att bullerplankens placering på prickmark är en liten avvikelse är korrekt. Under alla omständigheter är det en godtagbar avvikelse enligt 9 kap. 31c § PBL. Plankens bullerdämpande effekter förbättrar boendemiljön även för de intilliggande fastigheterna.

Frågan om insyn med anledning av takterrasser och trapphus är prövad genom detaljplanens reglering av byggnadshöjd; 7,5 meter. Eventuell insyn från takterrass och trapphus kommer under alla omständigheter att vara så begränsad att det inte utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Länsstyrelsens slutsats att det förekommer ett stort antal avvikelser som inte behandlats vare sig i förhandsbeskedet eller bygglovets är felaktig och utan grund. Den slutsatsen ska därför inte påverka prövningen av frågan om bullerplanken på prickmark utgör en liten eller i övrigt godtagbar avvikelse eller i övrigt påverka bedömningen av bolagets bygglovsansökan.

För fastigheten gäller fastställd byggnadsplan den 31 december 1947. Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Mölnlycke. Enligt detaljplanen/byggnadsplanen får området användas för bostads- och handelsändamål ("BH").

Bygglov kan medges för åtgärd som avviker från detaljplan enligt 9 kap. 31 b § PBL, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Eftersom planens genomförandetid har gått ut, får bygglov dessutom enligt 9 kap. 31 c § PBL ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett

allmänt intresse eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

På den befintliga fastigheten fanns en industrifastighet från 1965, som idag är riven.

Förhandsbesked för två radhuslängor med åtta radhuslägenheter beviljades den 8 mars 2017. Förhandsbeskedet är i enlighet med 9 kap. 18 § PBL bindande då ansökan om bygglov har gjorts inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet är bindande i de frågor som prövats i förhandsbeskedet. Det som skiljer ansökan om förhandsbesked och bygglov är placering av något ytterligare bullerplank på prickmark samt indragna takterrasser med trapphus upp till tak.

I första hand invänder bolaget att bostäder i bottenvåning redan har prövats med bindande verkan i och med förhandsbeskedet.

Nämnden har beslutat om positivt förhandsbesked för åtta radhuslägenheter på fastigheter i enlighet med bolagets ansökan. Det framkommer uttryckligen av förhandsbeskedet att tjänsteskrivelsen utgör grund för beslutet. I tjänsteskrivelsen redovisar kommunen sin prövning av bostäder i bottenvåningen. Bolagets ansökan ingår också i underlaget till beslutet.

Genom förhandsbeskedet är det tydligt att nämnden har lämnat positivt förhandsbesked i enlighet med bolagets ansökan. Frågan om bostäder i bottenvåningen har därmed slutligt avgjorts i och med att förhandsbeskedet har vunnit laga kraft. Länsstyrelsen har således inte haft rätt att frångå förhandsbeskedets bindande rättsverkningar.

Länsstyrelsen motiverar sitt avsteg från förhandsbeskedets bindande rättsverkningar med att avvikelserna från detaljplanen vad gäller bostäder i bottenvåningen har skett genom hänvisning till motivering i tjänsteskrivelsen. Det är dock inget som hindrar

nämnden från att utforma sitt beslut på det sättet. Beslutet är tydligt med hänvisningen till motivering i enlighet med tjänsteskrivelsen. Utformningen av beslutet utgör således inte skäl för att frånga förhandsbeskedets bindande verkan.

I andra hand invänder bolaget följande. Länsstyrelsen menar att bostäder i bottenvåning är en stor avvikelse, trots att samtliga fastigheter runt omkring också har fått bygglov för bostäder i bottenvåning. Det motsäger i sig länsstyrelsens inställning att det inte synes ha förekommit någon systematisk dispensgivning.

Länsstyrelsen menar att det är en skillnad att bottenvåningen inreds med bostäder om byggnaden har en eller fler våningar, utan att ange vad det skulle vara för skillnad. Bolaget kan inte se att frågan om antal våningar har någon relevans för prövningen av om det är en liten avvikelse.

Dessutom stämmer det inte att intilliggande bostäder är ”enplansbyggnader” såsom länsstyrelsen anger i sin motivering. De är i samtliga fall tvåplansbyggnader, dvs. alla de fem bostadsbyggnader i det direkta närområdet är uppförda som tvåvåningsbyggnader med boende i bottenvåning.

Under alla omständigheter får även större avvikelser beviljas i enlighet med 9 kap. 31 c § PBL i och med att detaljplanens genomförandetid har gått ut. Det är lämpligt att så sker, eftersom det är ett angeläget både allmänt och enskilt intresse att det byggs fler bostäder, med olika boendeformer i Härryda kommun. Bostäderna får närhet både till den attraktiva Rådasjön och Mölnlycke centrum.

I tillägg vill bolaget anföra följande beträffande Hus A. Planbestämmelserna bör tolkas som att entréutrymme generellt kan anläggas i bottenvåning för byggnad med inredda bostadslägenheter i ”våning ovan bottenvåning”, annars skulle dessa inte kunna brukas. Garage får enligt bestämmelserna därtill inredas där det bedöms lämpligt. Bolaget menar att Hus A därmed i det här avseendet uppfyller de kriterier som avses i detaljplanen, med mycket ringa eller ingen avvikelse.

Vad gäller Hus B vill bolaget tillägga. Hus B saknar garage i bottenvåningen och avviker därmed från detaljplanen. Garage hade kunnat gå att ordna. En sådan planenlig utformning med en bottenvåning endast för garage och entréfunktioner skulle behöva vara i princip fönsterlös och därmed ge ett slutet och avvisande intryck såväl till men för byggnaden för sig som för en god helhetsverkan.

Enligt detaljplanen får lokaler även inredas för annat ändamål än bostäder och handel, om det bedöms lämpligt. Bostäder i bottenvåning är i det här fallet, så som området utvecklats, en lämpligare användning än de planenliga användningarna handel eller andra verksamheter.

Planformuleringen möjliggör att frågan om bottenvåningens användning är en fråga för lämplighetsbedömning i bygglovsprövningen. Det torde kunna bedömas som en liten avvikelse snarare än en stor. Det finns till exempel inget i användningen av bostäder även i bottenvåning som skulle innebära en större påverkan på omgivningen än handel och liknande andra verksamheter i bottenvåningen. I dagens läge kan det snarare betraktas som en välanpassad användning av platsen, givet att närområdet i övrigt är ett renodlat bostadsområde. Det stöds även av det faktum att samtliga angränsande fastigheter är bebyggda med bostäder i bottenvåning. Det är alltså en avvikelse som redan finns etablerad på i den närmaste omgivningen och som därigenom i sitt sammanhang får betraktas som liten.

Bolaget menar att Hus B därmed i det här avseendet visserligen innebär en avvikelse, men att den ska betraktas som liten eller annars godtagbar enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Som länsstyrelsen konstaterar är frågor om fristående byggnader, antal uthusbyggnader och dess areal samt avstånd mellan byggnader redan avgjorda med bindande verkan i och med förhandsbeskedet. Länsstyrelsen har därmed inte rätt att väga in dessa förhållanden i sin bedömning av de frågor som länsstyrelsen har haft

att pröva; frågan om bullerplank på prickmark är en liten avvikelse och om eventuell insyn från takterrass och trapphus upp till tak utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL utöver vad som redan prövats i och med detaljplanen.

Bolaget invänder i första hand att frågan om tomtplatser är redan prövad i förhandsbeskedet. Eftersom förhandsbeskedet avser två radhus med totalt åtta lägenheter vardera, är det givet att förhandsbeskedets bindande rättsverkan avser byggandet av de två radhusen uppdelade på åtta lägenheter. Vid radhus gäller att varje radhuslägenhet har sin del av radhusets tomtplats och vardera radhus har sin tomtplats.

I andra hand invänder bolaget att antalet tomtplatser ska betraktas som två, i enlighet med planen. Den definition av tomtplats som länsstyrelsen förutsätter i motivering ges inte uttryckligen stöd för i planbestämmelsernas formulering. Länsstyrelsen motiverar inte sin bedömning om varför radhus inte skulle vara förenliga med planens syften. Planen gäller för bostads- och industriändamål.

Det som detaljplanen i sak säger är ”Tomtplats, som avses för bebyggande med boningshus, må icke givas mindre areal än 1000 kvadratmeter. Då särskilda omständigheter därtill föranleder, må arealen göras mindre, dock minst 800 kvadratmeter”.

Vidare anges under § 4. 1 mom.: ”Inom med [...] BH betecknat område får å tomtplats endast uppföras en huvudbyggnad [...]”. Samt 2 mom. ”Innehåller en tomtplats större areal än 1600 m², får inom varje tomtplats uppföras högst två bostadsbyggnader [...] under förutsättning att tomtplatsen lämpligen kan uppdelas i två tomtplatser, en för varje byggnad”.

Bolaget menar att byggnadsplanen med begreppet ’tomtplats’ här avser det markområde vardera huvudbyggnaden med uthus som helhet lämpligen bör avdelas för. Att byggnaden får inrymma vardera fyra stycken bostadslägenheter medges

genom planbestämmelse. Detaljplanen avser tomtyta för respektive radhusbyggnad som helhet. Det finns två huvudbyggnader i bygglovsansökan och därmed två 'tomtplatser'. Definitioner från senare tid av begreppet 'tomtplats' är möjligen inte helt i överensstämmelse med den för tiden (1947) gällande avsikten med formuleringen i byggnadsplanen och bör hållas isär. Det rör sig i det här fallet exempelvis inte om den nu vanliga betydelsen av tomtplats som likställs med "hemfridszon". Det är hur som helst inte tydligt att det är så. Inte heller dåtidens uppfattning av begreppet 'fristående', som finns i byggnadsplanens bestämmelser, framgår tydligt av planhandlingarna eller av då gällande byggnadsstadga. Eftersom fyra bostadslägenheter inom samma huvudbyggnad medges i byggnadsplanen uppfylls det av sökt åtgärd.

Länsstyrelsens redogörelse för de bullerplank, trädgårdsplank och säkerhetsplank mot järnväg som redovisas inom byggrätt saknar relevans för bedömningen av bullerplank på prickmark. Det enda plank som avviker från detaljplanen är bullerplank på prickmark mot Rådavägen. Att de andra planken omnämns av länsstyrelsen ger en felaktig antydning om att det ska vägas in i bedömningen av graden av avvikelse för bullerplanket mot Rådavägen.

Endast de plank som i bygglovet benämns "tätt absorberande bullerplank" respektive "tätt bullerplank" har bullerskyddande funktion. Av dessa är det endast planket mot Rådavägen som belastar prickmark.

Även planket mot järnvägen saknar enligt bolagets mening relevans för bedömningen av bullerplanket utmed Rådavägen då det är beläget på stort avstånd både i sidled och höjded och inte upplevs tillsammans med planket vid Rådavägen från egentligen någon punkt.

Bolaget menar att respektive bullerplank på prickmark ska bedömas var för sig. Enligt förarbetena till PBL nämns att placera en byggnad någon meter in på prickmark ska kunna medges som en mindre avvikelse, särskilt om den inte medför inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Bullerplank är

mindre ingripande än en byggnad. I rättspraxis har bullerplank på prickmark godtagits (se RÅ 2010 not. 33). Det kan tilläggas att till fastigheten angränsande bostadshus är byggt delvis på prickmark.

Bullerplanken inskränker inte grannarnas rätt att nyttja sin mark. Planken har en positiv effekt för grannarna genom att de minskar olägenheten även för dem av påverkan från väg- och järnvägstrafik.

Planket mot järnvägen är inte nödvändigt för bullerfrågan utan skulle egentligen kunna utgå. Det har sökts bygglov för, då det bedömts bidra till en tryggare och mer vårdad avgränsning mot järnvägen. Beslutet om bygglov torde alltså egentligen kunna gälla med undantag för detta plank mot järnvägen. Planket ersätts i så fall med ett staket för att säkerställa skydd mot spårområdet. Det staketet kan uppföras på ett sätt som inte är bygglovspliktigt.

Planket mot Rådavägen är nödvändigt för att säkerställa godtagbara ljudnivåer vid uteplatser mot söder för Hus B. Det förbättrar även bullervärden vid fasad. Planket är tydligt redovisat i förhandsbeskedet som ”avskärmning” och med en höjd av 2 m över Rådavägen. Prövningen av detta plank har därmed redan avgjorts genom förhandsbeskedet.

Givet att endast planket mot Rådavägen är nödvändigt och att det löper utmed större delen av blott en av fastighetens fyra sidor utgör det en liten avvikelse eller i vart fall en godtagbar avvikelse enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Länsstyrelsen avslutar sitt beslut med att det ”finns avvikelser som inte behandlas vare sig i förhandsbeskedet eller i bygglovet. Länsstyrelsen bedömer att avvikelserna sammantaget inte kan anses som en liten avvikelse. Åtgärden kan inte heller anses vara av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt”. Det är oklart vad det är för avvikelser som länsstyrelsen syftar på.

Enligt bolagets uppfattning finns det inte någon avvikelse som inte har behandlats i vare sig förhandsbeskedet eller bygglovet.

Oavsett vad det är för avvikelser som länsstyrelsen syftar på, är det endast något bullerplanks placering på prickmark och eventuell tillkommande insyn på grund av takterrasser och trapphus upp till tak som inte redan har prövats genom förhandsbeskedet. Detta har dock prövats i bygglovsbeslutet.

Insyn från radhusen - utan takterrasser och trapphus upp till tak - har redan prövats i förhandsbeskedet.

Länsstyrelsens bedömning att ”Från de planerade takterrasserna kommer man att se rakt ner på grannfastigheternas uteplatser och möjligen även in i deras bostäder” är inte korrekt.

Takterrasserna och trapphusen är förenliga med detaljplanen. Det finns i detaljplanen en uttrycklig begränsning av antalet våningar kopplad endast till vad som ryms inom angiven högsta byggnadshöjd, 7,5 meter.

Takterrasserna är indragna 1 meter från fasad och utformade för att passa in i den befintliga miljön. Det är endast från de två radhuslägenheter som ligger längst söderut i respektive radhuslänga som det möjligen går att se in i bostaden på B. För att göra det måste personen i fråga stå vänd mot B och därmed titta i ”fel” riktning, dvs. bort från Rådasjön, vilket är den naturliga riktningen att befinna sig i på terrassen. Risken att så sker annat än i undantagsfall bör vara försvinnande liten och ske ytterst kortvarigt och sällan. Dessutom finns träd och buskage till skydd.

I trapphusen kommer det sannolikt inte vara så att någon befinner sig annat än för att ta sig upp och ner till terrassen. Även från trapphusen är möjligheten att se in i bostaden på B mycket liten.

Takterrasserna och trapphusen utgör således inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Den eventuella insyn som kan förekomma är sådan som får godtas i ett bostadsområde.

Jämfört med vad detaljplanen faktiskt medger och syftar till i form av bostäder i de övre våningsplanen är påverkan av den sökta bebyggelsen sammantaget ringa och snarare utförd med hänsyn till de närmaste berörda grannfastigheterna. Detaljplanen tillåter exempelvis fönster och balkonger på de fasader som vänder sig mot granntomter. Av bygglovet framgår tydligt att en diskret och minimal fönstersättning tillämpas på dessa fasader av hänsyn till grannarna. Inga balkonger har placerats på dessa fasader.

För att jämföra med vad tillämplig detaljplan innehåller bör det noteras att fastigheten i fråga har en byggrätt som till exempel medger Handel i två huvudbyggnader med vardera en uthusbyggnad på sammanlagt max 835 kvm (1/5 av fastighetens area). En sådan byggnad får uppföras i det antal våningar som ryms inom en högsta byggnadshöjd av 7,5 m. Det är teoretiskt två hela handelsplan plus ovan dessa 1-2 indragna våningsplan. Bruttoarea kan uppgå till minst 2 300 kvm (beräknat som exempel på huvudbyggnader med två hela våningar och två indragna våningar på 50 % av bottenvåningens area samt 60 kvm uthusbyggnad).

Handel kan enligt ”boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 1987” innebära ”handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handel kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service, hantverk av olika slag t ex skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Vidare ingår bensinförsäljning inte övrig bilservice, inte heller ingår andra kontorslokaler än de som tillhör handelsverksamheten.

Detta är ett exempel på den typ av exploatering som tillämplig detaljplan medger och som graden av olägenhet ska jämföras med enligt bolagets uppfattning.

Bolaget menar att det är oklart hur den föreslagna bebyggelsen enligt bygglovsansökan kan ses som en hög exploatering, givet denna bakgrund, som utgår från vad tillämplig detaljplan medger och syftar till. Fastigheten är tvärtom lågt exploaterad vid en sådan jämförelse. Bolaget anser att bygglovsansökan innehåller en rimlig och lämplig exploatering som tar fasta på de möjligheter som befintlig detaljplan medger och syftar till, men också med en utformning anpassad till platsens förutsättningar bl.a. sluttande tomt och med hänsyn tagen till omgivningen för att minimera olägenheter. Byggnaderna är i stort sett fönsterlösa gavlar mot närmaste grannar.

DOMSKÄL

Gällande detaljplan och planbestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

I målet är bl.a. fråga om planavvikelse ska anses ha prövats med bindande verkan genom det tidigare förhandsbeskedet.

Enligt 9 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL, är ett förhandsbesked bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Ansökan om bygglov har gjorts inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Ett positivt förhandsbesked ska ge den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd en säkerhet att det som är prövat inom ramen för förhandsbeskedet kommer att tillåtas på den avsedda platsen. Mot bakgrund av detta och med beaktande av att ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, är det viktigt att det tydligt framgår vilka frågor nämnden har prövat inom ramen för förhandsbeskedet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 juli 2018 i mål nr P 10907-17).

Av det överklagade beslutet framgår att ansökan om bygglov strider mot detaljplan med avseende på bostadsanvändning i bottenplanet, avstånd mellan byggnader samt bullerplank på prickmark.

Mark- och miljödomstolen delar också länsstyrelsens bedömning att bygglovet för radhus strider mot planens bestämmelse om att byggnader endast får uppföras fristående.

De som berörs av ett byggprojekt inom ett område som omfattas av detaljplan ska som utgångspunkt kunna förutsätta att planen gäller och ska följas. Om byggnadsnämnden vill utnyttja möjligheten att pröva avvikelser från planen ska berörda grannar höras i saken och har därefter möjlighet att klaga på beslutet. Om ett förhandsbesked med bindande verkan ska anses ha prövat planavvikelser i förhållande till grannarna förutsätter det därför att det av beslutet och underliggande handlingar framgår i vilka avseenden ansökan strider mot planen och nämndens ställningstagande till dessa avvikelser.

I tjänsteskrivelsen till beslutet om förhandsbesked togs frågan om avvikelse från detaljplanen vad gäller bostäder i bottenvåningen upp och bedömdes som en godtagbar avvikelse. Övriga avvikelser finns inte kommenterade. I motiveringen till nämndens beslut om förhandsbesked angavs endast att ansökan är förenlig med detaljplanens syfte. Nämndens beslut i övrigt inbegriper, under rubriken Bakgrund, en allmän hänvisning till tjänsteskrivelsen men i övrigt ingen redovisning av planavvikelser.

Mot bakgrund av ovanstående finner domstolen att det är tveksamt om avvikelsen vad gäller boende i bottenvåningen kan anses prövad i förhandsbeskedet på ett sätt som är bindande för den senare bygglovsprövningen samt att övriga avvikelser inte kan anses prövade på ett för bygglovet bindande sätt.

Vid en samlad bedömning utgör avvikelserna, oavsett, inte en liten avvikelse som är förenliga med planens syfte och överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 4 augusti 2020

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

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