



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2022-03-29
Stockholm

Mål nr
P 7399-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-05-28 i mål nr P 2409-21, se bilaga A

PARTER

Klagande
CT

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden (tidigare Myndighetsnämnden) i Båstads kommun

2. HT

3. MS

4. SR

5. TR

Ombud för 4 och 5: COL

SAKEN

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheten A i Båstads kommun

Dok.Id 1807405

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Myndighetsnämnden i Båstads kommuns beslut den 28 januari 2021, diarie-nummer B 2020-001301, att bevilja bygglov för nybyggnad av förråd på fastigheten A.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CT har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd).

HT, MS, SR och **TR** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Miljö- och byggnadsnämnden (tidigare Myndighetsnämnden) i **Båstads kommun** har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom i enlighet med **CTs** yrkande.

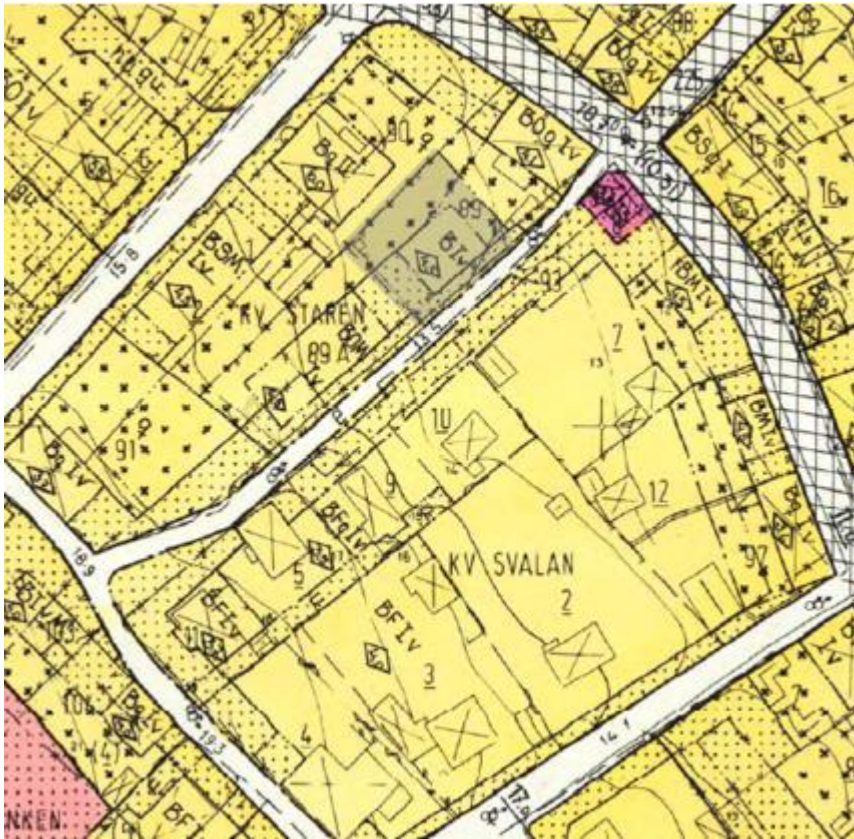
Parterna har vidhållit vad de anfört i underinstanserna och i allt väsentligt utvecklat sin respektive talan på samma sätt som redovisats i mark- och miljödomstolens dom.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Huvudfrågan i målet är om placeringen av den sökta komplementbyggnaden på fastigheten A kan anses reglerad i den gällande stadsplanen, så att placering tillåts var som helst inom den korsprickade ytan, eller om reglerna om minsta avstånd till gräns mot granntomt i 39 § andra stycket byggnadsstadgan (1959:612) ska tillämpas.

För fastigheten A gäller Stadsplan för kvarteren Skagen – Kattegatt m.fl., Båstads samhälle, antagen 1986. Förslaget till stadsplan från 1985 reviderades vid två tillfällen före antagandet och revideringarna innehåller ytterligare och i viss mån justerade planbestämmelser utöver de som anges i plankartan.

Utsnitt ur plankartan, A skuggad.



A är på plankartan synlig som del av stadsäga 89. Den del av A som omgärdas av punkt- respektive korsprickad mark betecknas i plankartan med B, dvs. område för bostäder. Därtill gäller en högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 meter. Punktprickad mark får enligt planbestämmelserna inte bebyggas (se plankartan och 2 § 1 mom. i de reviderade planbestämmelserna). Mark som betecknats med korsprickning får bebyggas endast med uthus, garage, skärmtak över bilplats och dylika mindre gårdsbyggnader, samt inredas med bostäder i den omfattning som för varje särskilt fall prövas lämpligt (se plankartan och 2 § 1 mom. i de reviderade planbestämmelserna). På korsprickad mark gäller en högsta tillåtna byggnadshöjd om 3,5 meter. Inom planområdet finns även planbestämmelserna F och Ö, som reglerar byggnadssätt och är kopplade till en exploateringsbegränsning av innebörden att endast en fjärdedel av tomtytan får bebyggas. Dessa bestämmelser gäller inte på A.

Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande. Planområdet ingår i ett större område som avsatts som riksintresse för kulturminnesvården. Planens huvudsakliga syfte har varit att ersätta äldre, otidsenliga planer, men den har även tillkommit mot bakgrund av att det för delar av planområdet framställts krav på upprättande av en bevaringsplan samt meddelats byggnadsförbud i avvaktan på antagande eller ändring av stadsplan. Planförslaget medger i princip endast smärre kompletteringar av befintlig bebyggelse. En viss komplettering med enbostadshus föreslås bl.a. inom kvarteret Staren. Kvarteret identifieras som ett av de områden där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till befintlig miljö. Om kvarteret uttalas följande, med avseende på de intentioner som legat till grund för planens utformning: *”Även om de äldre byggnaderna inom stg 89 och 90 samt bostadshuset på stg 91 ej utgör en samlad enhet så har de enskilda husen var för sig ett kulturhistoriskt värde som måste beaktas. Tillkommande bebyggelse inom mellanliggande kvartersdel bör orienteras i kvarterets längdriktning och anpassas i såväl höjd- som fasadutformning till nivåförhållandena.”*

Enligt 17 kap. 4 § tredje stycket äldre plan- och bygglagen (1987:10) och punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bestämmelserna om val av plats för byggnad i 39 § byggnadsstadgan tillämpas ”om inte annat är föreskrivet”. För att 39 § byggnadsstadgan ska sättas ur spel krävs därmed att det av planen tydligt framgår att den varit avsedd att reglera en byggnads placering. Detta kan framgå uttryckligen av den text som hör till en planbestämmelse, men det kan även framgå av plankartan och planbestämmelserna, tolkade mot planbeskrivningen (se t.ex. rättsfallet RÅ 1987 not. 221 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 september 2021 i mål nr P 2020-21). Innehållet i en plan får även tolkas utifrån de detaljplaneanvisningar som gällde vid planens tillkomst.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Ingen av de planbestämmelser som gäller för A anger uttryckligen att de reglerar komplementbyggnads placering inom den korsprickade ytan. Av planbeskrivningen framgår att kvarteret Staren, på grund av dess kulturmiljövärden, varit föremål för särskilda överväganden vid planläggningen. På plankartan syns resultatet av detta; de relativt små tomterna i kvarteret är i princip helt uppdelade i mark betecknad med B

och punkt- respektive korsprickad mark. Detta gäller även för den del av stadsäga 89 som idag utgör A. En jämförelse kan göras med de större tomterna inom grannkvarteret Svalan, där en friare placering av byggnaderna medges. Det kan konstateras att byggrätten på den korsprickade ytan på A, vid en tillämpning av 39 § byggnadsstadgan, som även innehåller bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader på samma tomt, skulle vara i det närmaste obefintlig. En rimlig slutsats är därför att planförfattarna avsett att 39 § byggnadsstadgan inte ska tillämpas för komplementbyggnader på den korsprickade marken.

Mark- och miljööverdomstolen har i sambandsmålet nr P 7412-21 idag funnit att punkt- och korsprickningen på A haft funktionen att reglera huvudbyggnads placering inom området som omgärdas av punkt- respektive korsprickningen. Dom-stolen finner även i detta mål att det tydligt framgår av planen att korsprickningen varit avsedd att reglera byggnads placering, på så sätt att placering av komplementbygg-naden tillåts var som helst inom den korsprickade ytan. 39 § byggnadsstadgan blir där-med inte tillämplig här och komplementbyggnadens placering närmare tomtgräns än 4,5 meter mot Staren 6 respektive Staren 8 innebär inte att åtgärden strider mot detalj-planen på det sätt som avses i 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL. Det som anförts om att fastighetsgränsen mot Staren 8 i samband med fastighetsreglering eventuellt kommit att avvika något från den bestämmelsegräns som syns på plankartan föranleder ingen annan bedömning. En sådan förskjutning kan inte heller medföra att utgångsläget blir planstridigt enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 PBL, eftersom planen inte innehåller några bestämmelser om var fastighetsgränser får dras.

Vad som har anförts om att åtgärden inte är anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kan, mot bakgrund av de överväganden som i denna del gjorts redan i planskedet och det faktum att åtgärden nu konstaterats planenlig, inte medföra att åtgärden ska anses strida mot 2 kap. 6 § PBL. Inte heller kan åtgärden anses utgöra någon sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att förutsättningar för att bevilja bygglovets finns. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och

nämndens beslut att bevilja bygglov fastställas. Att beslutet förenats med villkor om positivt beslut i bygglovsärendet avseende enbostadshuset förändrar inte detta.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Ralf Järtelius, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn.

Föredragande har varit Karin Wallin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-05-28
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2409-21

PARTER

Klagande CT

Motparter

1. Myndighetsnämnden i Båstads kommun

2. SR

3. TR

Ombud för 2 och 3: COL

4. HT

5. MS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 31 mars 2021 i ärende nr 403-5717-2021, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheten A, Båstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Myndighetsnämnden i Båstads kommun (nämnden) beslutade den 28 januari 2021 att bevilja CT bygglov för komplementbyggnad på fastigheten A i Båstads kommun.

SR, TR, HT och MS överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som den 31 mars 2021 upphävde nämndens beslut.

CT har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen meddelar denna dag även dom i P 1115-21 avseende frågan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på aktuell fastighet.

YRKANDEN M.M.

CT har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut ska fastställas. Hon har anfört huvudsakligen följande.

Hon är lagfaren ägare till fastigheten A i Båstads kommun och överklagar länsstyrelsens beslut. Hon anser att beslutet är felaktigt. Det är felaktigt att anta att hon inte kan uppföra huvudbyggnad på fastigheten A och att bygglov för komplementbyggnad därför ska upphävas. Vidare är det felaktigt att säga att 39 § i byggnadsstadgan (1956:612), BS, ska gälla som placeringsbestämmelse för uthus och gårdshus på fastigheten A. Beslutet att upphäva villkorat bygglov för komplementbyggnad är därför felaktigt.

Planen är tydlig och anger med en ruta var huvudbyggnad får uppföras, hur hög byggnaden får vara, i hur många våningar samt att vind får inredas. Planbestämmelserna för A är ”BIV”, vilka betyder bostadsändamål i en våning, vinden får inredas och att tillåten högsta byggnadshöjd är 4,5 meter. Korsprickad

mark får bebyggas med uthus, garage, skärmtak över bilplats och dylika mindre gårdsbyggnader. Bostad i gårdsbyggnad får inredas om så prövas lämpligt.

Observera att det saknas bestämmelse om byggnadssätt, F, S och Ö beteckning för A. Eftersom angivande av byggnadssätt för denna fastighet avsiktligt har utelämnats av planförfattarna så måste man anta att detta är medvetet gjort. Det kan inte antas att planförfattaren har glömt att ange beteckning om byggnadssätt för just fastigheten A eftersom detta är allmänt förekommande inom planen att beteckning om byggnadssätt saknas.

Hela länsstyrelsens bedömning haltar på grund av att de tolkar att planen är felaktigt gjord och att man avsiktligt utelämnat att beskriva hur nära man får bygga tomtgräns eftersom det i BS finns en generell paragraf om avstånd till fastighetsgräns. Byggnadsnämnd har alltsedan planen fastställdes tolkat planen på samma sätt, dvs att komplementbyggnader får byggas på mark som är markerad med korprickning, även i fastighetsgräns. Se exempel på gårdsbyggnader i fastighetsgräns på de fastigheter B och C som nu överklagar nämndens beslut. Det framgår tydligt av situationsplanen i ansökan att dessa fastigheter har gårdsbyggnader både i och mycket nära fastighetsgräns till deras fastighet. I dessa bygglov för gårdsbyggnader finns inte något resonemang om avvikelse från 39 § i BS. Syftet med denna plan var att göra en bevarandeplan och frysa dagens tillstånd samt byggnadssätt. Planen skulle ge ett fåtal möjligheter att bilda nya fastigheter. Ett flertal befintliga fastigheter fick enbart beteckningen B, detta gäller även ett fåtal obebyggda fastigheter där man istället har begränsat möjligheten att bygga genom en kombination av kors- och punktprickning.

Antalet uthus eller gårdsbyggnader som får uppföras på fastigheten är inte heller reglerat i planbestämmelserna eftersom beteckningarna F och Ö saknas för A. Således är byggnadsrätten för fastigheten A inte reglerad till en fjärdedel. Rätten att uppföra uthus mm framgår av 2 § 2 mom i planbestämmelserna.

C överskrider med råge den byggrätt planen medger för denna fastighet, fastigheten är bebyggd till ca 48 procent att jämföra med tillåtna 25 procent.

Boverket om 39 § BS: ” Byggnadsstadgans 39 § gäller som planbestämmelse
Många planer enligt byggnadslagen (1947:385) saknar bestämmelser om byggnadens läge eftersom det funnits generella, konkreta bestämmelser i 39 § byggnadsstadgan om placering i förhållande till gränser mot gata, förgårdsmark och granntomter. Byggnadsstadgans 39 § ska fortsättningsvis tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet. Se SFS 1971:1089 § 39”.

För fastigheten A saknas bestämmelse om byggnadssätt. För dessa fastigheter gäller att området där huvudbyggnad får uppföras är bestämt, dvs låst till sitt läge med antingen punkt- eller korsprickning. Det är fel att anta att planförfattaren har glömt bort att ange byggnadssätt på dessa fastigheter med hänvisning till att det finns en generell bestämmelse i Byggnadsstadgan som träder in istället. Vid kontakt med planförfattaren har denne meddelat att planen var resultat av ett mycket omfattande inventeringsarbete där byggrätten studerades och beskrevs för varje fastighet. Resultatet blev en mycket detaljerad plan med placeringsbestämmelser där det erfordras samt att man medvetet undvek dessa när byggnadsrätten kunde beskrivas på annat detaljerat sätt. Byggrätten för huvudbyggnad på fastigheten A är exakt angiven både till storlek och läge, begränsad av både punkt- och korsprickad mark. Det är inte möjligt att uppföra huvudbyggnad på annan plats än den markerade. Korsprickad mark får enbart bebyggas med uthus och gårdsbyggnader. Punktprickad mark får inte bebyggas. Gårdsbyggnader och uthus hade historiskt uppförts i kvarterets inre delar, gärna i eller intill fastighetsgränsen för att kunna få friyta på de vanligtvis små tomterna. Byggrätten för gårdsbyggnader är olika för de olika fastigheterna i kvarteret Staren. Tre fastigheter D, E och C har fått sin totala byggnadsrätt angiven en fjärdedel av fastighetens area samt att enbart en gårdsbyggnad eller uthus får uppföras på fastigheten. För övriga till fastigheter i kvarteret finns inte denna begränsning.

Fastigheten C har två gårdsbyggnader, båda belägna närmare än 4,5 meter (0,8 respektive 2,9 meter) från gemensam fastighetsgränsmot A.

Hon har fått bygglov för planenlig huvudbyggnad av Båstad kommun, lovet har överklagats till länsstyrelsen som har upphävt lovet på felaktiga grunder. Hon har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har ännu inte avgjort detta ärende. Hon anser att det är felaktigt att hänvisa till ett beslut om upphävande av lovet som ännu inte har vunnit laga kraft. Båstad kommun har i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen vidhållit sin ståndpunkt att lovet för huvudbyggnad är planenligt och därför inte kan upphävas.

Hon har visat att det inte finns någon begränsning av antalet gårdsbyggnader eller den totala arean för gårdsbyggnader för hennes fastighet. Båstad kommun har i sitt yttrande till domstolen i ärendet avseende bygglov för huvudbyggnaden tillstått att hennes tolkning av detaljplanen samt att hennes yrkande om bygglov för uppförande av huvudbyggnad ska godkännas. Därför ska länsstyrelsens bedömning av att bygglov för komplementbyggnaden inte kan genomföras av sökanden anses som felaktigt. Hon har visat att bestämmelsen i 39 § BS inte ska gälla för fastigheten av samma skäl som den inte har tillämpas för angränsande fastigheter B och C när bygglov lämnades för deras gårdsbyggnader.

CT har även åberopat vissa handlingar.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen anser i likhet med länsstyrelsen att 39 § byggnadsstadgan (1959:612) är tillämplig i förevarande fall eftersom det inte är tillräckligt tydlig att detaljplanens punkt- och korsprickade mark har varit avsedd att reglera placeringen. Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att planbestämmelsen Ö reglerar byggnadssättet och att bestämmelsen tillsammans med 39 § byggnadsstadgan möjliggör placering av aktuell komplementbyggnad till antingen dikt an fastighetsgränsen eller 4,5 meter från fastighetsgränsen oaktat eventuell motbebyggelse på andra sidan fastighetsgränsen.

Beaktat Mark- och miljööverdomstolens restriktiva praxis när det kommer till särskilda skäl enligt 39 § sista stycket BS, har det i det nu aktuella målet inte framkommit något som gör att undantag från bestämmelsen ska medges. Den lovsökta byggnationen utgör därmed en planavvikelse.

Frågan mark- och miljödomstolen därmed har att ta ställning till är om avvikelsen från detaljplanen för den lovsökta byggnationen är att ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § punkten 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av vad som framkommit av utredningen i målet går det att placera aktuell byggnation exempelvis i fastighetsgräns för att genom en alternativ placering undvika planstridighet. Mot bakgrund av det ovan anförda och då placeringen avviker från detaljplanen med antingen en meter eller 3,5 meter beroende på om man beräknar avvikelsen från tomtgräns respektive 4,5-metersgränsen anser mark- och miljödomstolen vid en sammantagen bedömning att avvikelsen inte är att betrakta som en liten avvikelse enligt nämnda bestämmelse. Vad CT har anfört medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 18 juni 2021.

Matilda Andersson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Matilda Andersson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Viktor Lundberg.