



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2023-04-03
Stockholm

Mål nr
P 11574-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-09-22 i mål nr P 4624-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs stad

Motpart

Bellingham Fastigheter AB,
556713-0405

Ombud: H.Å

SAKEN

Bygglov för ändrad användning av lokaler till bostäder på fastigheten A i Sundbybergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs stads beslut den 25 februari 2021, § 16, dnr BTN-0030/2020, att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av lokaler till bostäder på fastigheten A i Sundbybergs kommun.

Dok.Id 1917728

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

Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs stad (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av lokaler till bostäder på fastigheten A i Sundbybergs kommun.

Bellingham Fastigheter AB har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Den aktuella byggnaden är ett lamellhus och utgör det mittersta av fem liknande smal-hus placerade längs B.

I den detaljplan som gäller för området finns en bestämmelse om ”Fasadrätt”. I bestämmelsen anges att ”I med svarta punkter betecknad gräns får byggnad förses med fönster på den höjd över angränsande mark eller gårdsplan som byggnadsnämnden prövar lämplig”. Detta innebär att fönstersättning och ändring av byggnadens fönster mot B är av särskild vikt.

Större fönster på byggnadens gavelfasad är inte lämpligt. Åtgärden innebär en förvanskning av byggnadens utseende och det ursprungliga intrycket av källarvåningen samt användningen som källare. Ändringen uppfyller inte varsamhetskravet i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Frågan om utrymningsväg kan lösas utan att ingrepp i byggnadens fasad sker.

Byggnadens sockelvåning med dess mindre källarfönster har använts för att ta upp höjdskillnaderna i området. De angränsade byggnaderna har även de anpassats till förutsättningarna på platsen. På nordvästra sidan finns C där sockelvåningen är nästan helt frilagd mot gatan, vilket resulterat i en inredd lokal med stora skyltfönster. På den sydöstra sidan, på D, finns inte några källarfönster

mot gatan på grund av anpassningen mot gatunivå. Samtliga byggnader har dock en tydligt definierad sockel med fönster eller frånvaro av fönster som karaktäriserar den bakomliggande användningen. För byggnaderna innebär sockeln en tydlig indelning av byggnadernas funktioner och användning.

Den föreslagna förändringen innebär även en sådan betydande olägenhet som anges i 2 kap. 9 § PBL i form av insyn. Att framtida boende får direkt insyn från gaturummen bedöms utgöra en betydande olägenhet. Detta överensstämmer med praxis (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 augusti 2015 i mål nr P 11980-14 och rättsfallet MÖD 2015:44).

Bellingham Fastigheter AB har utöver vad bolaget tidigare anfört tillagt följande.

Fasadändringen i form av ökad fönsterhöjd för fönster mot gården och två fönster mot B strider inte mot gällande detaljplan eller mot kravet på varsamhet i 8 kap. 17 § PBL. Byggnaden har en hög sockelhöjd med låga fönster som sitter i överkant på grundmuren. Det är naturligt att anpassa byggnaden och utnyttja de förutsättningar som den höga grunden ger. Fasadändringen är anpassad för att uppfylla gällande byggnadsbestämmelser och brandskydds krav för bostäder. Det finns inte några alternativa lösningar så som lokalerna är utformade idag. Ökningen av fönsterhöjden förvanskar inte byggnadens yttre form eller särskilda karaktär och ändringen är anpassad till byggnadens ursprungliga fönstersättning. Den befintliga entrédörren i aluminium har tillkommit senare. På flera av grannfastigheterna finns byggnader med stora fönsterytor mot gatan. Vid en proportionalitetsavvägning bör det enskilda intresset väga tyngre.

Bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL ska inte tillämpas på det sätt som nämnden har gjort gällande och de rättsfall som nämnden hänvisat till är inte tillämpliga i detta fall.

Bolaget har gett in ett sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden där arkitekten L.G anfört sammanfattningsvis följande. Byggnaden äger både ett samhällshistoriskt och ett socialhistoriskt värde. Den är ett bra exempel på bruks- och bostadsarkitektur från tiden kring andra världskriget. Fönstren kommer

fortsättningsvis, även om de blir något större, att betraktas som del av den i marken delvis nedsänkta våningen. Karaktären av ett källarplan bibehålls. Om ombyggnaden genomförs varsamt som beskrivits och föreslagits kommer fastighetens kulturhistoriska värde att bevaras och i vissa avseenden höjas. De åtgärder som föreslås kan inte anses ovarsamma eller förvanskande.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Boverket har ombetts att yttra sig över åtgärdens förenlighet med PBL och särskilt gällande frågan om ändrad användning från lokal till bostad. Boverket har delat nämndens bedömning att kravet på varsamhet i 8 kap. 17 § PBL inte är uppfyllt. Boverket har ansett att den påverkan som åtgärden får för de som ska bo i bostäderna och som tillkommer genom den ändrade användningen av byggnaden inte är en sådan påverkan på omgivningen som avses i bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL. Detta eftersom bestämmelsen inte tar sikte på att förhindra olämpliga bostadsutformningar och den påverkan som sådana kan ha på de som ska bo i bostäderna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ansökan om bygglov avser ändrad användning av källarlokalen i ett flerbostadshus till ytterligare tre bostadslägenheter. Den sökta åtgärden består främst i att sätta in större fönster i byggnadens sockelvåning och ersätta en av entrédörrarna med fönster.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den för fastigheten gällande stadsplanen (detaljplan) inte innehåller några bestämmelser som utgör hinder för dessa åtgärder. Planens bestämmelse om fasad rätt som nämnden har hänvisat till i Mark- och miljööverdomstolen omfattar enligt plankartan inte den aktuella fastigheten. Byggnaden eller området i fråga är inte heller särskilt utpekade som värda att bevara i översiktsplan, områdesbestämmelser eller bevarandedokument.

Ändringar av en byggnad ska dock alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara (8 kap. 17 § PBL).

Detta så kallade varsamhetskrav syftar till att tillvarata byggnadens värden, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper. Det kan exempelvis avse sådant som byggnadens form, byggnadsmaterial, takutformning och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommits. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i vardagliga bebyggelsemiljöer. (Jämför prop. 1997/98:117 s. 20 och s. 21.)

Enligt Mark- och miljööverdomstolen innebär varsamhetskravet att man vid varje ändring får utgå ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter.

Den aktuella byggnaden är ett flerbostadshus uppfört på 1940-talet bestående av tre våningar och en sockelvåning med källare. Byggnaden är ett av flera flerbostadshus på gatan som har uppförts med liknande utformning. Byggnaden är placerad med gaveln direkt mot gatan och mellan husen finns mindre grönytor.

Av de bilder och ritningar som finns i målet framgår, enligt Mark- och miljööverdomstolen, att byggnaden är ett välbevarat exempel på 1940-talsbebyggelse. Byggnaden har kvar flera av de karaktärsdrag som bidrar till bebyggelsemiljön. Det handlar enligt domstolen till exempel om fasadputsen, takutformningen, de smäckra träfönstren och den markerade sockelvåningen. Den markerade sockelvåningen är en medveten gestaltningsidé som avgränsar utrymmen för bostäder från utrymmen för bostadskomplement och kompletterande verksamheter. Byggnadernas sockelvåningar har gestaltats för att på ett med hänsyn till markförhållandena väl genomtänkt och anpassat sätt ta upp höjdskillnaderna i området.

Mark- och miljööverdomstolens delar nämndens och Boverkets bedömning avseende åtgärdernas negativa påverkan på byggnaden. Fönsterbytet med större fönsteryta innebär en negativ inverkan på den ursprungliga gestaltningen. Åtgärderna leder även till att avgränsningen mellan bostadvåningarna och sockelvåningen blir mindre tydlig, vilket minskar förståelsen för gestaltningsidén. Det senare är enligt Mark- och miljööverdomstolen ett karaktärsdrag som är av betydande vikt, inte bara för den aktuella byggnaden utan för att tillsammans med de övriga närliggande byggnaderna

kunna förstå dess sammanhang och tillkomsttid. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att de föreslagna ändringarna inte uppfyller kravet på varsamhet i 8 kap.

17 § PBL. Det enskilda intresset av ändringen av byggnaden kan enligt domstolen inte anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara byggnadens tidstypiska karaktärsdrag. Nämnden har därför haft skäl för sitt beslut att inte ge bygglov för ändringen i detta avseende.

Bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL reglerar åtgärdens omgivningspåverkan. Bestämmelsen är därför inte tillämplig i fråga om eventuella olägenheter genom insyn för de som ska bo i de tilltänkta lägenheterna.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-09-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 4624-21

PARTER

Klagande

Bellingham Fastigheter
AB

Motpart

Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs stad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2021-05-28 i ärende nr 403-18354-2021, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för ändrad användning av lokaler till bostäder på fastigheten A i Sundbybergs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs kommuns beslut den 25 februari 2021, § 16, dnr BTN-0030/2020.

Målet överlämnas till Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs kommun för beviljande av bygglov i enlighet med ansökan.

BAKGRUND

Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs kommun (nämnden) beslutade den 25 februari 2021, § 16, dnr BTN-0030/2020, att, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, neka bygglov för ändrad användning av lokaler till bostäder på fastigheten A i Sundbybergs kommun.

Bellingham Fastigheter AB överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslag överklagandet. Bellingham Fastigheter AB har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bellingham Fastigheter AB har i första hand yrkat att bygglov ska ges i enlighet med ansökan och i andra hand att ärendet ska återförvisas till nämnden för ny handläggning. Bolaget har vidare begärt att domstolen ska hålla syn på platsen.

Till stöd för sin talan har Bellingham Fastigheter AB anfört i huvudsak följande.

Det har inte funnits skäl att avslå bygglovsansökan med hänvisning till 8 kap. 17 § PBL. Den nu sökta ändringen kan inte anses begränsas av varsamhetskravet och påverkar heller inte den omgivande bebyggelsens karaktär. Det blir en ändring av fönster, som på sin höjd förstoras med max cirka 20 cm vertikalt mot gatan för att få det ljusinsläpp som Boverket föreskriver. Fönsterbredden kommer att vara densamma som i nuläget. Fönsterna mot innergården blir något högre men även höjden på de fönstren bör ses som möjlighet till utrymning vid exempelvis brand. Varsamhetskravet innebär att ändring av en befintlig byggnad ska utgå från den enskilda byggnadens förutsättningar och utföras på byggnadens villkor med respekt för dess egenskaper och karaktärsdrag. I detta fall kan nämnas att varsamhetskravet kan vara svårt att uppnå samtidigt som till exempel kravet på brandsäkerhet ska uppfyllas. Idag finns det på befintliga fönster galler som blockerar utgång mot gården. Det kan inte anses vara ovarsamt att de nya fönsterna som uppfyller kraven på brandsäkerhet istället begränsas av varsamhetskravet.

Samtidigt bör det påpekas att de nya fönsterna istället kommer att smälta in bättre i miljön och övriga fönster i byggnaden samt ge ett enhetligt intryck i övrigt. Åtgärden kommer vidare inte att påverka övrig bebyggelse i området i någon negativ bemärkelse och åtgärden uppfyller alla PBL:s och BBR:s byggregler. Frågan bör därför bedömas utifrån samtliga föreliggande omständigheter i det aktuella fallet.

Vidare anförs att ändringen blir mycket synlig samt att det kan anses vara en olägenhet för förbipasserande och de boende. Bedömningen av om en olägenhet är betydande måste ske mot bakgrund av samtliga omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i gällande detaljplan (se RÅ 1993 ref. 59 I). Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste även områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas, med det menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (se prop. 1985/86:1 s. 484). A befinner sig i ett område avskilt från den myllrande trafiken ett stenkast därifrån, omgiven av fastigheter på B. De som passerar där är oftast boende i området. Mitt emot fastigheten ligger förskolans tillhörande lekplats, placerad lite högre upp på en kulle. Det är således en lugn gata med förskola, lekplats och park med begränsad trafik. Utanför fastigheten finns det plats för max två bilar som kan stå parkerade längs med trottoaren. Vid syn på platsen ser man att de befintliga fönsterglasen återspeglar ljuset vilket i sin tur gör det svårt att se in i bostaden.

Bostadshuset har i nuläget eftersatt underhåll och behöver en total upprustning. Genom källarens användning till lägenheter kommer den delen att bidra till den övriga planeringen och upprustningen av bostadshuset. Åtgärden bidrar även till en bättre social trevnad, ekonomi och standard för bostadsrättsföreningen och omgivande byggnader. En avvägning bör därför göras av bostadsrättsföreningens intresse av att rusta upp bostadshuset samt sökandes intresse av att bidra till tre nya bostadslägenheter, gentemot det allmänna intresset av att behålla den nuvarande byggnadens eftersatta karaktärsdrag. Stockholms län är, med sina drygt 2,3 miljoner människor, fördelade på strax över miljonen hushåll vilket i sin tur innebär att det i

genomsnitt bor drygt två personer per bostad. Närmare 40 procent av hushållen i länet är enpersonshushåll, störst andel av enpersonshushåll finns i Stockholm, Sundbyberg och Solna. Det finns således ett behov av enpersonshushåll i bland annat Sundbyberg vilket även borde vara ett intresse ur allmän synpunkt.

Nämnden har beretts tillfälle att bemöta överklagandet men har inte inkommit med något yttrande i målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser, utöver vad som anges nedan, framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan om syn

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Av förarbetena framgår att bedömningen av om syn behöver hållas får utgå från målets beskaffenhet och de utredningsåtgärder som vidtagits i målet i övrigt (se prop. 2009/10:215 s. 204).

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen i målet är tillräcklig för att bedöma de aktuella frågorna. Med hänsyn till målets beskaffenhet och det material som finns tillgängligt i målet anser mark- och miljödomstolen därför att syn på platsen inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Prövningen i sak

Frågan i mark- och miljödomstolen är om bygglov ska ges för den sökta åtgärden.

Av utredningen i målet framgår att nämnden avslag ansökan om bygglov eftersom lokaliseringen av bostäderna ansågs innebära en betydande olägenhet i form av insyn för både boende och förbipasserande (2 kap. 9 § PBL). De planerade förändringarna av fasaderna med större fönster i byggnadens sockel och ändrad

användning uppfyllde enligt nämnden inte heller varsamhetskraven i 8 kap 17 § PBL. Länsstyrelsen delade nämndens bedömning i frågan om att varsamhetskravet inte uppfylls och avslog Bellingham Fastigheter AB:s överklagande. Länsstyrelsen prövade inte om övriga förutsättningar för bygglov var uppfyllda.

Utgör föreslagna yttre ändringar en ovarsam åtgärd?

Mark- och miljödomstolen bedömer att en lägre brösthöjd för de två nu aktuella gavelfönstren är en begränsad ändring av byggnadens fasad mot gatan som i sig inte bedöms vara ovarsam. I sammanhanget kan noteras att det av underlaget i målet framgår att två av de intilliggande flerbostadshusen har mer omfattande öppningar i gavelfasaden, varför den förändrade fönstersättningen inte heller är att anse som främmande i stadsbilden.

De yttre åtgärderna som helhet och föreslagen förändring av byggnadens sammantagna gestaltning bedöms inte heller utgöra en ovarsam förändring av byggnaden.

Det kan noteras att den nedsänkta entrédörr som föreslås ändras till ett fönster inte utgör en ursprunglig del av byggnadens gestaltning och att det nu aktuella förslaget innebär en förbättrad gestaltning av byggnaden.

Medför åtgärderna en betydande olägenhet för boende och förbipasserande?

Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Mark- och miljödomstolen bedömer att föreslagna åtgärder inte utgör någon betydande olägenhet för de som redan bor i bostadshuset eller för framtida boende i

de planerade lägenheterna. Inte heller bedöms förbipasserande beröras av en sådan betydande olägenhet som avses i PBL.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget, till skillnad från underinstanserna, att den sökta åtgärden inte kan anses ovarsam eller att den medför någon betydande olägenhet för boende eller förbipasserande på det sätt som underinstanserna menat. Domstolen bedömer att åtgärden uppfyller kraven i 9 kap. 30 § PBL och att det finns förutsättningar att bevilja bygglov. Överklagandet ska därför bifallas på så sätt att länsstyrelsens beslut ändras och nämndens beslut upphävs. Målet ska överlämnas till nämnden för beviljande av bygglov i enlighet med ansökan.

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

Överklagande senast den 13 oktober 2021.

Per-Anders Broqvist

I domstolens avgörande har deltagit f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Katrin Strömberg.