



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-06-16 i mål nr P 3501-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

ACM Real Estate AB

Ombud: Advokat M.B.

Motpart

Miljö- och bygglövsnämnden i Järfälla kommun

SAKEN

Bygglövs för ändrad användning av kontorsbyggnad till tvåbostadshus på fastigheten A i Järfälla kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Järfälla kommuns beslut den 22 februari 2022, § 41 (dnr Mbn BYGG 2021-998), och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

ACM Real Estate AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja bolagets ansökan om bygglov.

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

ACM Real Estate AB har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna med bland annat följande tillägg.

Mark- och miljödomstolens hänvisning till 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och påståendet om att kommunen inom vida ramar ska avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas är utan relevans för prövningen av bygglovsansökan. Vidare är det inte korrekt att hänvisa till att det råder högt bebyggelsetryck i området eftersom det anges i översiktsplanen att området ska bevaras. Ansökan avser ändrad användning av en befintlig byggnad, någon ytterligare mark i området kommer alltså inte att ianspråk-
tas. Ändringen till ett tvåfamiljshus kommer att medföra en positiv påverkan på fysisk miljö och befintlig villabebyggelse. Belastningen på gatunätet och risken för buller kommer att minska, eftersom biltrafiken till tomten kommer att minska avsevärt. Avfallshanteringen kommer inte vara svårare att lösa än för kontorsbyggnaden. Kontorsbyggnaden är redan ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Byggnaden och fastigheten kommer att vara i exakt samma skick som den är idag och någon förtätning av bostadsområdet sker inte. Genom ändringen kommer samtliga byggnader på tomten användas för bostäder, vilket medför att tomten kommer att användas för det ändamål som fastigheten är mest lämpad för med hänsyn till områdets beskaffenhet och områdets kulturmiljö. Kontorsbyggnaden uppfördes 1985 och är inte särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastighetens placering utgör inte skäl för att reglering bör ske i ett sammanhang och ansökan medför ingen ändring av befintlig in- och utfart till tomten. Vidare finns det

på tomten tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon genom åtta asfalterade parkeringsplatser. Några nya parkeringsplatser avses inte att anläggas och således kommer inte någon ytterligare gräsyta eller förgårdsmark framför befintligt bostadshus tas i anspråk för nya parkeringsplatser. På tomten finns också tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Ändringen kommer inte ha någon negativ prejudicerande verkan eftersom andra fastighetsägare i området inte kan hävda likställig bedömning avseende inredning av befintliga komplementbyggnader till bostäder.

Miljö- och bygglovsnämnden har anfört bland annat följande.

Trots att åtgärden inte avser någon nytillkommande bebyggelse innebär den en förtätning av bostadsområdet. Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser, men anges ha motiv för bevarande enligt kommunens kulturmiljöplan och översiktsplan. Därför finns en restriktivitet kring ny- och ombyggnation i området då detta kan förändra områdets karaktär på ett negativt sätt. Exempelvis har inredande av självständig bostad i komplementbyggnader i området inte godkänts på grund av risken för avstyckning av tomter i strid med det som anges i kulturmiljöplanen och översiktsplanen.

På den aktuella fastigheten har bygglov tidigare beviljats för ändrad användning av en mindre komplementbyggnad. Den tidigare beviljade åtgärden tillsammans med den nu ansökta åtgärden anses dock inte uppfylla 9 kap. 31 § PBL utan det finns behov av planläggning. Fler än tre bostäder inom fastigheten bedöms behöva prövas i ett sammanhang. Detta mot bakgrund av att tre bostäder inom en småhusfastighet är vedertaget genom nuvarande lagstiftning. Aktuell ansökan, som innebär sammantaget fem bostäder på fastigheten, innebär att fastigheten kommer att klassificeras som flerbostadshusfastighet. Den sökta åtgärden, att ändra användningen från kontor till bostäder med tillhörande parkering, avfallshantering, friyta etc. kräver att man ser över området i ett sammanhang. Om bygglov skulle beviljas utan att det föregås av planläggning antas det medföra en negativ prejudicerande verkan då fler i området kan hävda likställig bedömning avseende inredande av befintliga komplementbyggnader

till bostäder. Detta skulle innebära en oönskad förtätning med eventuella avstyckningar som följd vilket leder till att områdets karaktär går förlorad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

ACM Real Estate AB har ansökt om bygglov för ändrad användning av en kontorsbyggnad till tvåbostadshus på fastigheten A i Järfälla kommun. Fastigheten är, utöver aktuell kontorsbyggnad, bebyggd med ett bostadshus innehållande två lägenheter samt en tidigare komplementbyggnad som ändrats till en självständig bostad. Fastigheten är belägen invid Barkarby torg, utom detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Förutsättningar för att få bygglov för en åtgärd utanför ett område med detaljplan anges i 9 kap. 31 § PBL. En sådan förutsättning är att åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL.

Kommunen ska enligt 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.

En ändrad användning av en befintlig byggnad kan innebära förändring av bebyggelse. Den ansökan om bygglov som är aktuell i målet aktualiserar därmed en tillämpning av bestämmelsen i 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

I förarbetena till bestämmelsen uttalades att förändring av befintlig bebyggelse genom ändrad användning av en befintlig byggnad inte regelmässigt kräver en detaljplan. Avgörande är i stället om en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet leder till slutsatsen att regleringen behöver ske i ett sammanhang. Vid bedömningen ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, dvs. den angränsande bebyggelsemiljön och i förekommande fall den byggnad som åtgärden avser.

Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön och dess skyddsvärde uppgavs ha en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. I förarbetena uttalades särskilt att vid ändrad användning av en befintlig byggnad som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse bör det i många fall saknas behov av planläggning. Så kunde vara fallet när en byggnad som tidigare använts för kontorsändamål tas i anspråk för bostäder eller tvärtom. (Se prop. 2017/18:167 s. 11 ff. och s. 21 f.)

Som skäl för att den ansökta åtgärden behöver föregås av detaljplaneläggning har nämnden anfört att den ändrade användningen innebär en förtätning av ett bostadsområde som i kommunens kulturmiljöplan och översiktsplan anges ha motiv för bevarande. Bygglov har tidigare beviljats för ändrad användning av befintlig bebyggelse på fastigheten, men nämnden anser att fler än tre bostäder inom fastigheten behöver prövas i ett sammanhang, med hänsyn till parkering, friyta, avfallshantering, omgivningsbuller m.m. Enligt nämnden är kontorsbyggnaden placerad i en korsning som är viktig ur kulturmiljösynpunkt och en omvandling av kontorsbyggnaden i enlighet med ansökan skulle innebära en markant ändring för fastigheten, trafiksituationen i korsningen och området i stort. Nämnden har också pekat på risken för att åtgärden får en prejudicerande effekt och kan leda till en oönskad förtätning av bostäder och att områdets karaktär går förlorad.

Som utgångspunkt bör kommunens uppfattning i frågan om behovet av detaljplan tillmätas stor betydelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 december 2014 i mål nr P 5065- 14 och prop. 2017/18:167 s. 14).

Det har emellertid inte framkommit någonting som tyder på att byggnaden i fråga skulle vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Inte heller sker någon påverkan på kulturmiljön i området då den ansökta åtgärden innebär en förändrad användning av en befintlig byggnad. Någon kulturmiljöinventering torde således inte vara nödvändig. Ändringen kommer inte heller innebära någon påtaglig förtätning av befintlig bebyggelsemiljö eftersom byggnaden i sig inte kommer att förändras. Fastigheten är vidare redan bebyggd huvudsakligen för bostadsändamål och den ändrade användningen kommer således innebära en anpassning till rådande användning på fastigheten,

liksom till närområdet som i stort består av villabebyggelse. Som bolaget anfört finns redan befintliga lösningar vad gäller angöring och avfallshantering och frågan om eventuellt omgivningsbuller torde kunna prövas inom ramen för prövningen av bygglovsansökan. Även frågan om parkering och friyta kan i detta fall lämpligen hanteras inom ramen för denna prövning. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen, trots nämndens inställning, att prövningen av markens lämplighet och bebyggelsemiljöns utformning inte behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt. Nämnden har därför inte haft fog för att avslå ansökan med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

MÖD instämmer visserligen i bedömningen att anläggande av parkeringsplatser mellan bostadshuset och gatan är olämpligt, främst ur stadsbildssynpunkt, men eftersom ansökningshandlingarna inte är kompletta är det inte möjligt att på befintligt underlag ta ställning till övriga förutsättningar för bygglov. En sådan prövning bör också göras av nämnden som första instans. Med ändring av underinstansernas avgöranden ska därför nämndens beslut upphävas och målet återförvisas dit för fortsatt behandling. För det fall bolaget inte avser att anlägga parkeringsplatser på det sätt som framgår av den ursprungliga ansökan får den justeras i samband med att ärendets handläggning återupptas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld. Målet har föredragits av hovrättsfiskalen Caroline Johansson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-06-16
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3501-22

PARTER

Klagande
ACM Real Estate AB

Ombud: Advokat M.B.

Motpart
Miljö- och bygglövsnämnden i Järfälla kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms beslut den 27 april 2022 i ärende nr 403-13017-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till två lägenheter på fastigheten A i Järfälla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun (nämnden) beslutade den 22 februari 2022 att avslå ACM Real Estate AB:s (bolaget) ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till två lägenheter på fastigheten A. Beslutet överklagades av bolaget till Länsstyrelsen i Stockholm (länsstyrelsen) som avlog överklagandet. Bolaget har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

ACM Real Estate AB har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja sökt bygglov.

Bolaget har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare har anförts samt tillagt i huvudsak följande.

Det framgår av den tomtritning som bolaget har bifogat till sin ansökan om bygglov att det i dag redan finns åtta asfalterade parkeringsplatser på tomten. Därtill finns det även möjlighet till parkering på Häradsvägen. När det gäller de ytterligare parkeringsplatserna som bolaget eventuellt hade tänkt uppföra i anslutning till kontorsbyggnaden har bolaget tagit beslutet att inte uppföra några nya parkeringsplatser. Det ska särskilt anmärkas att bolaget på tomtritningen i anslutning till kontorsbyggnaden har angett ”Plats för eventuellt nya p-platser”.

Det är redan asfalterat vid tvåbostadshuset. Det kommer inte att uppföras några parkeringsplatser som kommer att ta någon gräsyta i anspråk. Befintliga parkeringsplatser är placerade på redan asfalterad mark. Ytan runt omkring kontorsbyggnaden består till största delen av gräsmatta. I närheten av tomten finns flera stora områden med mycket skog och grönska som är mycket väl lämpade för lek och utevistelse.

I förhållande till omgivande bebyggelse, bestående av bl.a. ett stort fastighetskomplex med lägenheter och lokaler och en konferensanläggning, kan bolagets ansökan om bygglov aldrig medföra en förtätning av bostadsområdet. Det förhållandet att det på fastigheten har uppförts en kontorsbyggnad med möjlighet att hyra ut lokaler till företag med tjugo anställda innebär i sig ett betydligt mer intensivt nyttjande av fastigheten än om det i den aktuella byggnaden inhystes två familjer.

DOMSKÄL

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900]). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Tillämpliga bestämmelser i övrigt har redovisats i det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen instämmer i nämndens bedömning att sökt åtgärd ska föregås av planläggning med de skäl som nämnden har angett i sitt beslut. Domstolen har även beaktat att det i Järfälla kommuns översiktsplan anges att det råder högt bebyggelsetryck i området. Vad ACM Real Estate AB har anfört motiverar ingen annan bedömning. Bolagets överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 7 juli 2022.

Inge Karlström

Ylva Kvist Trelje

I mark- och miljödomstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Målet har handlagts av tingsnotarien Lisa Andréén.



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.