



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2020-01-31
Stockholm

Mål nr
P 5923-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-07 i mål nr P 154-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A

2. B

Adress som 1

Ombud för 1 och 2: x

Motparter

1. C

Ombud: y

2. Miljö- och byggnämnden i Region Gotland
621 81 Visby

SAKEN

Bygglov för ändrad användning på fastigheten FA1 i Gotlands kommun

Mark- och miljööverdomstolens domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1527645

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@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 Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 13 december 2018, ärende nr 403-3549-2018, att upphäva bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till cykelverkstad och cykeluthyrning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A och **B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå **C**'s ansökan om bygglov för ändrad användning av byggnad på fastigheten FA1.

C och **Miljö- och byggnämnden i Region Gotland** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A och **B** har vidhållit att den cykelverksamhet ansökan avser inte tillgodoser ett allmänt intresse och att den på grund av dess omgivningspåverkan inte kan anses utgöra ett lämpligt komplement till det bostadsändamål som bestämts i detaljplanen. De har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna och tillagt följande: Syftet med bestämmelsen i 9 kap. 31 c § punkt 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är att göra det möjligt för en- och fåmansföretagare att bedriva mindre näringsverksamhet från sitt hem. Varken **C** eller den som ska bedriva cykelverksamheten bor dock på fastigheten. Den användning som en bygglovsansökan avser behöver inte medföra betydande olägenhet för att den ska anses vara olämplig som komplement.

C har vidhållit att cykelverksamheten tillgodoser ett allmänt intresse och att den utgör ett lämpligt komplement till bostadsändamålet. Han har anfört i huvudsak detsamma som vid mark- och miljödomstolen och tillagt följande: Från mitten av juni är verksamheten öppen mellan kl. 9–17. Under vissa perioder kan det förekomma toppar i uthyrningen då i princip samtliga cyklar är uthyrda. I övrigt är uppskattningsvis 10 till 40 cyklar dagligen uthyrda under sommarveckorna. Majoriteten av kunderna kommer till fots från den närliggande campingen. Det är möjligt att ordna verksamheten så att den inte medför en betydande olägenhet för grannarna.

Nämnden har anfört i huvudsak följande: Den aktuella cykelverksamheten utgör ett lämpligt komplement till det bostadsändamål som bestämts i detaljplanen. Den omgivningspåverkan som cykelverksamheten medför går att undanröja eller minska till en acceptabel nivå. Om betydande olägenheten skulle uppkomma i framtiden ankommer det på ansvarig myndighet att agera.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av de förhör som hölls med D och E vid mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har haft sammanträde och syn i målet. Vid sammanträdet har på C's begäran ytterligare frågor ställts till E.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

C har ansökt om bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad på fastigheten FA1 till cykelverkstad och cykeluthyrning. Enligt den detaljplan som gäller för området får endast fristående hus för bostäder uppföras på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen ska pröva om bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 31 c § PBL för den ändrade användningen.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens uppfattning att det inte finns förutsättningar att ge bygglov med stöd av 9 kap. 31 c § 1 PBL.

Frågan är då om den verksamhet som bygglovsansökan gäller utgör ett lämpligt komplement till detaljplanens bestämmelse om att fastigheten ska användas för bostäder. Som mark- och miljödomstolen har redogjort för innebär kravet på lämplighet att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen och att stor vikt måste fästas vid den kompletterande användningens omgivningspåverkan. De olägenheter som kan medföra att ett komplement anses olämpligt behöver inte vara av sådan art att de är att jämföra med betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Av utredningen i målet framgår att den verksamhet som ansökan avser och som redan bedrivs på fastigheten är förhållandevis omfattande och för med sig många besökande. Även om många av besökarna inte kommer med bil innebär verksamheten ökade biltransporter inom bostadsområdet som kan medföra olägenheter för grannarna. Vidare leder verksamheten till att gårdsplanen intill ekonomibyggnaden upptas av en stor mängd uppställda cyklar. Det korta avståndet mellan ekonomibyggnaden och makarna A,B's fastighet med bostadshus, trädgård och uteplats gör också att de riskerar att utsättas för störningar i form av ljud från verksamheten. Vid en sammantagen bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att den användning som ansökan avser är så dominerande och har en sådan omgivningspåverkan att den inte utgör ett lämpligt komplement till det bostadsändamål som bestämts i detaljplanen. Att fastigheten FA1 ligger intill ett område som i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som turistområde och att intilliggande fastighet i detaljplanen är planlagd för handelsändamål och campingverksamhet leder inte till någon annan bedömning.

Det finns alltså inte heller förutsättningar att ge bygglov för ändrad användning med stöd av 9 kap. 31 c § 2 PBL. Länsstyrelsens beslut ska därmed fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hanna Kohrtz.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-05-07
meddelad i
Nacka

Mål nr P 154-19

PARTER

Klagande

C,

Ombud: y

Motparter

1. A,
2. B, samma adress som 1.

Ombud för 1–2: x

3. Byggnadsnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 13 december 2018 i ärende nr 403-3549-2018, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för ändrad användning på fastigheten FA1 i Gotlands kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen nämndens beslut av den 12 september 2018, BN § 202, att bevilja bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till cykelverkstad och cykeluthyrning under perioden 1 maj–30 september på fastigheten FA1 i Gotlands kommun.

Dok.Id 582159

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40

E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Byggnadsnämnden, Region Gotland (nämnden) beslutade den 12 september 2018 att bevilja bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till cykelverkstad och cykeluthyrning under perioden 1 maj–30 september på fastigheten FA1 i Gotlands kommun. A och B överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Gotlands län (länsstyrelsen) som i beslut den 13 december 2018 beslutade att upphäva nämndens beslut. C har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

C har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut

A och B har motsatt sig C's yrkande.

Nämnden har medgett C's yrkande.

GRUNDER M.M.

C har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Jordbruk bedrivs inte i samma utsträckning som förr och det är av stor vikt att näringsverksamhet i form av små företag på Fårö inte omöjliggörs. Det är mycket betydelsefullt att service av olika slag kan tillhandahållas och stärkas. Aktuell verksamhet är ett sätt att ta till vara på en byggnad som inte längre används i jordbrukssyfte, vilket är positivt för det lokala näringslivet. Fårö är i hög grad beroende av turism och det är vanligt förekommande att turister upplever Fårö på cykel. Under högsäsong är det av stor vikt att kunna tillhandahålla en verksamhet för uthyrning och lagning av cyklar med närhet till Sudersand som är mycket välbesökt. Samhället på nordöstra Fårö har ett intresse av att turister besöker platsen och att det finns tillgång till verksamhet som många turister på Fårö ägnar sig åt. Det är även av intresse för de lokalt bosatta att kunna nyttja cykeln som färdmedel och ha möjlighet till

reparation. Verksamheten är därtill den enda cykelreparatören på hela Fårö, vilket innebär att det finns ett behov som behöver tillgodoses. C-B bedrev länge motsvarande verksamhet ca 700–800 meter norrut från nu aktuell plats. C-B kunde avveckla sin verksamhet på grund av att E tog över och startade nu aktuell verksamhet på FA1.

Den aktuella fastigheten är belägen i ett område som till stor del syftar till att främja turistnäringen. Det finns ett antal fritidshus, men också faciliteter för turister och besökare i direkt närhet såsom en camping, en stugby, minigolf, restauranger och en servicebutik. Området präglas snarare av dessa verksamheter än att vara ett bostadsområde. Byggnaden för vilken bygglov söks är en ladugård. Den har haft ett ursprungligt syfte som brukningslokal. En ekonomibyggning på en gård har inte som ursprungligt syfte att användas som bostad och användningen av ladugården som förråd och verkstad är ett sätt att använda en befintlig byggnad utan yttre eller inre förändringar. Åtgärden kan därmed inte anses vara oförenlig med detaljplanens syfte.

Avseende störande trafik kan det konstateras att de bilar som anländer till fastigheten håller en mycket låg hastighet då det endast rör sig om en kortare skaftväg från den större vägen. Det finns två vägar in till fastigheten och verksamhetsutövaren är villig att undersöka om det är möjligt för bilar att köra in på ena sidan och ut på den andra, alternativt enbart använda vägen in från det andra hållet. Det finns även möjlighet att minska dammet från trafiken genom att salta vägen. Verksamheten förutsätter inte att kunderna besöker platsen med bil. Det är vanligt att de som önskar hyra en cykel bor på den närliggande campingen eller stugbyn. Dessa verksamheter har egna parkeringar, varför dessa kunder kommer till fots för att hyra sin cykel. I början och slutet av säsongen är det många skolklasser som hyr cykel. Inte heller dessa kommer normalt med bil. Det är även många som tar bussen till cykeluthyrningen. Uppskattningsvis anländer mindre än 50 procent av besökarna till fastigheten med bil. De som kommer med bil är främst bofasta på Fårö som behöver få sin cykel lagad. För de som kommer med bil finns det god möjlighet att parkera på den aktuella fastigheten. På fastigheten finns en stor parkering där det får

plats 6–7 bilar. Det finns också plats för bilar att parkera längre in på gården på fastigheten, vilket medför att alla bilar får plats även om tio bilar skulle anlända samtidigt. Förutsatt att bilarna parkerar där de ska innebär det inte några problem för framkomligheten. Det är olyckligt om bilar har parkerat så att grannars utfart blockerats. Detta har inte varit avsikten och kommer att åtgärdas med tydliga skyltar så att det inte återupprepas. Motparternas invändningar avseende biltrafiken innebär därmed inte sådana olägenheter att bygglov inte kan meddelas.

Motparterna har även framfört att cykelverkstaden medför betydande olägenheter för dem med hänvisning till buller. Med buller avses den kompressor som används i verksamheten. Motparternas uppgift om att inga åtgärder vidtagits för att minska bullret tillbakavisas då ansträngning gjord genom att klä in kompressorn i frigit. Det är alltid verksamhetsutövarens ansvar att tillse att verksamheten inte ger upphov till olägenheter och han är positiv till att vidta ytterligare bullerdämpande åtgärder. Den avgörande frågan är huruvida det är möjligt att bedriva den verksamhet som det är fråga om utan att överstiga de av Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten fastställda ljudnivåerna. Så som anförs i byggnadsnämndens beslut är det deras bedömning att cykeluthyrningen och cykelverkstaden kan följa angivna bullerriktvärden. Kompressorn i verkstaden som orsakar ljud startar när lufttrycket är lågt, efter att man fyllt på till exempel 6–8 cykelslangar. Det betyder att en del dagar startar den bara två gånger och varje gång den går låter den ungefär en minut. Det kan konstateras att det, såvitt verksamhetsutövaren vet, inte genomförts någon mätning av ljudnivån vid motparternas närmaste fasad eller uteplats. Det finns således i nuläget inget faktabaserat underlag som visar att bullrets omfattning överskrider nämnda bullerriktvärden.

Han har låtit H, byggnadsarbetare, genomföra en bullermätning den 16 mars 2019 vid fastigheten. H använde då en dB-mätare från Kjell & co som ombudet införskaffat och kontrollerat inför mätningen. Mätningen utfördes vid gården där kompressorn står, med ett avstånd till kompressorn som motsvarar avståndet till familjen Brunes bostadshus. Vid mätning utan annat omgivningsbuller uppgick ljudet från kompressorn till knappt 40 dB. Under

högsäsong förekommer många ljud från andra verksamheter i området. Vid mätning av ljudnivån på samma plats med bilradiomusik påslagen i en bil parkerad intill den närliggande restaurangen Vinor uppgick ljudnivån till ca 50 dB. Det buller som verksamheten alstrar är således inte av sådan omfattning att det kan anses utgöra någon olägenhet.

Det stämmer inte att besökare till verksamheten kan titta in på familjen Brunes fastighet genom fönstren i aktuell byggnad, eftersom man satt upp byggplast över dessa inuti butiken och i verkstaden. I den röda delen av byggnaden är det dessutom enbart förvaring av cyklar och dit har inga besökare tillträde.

Med hänsyn till de höga krav som ställs på vad som utgör betydande olägenhet samt då det inte finns något som tyder på att cykelverksamheten inte skulle kunna hålla sig inom tillåtna gränser för buller ska bygglov beviljas. Den omgivningspåverkan som cykelverkstaden och cykeluthyrningen medför är inte så hög att bygglov inte kan beviljas.

A och **B** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Bygglov för en cykelverkstad och cykeluthyrning på fastigheten FA1 är inte förenligt med syftet för den för området gällande detaljplanen. Av Fördjupning Sudersandsområdet och område för turismändamål, antagen av regionfullmäktige den 20 februari 2014 (lagakraftvunnen den 26 mars 2014), framgår att det i närheten av fastigheten FA1 finns markområden som är särskild avsedda för turism och bebyggelse för sådant ändamål. Dessa områden är på kartan markerade med lila färg. Det saknas skäl att utan stöd i detaljplan utöka bebyggelse som främjar turism utanför dessa områden.

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Det finns redan etablerade cykeluthyrningsverksamheter i Lauters och Broa på Fårö. Dessa ligger ca 20 minuters bilfärd från fastigheten FA1. Broa ligger

dessutom nära hamnen. Denna cykeluthyrningsverksamhet är därför mer lämplig för dem som kommer till Fårö till fots. Det finns dessutom cykeluthyrning i Fårösund.

Åtgärden utgör inte ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen. Cykelverkstaden och cykeluthyrningen påverkar omgivningen på grund av att den har en bullrande karaktär. Verkstadsbyggnaden ligger en meter från gränsen till B och A fastighet FA2 och 4,6 m från deras ena bostadsbyggnad. Verkstadsbyggnaden är sammankopplad med ytterligare en byggnad med ett nyuppsatt plank och ligger mycket nära huvud-bostadsbyggnaden på B och A fastighet. De korta av-stånden mellan byggnaderna förstärker den negativa påverkan på deras boendemiljö när det gäller buller från cykelverkstaden, kraftigt utökad antal besökande på det begränsade området, risker för lekande barn samt besökande kunders bilar parkerade mitt på vägen och på grannarnas infarter. Sammantaget utgör verksamheten i cykelverkstaden och cykeluthyrningen en betydande olägenhet för dem i deras boendemiljö.

Avseende antalet besökare till verksamheten på fastigheten så kan det röra sig om att 8–10 bilar är på plats samtidigt. Det finns inte tillräckligt med plats för parkering på fastigheten för så många bilar. Det är inte heller möjligt att vidta åtgärder för att bereda plats åt alla bilar och därigenom komma till rätta med trafiken. Det finns därmed en uppenbar risk för att B och A framkomlighet till sin fastighet begränsas genom verksamheten. Detta har redan inträffat vid flera tillfällen.

Åtgärden innebär en sådan omgivningspåverkan som inte kan tillåtas med stöd av 9 kap. 31 c§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Kunder till den aktuella verksamheten har parkerat sina bilar på B och A fastighet FA2 och blockerat deras infart. De har därmed varit förhindrade att få tillträde till sin fastighet. Även ägarna till grannfastigheten FA3, F och G, har i sin inlägga till Byggnadsnämnden beskrivit att

kunderna till cykelverkstaden på fastigheten FA1 blockerat deras infart samt att trafiken har varit störande och dammig.

Infarten till verkstadsbyggnaden är mycket smal och inte avsedd för den trafikmängd som uppstått och kommer att uppstå om C's bygglov beviljas. En tydligare skyltning löser inte bristen på utrymme. Fastigheten FA1 har endast del i den ena vägen som leder in i fastigheten, FA4. Den av C föreslagna lösningen som involverar vägen F5 är inte möjlig eftersom FA1 inte är delägare i den gemensamhets-anläggningen. Dessutom är sex fastigheter delägare i gemensamhetsanläggning FA4 och den vägen måste användas i dubbla riktningar för att fastighetsägarna ska kunna ha tillträde till sina fastigheter.

Verksamheten innebär också att fastigheten FA1 används som upplag för olika slag av varor och materiel. Detta medför en försämring av den allmänna trevnaden.

Verksamheten planernas bedrivs under samma period som området huvudsakligen är bebott. Yttrandet från Fårö Hembygdsföreningen ska lämnas utan avseende då E som bedriver verksamheten, och i detta syfte hyr ekonomi-byggnaden av C, är vice ordförande i hembygdsföreningen. Yttrandet från Fårö Hembygdsförening återspeglar därför C's egenintresse.

Hela ekonomibyggnaden på FA1 används för verksamheten och det rör sig folk i byggnaden som kan titta in på deras fastighet genom fönstren i ekonomibyggnaden. Av utredningen i målet kan man se att byggnaden är försedd med glasfönster, men inte att dessa täckts över med plast. För B och A är insynen på deras fastighet en stor olägenhet.

De ifrågasätter om den bullermätning som C har låtit genomföra är korrekt. Miljöskyddsinspektören har skrivit i mail att det kommer att krävas

åtgärder och att kompressorn ger en ljudvolym klart över tillåten gräns. Det är inte visat att gränsvärdena för buller kan innehållas.

Om det enligt domstolen finns förutsättningar att meddela lov med hänsyn till 9 kap. 31 c § PBL ska lovet i vart fall avslås med hänsyn till 9 kap. 31 e § PBL. Verksamheten har en sådan karaktär och omfattning att den begränsar grannar att komma till och från sina fastigheter.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Nämnden vidhåller sitt beslut. Gällande buller från kompressorn så var detta något som diskuterades i bygglovsärendet. Frågan remitterades därför till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden konstaterade att det går att bygga in kompressorn på ett bättre sätt än vad som skett i dagsläget om kompressorn orsakar otillåtet höga bullernivåer. Det är alltså möjligt att bedriva verksamheten utan betydande olägenhet för omgivningen.

UTREDNINGEN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde i målet.

B och A har till stöd för sin talan åberopat bildmaterial och granneyttrande. På begäran av B och A har vidare vittnet D hörts om de olägenheter som verksamheten medför.

C har till stöd för sin talan åberopat yttrande från Fårö hembygds-förening och föreningen FårÖ framtid. På begäran av C har vidare vittnena E och H hörts om verksamhetens omfattning och påverkan respektive om den bullermätning som sökanden har låtit utföra.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har att pröva om bygglov ska ges för ändrad användning av ekonomibyggnad till cykelverkstad och cykeluthyrning.

I likhet med underinstanserna anser mark- och miljödomstolen att åtgärden avviker från gällande detaljplan och att det saknas förutsättningar att godta avvikelsen enligt 9 kap. 31 b § PBL. Den fråga som domstolen inledningsvis har att ta ställning till är då om avvikelsen kan godtas enligt 9 kap. 31 c § PBL. Och i så fall om hinder för detta föreligger enligt 9 kap. 31 e § PBL.

Tillgodoser åtgärden ett allmänt intresse?

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov 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, se 9 kap. 31 c § punkten 1 PBL.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att åtgärder som helt och hållet strider mot användningsbestämmelser endast undantagsvis bör kunna tillåtas (se prop. 2013/14 s. 181). Vidare framgår att med ett "allmänt intresse" avses att åtgärden ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. Det kan t.ex. vara frågan om att medge väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och transformatorstationer på olika allmänna platser. Motsvarande avvikelser bör även vara möjliga inom kvartersmark som används för olika offentliga verksamheter, t.ex. mark som i en detaljplan är avsedd att användas för friluftsliv, idrott, kultur, skola, hamnverksamhet eller större parkeringar. (Se prop. 2013/14 s. 183)

Mark- och miljödomstolen gör i denna del följande bedömning.

Med hänsyn till turismen i och i anslutning till Sudersand och den väletablerade cykelturismen på Fårö får den aktuella åtgärden anses tillgodose ett visst allmänt intresse. I målet har det framkommit att det inte finns någon annan cykelverkstad på Fårö och att den nu aktuella verksamheten ersätter en tidigare cykelverkstad i området. Verksamheten får därför också anses tillgodose det allmänna intresset att de som är permanent- och säsongsbosatta på ön kan få sina cyklar reparerade på ön utan att behöva ta sig till fastlandet. Detta ändamål torde dock kunna tillgodoses också på andra ställen på ön. Vid en sammantagen bedömning kan därför åtgärden

inte i tillräckligt hög grad anses tillgodose ett sådant allmänt intresse som avses i 9 kap. 31 c § punkten 1 PBL. Förutsättningar att bevilja bygglov för ändrad användning på denna grund finns därmed inte.

Utgör användningen ett lämpligt komplement?

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, också om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, se 9 kap. 31 c § punkten 2 PBL.

Av förarbetena framgår att bygglov enligt bestämmelsen ska kunna ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Bestämmelsen innebär t.ex. att service och mindre verksamheter som inte är störande i bostadsområden kan godtas i syfte att få en blandning av olika funktioner och en mer levande stadsmiljö. Det kan även vara fråga om att tillåta en kvartersbutik i ett område med flerbostadshus eller att ett en- eller tvåbostadshus delvis inreds som arbetslokal, t.ex. som ett litet arkitektkontor eller en frisörsalong. Med att "verksamheten ska utgöra ett komplement till den användning som har bestämts i planen" avses att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Det är därför inte möjligt att helt och hållet ta i anspråk en byggnad som är avsedd för bostadsändamål för något annat ändamål än bostäder. Att komplementet ska vara "lämpligt" i förhållande till den användning som har bestämts i planen innebär att stor vikt måste fästas vid den kompletterande åtgärdens omgivningspåverkan. Bullrande eller på annat sätt störande verksamheter bör således normalt inte kunna komma i fråga i anslutning till bostäder. Även mängden besökare till verksamheten behöver beaktas. Sådana verksamheter som förutsätter att kunderna besöker platsen för verksamheten med bil kan vara olämpliga att medge i ett renodlat bostadsområde om biltrafiken i sig kan medföra olägenheter för grannarna eller om det inte är möjligt för besökarna att parkera på den tomt där verksamheten är belägen. Därutöver måste även den allmänna trevnaden beaktas. Lov bör t.ex.

inte ges i ett bostadsområde för verksamheter som medför behov av att använda en del av tomten som upplag för olika slag av varor eller materiel. (Se prop. 2013/14 s. 310 f)

Mark- och miljödomstolen gör i denna del följande bedömning.

Cykeluthyrning och cykelverkstad av nu aktuell omfattning får enligt domstolen anses vara en sådan mindre verksamhet som enligt förarbetena i och för sig kan utgöra ett lämpligt komplement till bostadsbebyggelse. En sådan verksamhet kan inte per definition anses medföra så betydande omgivningspåverkan att den inte kan tillåtas enligt bestämmelsen. Det bör i sammanhanget beaktas att fastigheten ligger intill ett område som i Fördjupad översiktsplan Fårö 2025, antagen av regionfullmäktige den 20 februari 2014, är utpekad som turistområde och att intilliggande fastigheter i gällande detaljplan är planlagda för handelsändamål och campingverksamhet.

A och B har anfört att den i målet aktuella verksamheten, med hänsyn till dess omfattning och lokalisering, medför sådana olägenheter för grannarna att bygglov i detta fall inte ska beviljas.

Enligt domstolen är det genom den utredning som presenterats i målet visat att det är möjligt att ordna verksamheten, och parkering för besökare till denna, så att trafiken till och från verksamheten inte medför några betydande olägenheter för grannarna. Den omständigheten att besökare under tidigare säsonger har parkerat fel medför inte någon annan bedömning. Det får också anses visat att det är möjligt att bedriva verksamheten utan att orsaka betydande olägenheter pga. buller och insyn eller på annat sätt störa den allmänna trevnaden. Om verksamheten skulle generera mer buller än vad som kan tillåtas eller medföra andra olägenheter av väsentligt slag är detta något som får hanteras av den lokala tillsynsmyndigheten inom ramen för ett tillsynsärende.

Vid en sammantagen bedömning av vad som framkommit om verksamhetens omfattning och lokalisering samt de störningar som den kan komma att generera finner mark- och miljödomstolen att åtgärden får anses utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Eftersom genomförandetiden för detaljplanen har gått ut finns det därmed förutsättningar att godta åtgärden enligt 9 kap. 31 c § punkten 2 PBL.

Övriga förutsättningar för bygglov

Den aktuella åtgärden kan enligt domstolen inte antas medföra någon begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Något hinder enligt 9 kap. 31 e § PBL för att bevilja bygglov föreligger därför inte.

Domstolen bedömer vidare att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL samt att förutsättningarna för att ge bygglov även i övrigt är uppfyllda. Vad A och B nu har anfört föranleder inte någon annan bedömning. C's överklagande ska därför bifallas och nämndens beslut, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställas.

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

Överklagande senast den 28 maj 2019. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Erik Stavefeldt.