



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-09-27 i mål nr P 441-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. K.A
2. L.S
3. E.E
4. K.G

### Motparter

1. Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommun
2. Thörns Handels och Förvaltnings Aktiebolag, 556175-2550

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten A i Jönköpings kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommuns beslut den 23 september 2021, § 449, dnr BL 2020-002659, att ge bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten A i Jönköpings kommun och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 2027836

**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

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**K.A, L.S, E.E** och **K.G** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om bygglov på fastigheten A i Jönköpings kommun.

**Thörns Handels och Förvaltnings Aktiebolag** (Thörns) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå överklagandena.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**K.A** och **L.S** har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. De står bakom det som de tidigare ägarna av fastigheten B samt **E.E** och **K.G** har anfört hos underinstanserna och Mark- och miljööverdomstolen. Det planerade flerbostadshuset kommer ligga närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Eftersom flerbostadshuset kommer uppföras 2,2 meter från fastighetsgränsen kommer det medföra en betydande förlust för deras möjlighet till integritet. De planerade parkeringsplatserna kommer vidare anläggas på mark som inte får bebyggas. Flerbostadshusets storlek och design kommer inte passa in i området. Den byggnation i närområdet som Thörns hänvisat till går inte att jämföra med den planerade eftersom jämförelseobjektet är belägen precis intill vägen och redan har god tillgång till parkeringsplatser.

**E.E** och **K.G** har hänvisat till vad de anfört i underinstanserna och har i huvudsak lagt till samt förtydligat följande. Thörns har i sin beskrivning av omgivningarna runt fastigheten A felaktigt utgått från halva Gränna. Kvarteret som fastigheten ligger i är ett homogent område med trädgårdar och tomter som ligger mot varandra. Bebyggelsen i kvarteret är från 1940- och 1950-talet. Det bygglov som har beviljats för en fastighet i närområdet, och som Thörns hänvisat till avseende bedömning kring kulturminnesvårdsprogrammet, är inte jämförbart med förutsättningarna i detta fall. Jämförelsefastigheten har helt andra avstånd till närliggande bebyggelse. Flerbostadshuset på A avviker markant i

utseende, yta och höjd från angränsande byggnader och passar inte in i helhetsbilden för kvarteret samt dess luftiga karaktär. Huset är vidare orimligt stort i förhållande till fastighetens storlek. Även om A inte ingår i Jönköpings kommuns kulturminnesvårdsprogram från 1988 så är det enligt kommunens översiktsplan särskilt viktigt att de kulturmiljöer som inte har skydd genom programmet beaktas vid planläggning och lovgivning.

Att uppföra ett flerbostadshus i enlighet med bygglovet kommer innebära betydande olägenheter för dem då deras boende angränsar direkt till fastigheten. Byggnadens storlek samt dess glasbalkong kommer bl.a. medföra insyn till och skuggning av deras fastighet. Flerbostadshuset kommer även ligga närmare tomtgränsen än 4,5 meter. De ritningar som ligger till grund för bygglovsbeslutet är inte heller tillräckligt tydliga.

**Thörns** har hänvisat till vad de anfört i underinstanserna och har i huvudsak lagt till följande. Flerbostadshuset kommer att ligga i en blandad centrumbebyggelse med stora villor, flerbostadshus, restaurang, pensionat, en större parkeringsplats och livsmedelsaffär. I grannkvarteret finns Grännas enda grundskolekomplex. Flerbostadshuset är förenligt med detaljplanen och det finns inget utpekad objekt i kvarteret Stenhagen enligt kulturminnesvårdsprogrammet från 1988. Enligt översiktsplanen utgör hela Gränna med omgivande landsbygd ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Kommunen har dock inte tagit fram något kulturmiljöprogram vilket enligt översiktsplanen innebär att programmet från 1988 fortsatt gäller. I närområdet har bygglov beviljats för om- och tillbyggnad av ett större flerbostadshus där byggnaden ligger intill fastighetsgränsen i både norr och söder.

Flerbostadshuset kommer inte innebära några betydande olägenheter för grannarna och huset har anpassats till den befintliga bebyggelsen och miljön.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### Tillämpliga regler

En ansökan om bygglov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen (se 9 kap. 21 § första stycket plan- och bygglagen, 2010:900). Mark- och miljööverdomstolen bedömer inledningsvis att de ritningar och andra uppgifter som ingår i bygglovsansökan är tillräckligt tydliga och detaljerade för att ansökan ska kunna prövas.

Bygglov ska, enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen (planenlighet), uppfyller kravet på anpassning till omgivningen (anpassningskravet, se 2 kap. 6 §) samt att lokaliseringen, placeringen och utformningen av byggnadsverket inte medför en betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 9 §).

### Planenlighet

De klagande har gjort gällande att flerbostadshuset strider mot stadsplanen genom att det är placerat för nära tomtgränsen samt att parkeringsplatser kommer att anläggas på mark som inte får bebyggas.

För fastigheten A gäller en stadsplan från 1946. Detta innebär att äldre plan- och byggrättsliga bestämmelser samt praxis ska tillämpas vid prövningen (se rättsfallen RÅ 1990 ref. 30 och NJA 2022 s. 922). Då planen inte reglerar avståndet mellan byggnad och grannfastighet ska bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas (se 17 kap. 4 § tredje stycket i den äldre plan- och bygglagen, 1987:10). Där anges att en byggnad inte får placeras på mindre avstånd från gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Av situationsplanen framgår att flerbostadshuset inte placeras i strid med denna bestämmelse.

De parkeringsplatser som ska anläggas på fastigheten placeras till större delen på punktprickad förgårdsmark som inte får bebyggas. När det gäller äldre planer är enligt fast

praxis anläggande av parkeringsplatser inte att betrakta som bebyggande (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 6 november 2012 i mål nr P 5924-12 och den 17 november 2023 i mål nr P 14392-22). Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte finns skäl att göra någon annan bedömning i detta fall.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer således att flerbostadshuset är planenligt.

### **Anpassningskravet**

Planen innehåller inga byggrättsreglerande bestämmelser. Vilken byggnadsvolym som kan tillåtas får därför bedömas bl.a. utifrån bestämmelserna i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Där anges det grundläggande kravet på att en byggnad ska anpassas till omgivningen och befintlig bebyggelse genom lämplig hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att fastigheten A ligger inom ett område som i Jönköpings kommuns kulturminnesvårdsprogram från 1988 bedömts som en kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö. Av översiktsplanen framgår att programmet gäller fortsatt. Detta medför att särskilda krav bör ställas på utformningen och gestaltningen av nya byggnader.

Utredningen visar att bebyggelsen i närområdet huvudsakligen är enhetligt utformad och placerad. Den består av enbostadshus och mindre flerbostadshus i två våningar med måttliga husdjup, ljusa fasader och flacka, röda, tegeltak. Byggnaderna är placerade nära gatan med gott om utrymme mellan husen. Kvarteret är lågt exploaterat och präglat av den tidstypiska bebyggelsen från 1940-talet.

*Utdrag ur bygglovshandlingarna. Bilden visar den sydöstra fasaden mot C.*

*Bilden visar den nordöstra fasaden.*

Vad gäller färg, materialval och höjd bedömer Mark- och miljööverdomstolen att flerbostadshuset är godtagbart anpassat till den omgivande bebyggelsens gestaltning och skala, i vart fall vad gäller fasaden mot gatan. Byggnaden skiljer sig däremot från övrig bebyggelse i kvarteret genom sin kvadratiska planform och sitt stora husdjup (16,5 m). Trots anpassningen i höjd skulle byggnaden med sina breda gavlar utgöra ett framträdande och avvikande inslag i stadsbilden på platsen. Även den högre exploateringen av fastigheten avviker från det övriga kvarterets låga exploatering och luftiga karaktär. Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att flerbostadshuset inte i tillräcklig grad är anpassad till omgivningen.

**Mark- och miljööverdomstolens slutsats**

Eftersom flerbostadshuset strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen saknas det förutsättningar för att ge bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut att ge bygglov ska upphävas och ansökan om bygglov avslås. Eftersom ansökan avslås redan på denna grund finns det inte skäl att pröva övriga invändningar mot bygglovet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Henrik Jonsson, referent, och tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum.

Föredragande har varit Erik Simberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-09-27  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 441-22

## **PARTER**

### **Klagande**

Thörns Handels och Förvaltnings AB

### **Motpart**

1. K.A

2. M.A

3. S.B

4. E.E

5. K.G

6. J.H

7. H.J

8. Jönköpings kommun, Stadsbyggnadsnämnden

9. V.L

Dok.Id 648055

---

**Postadress**  
Box 81  
351 03 Växjö

**Besöksadress**  
Kungsgatan 8

**Telefon**  
0470-560 100  
**E-post:** mmd.vaxjo@dom.se  
www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00



10. K.L

11. B.M

12. J.M

13. Å.M

14. O.R

15. M.S

16. H.S

17. J.S

18. L.S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut 2022-01-10 i ärende nr 403-9736-2021, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Gränna, Jönköpings kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut och fastställer Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommuns beslut 2021-09-23, § 449, om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Gränna, Jönköpings kommun.

---

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommun beslutade den 23 september 2021, § 449, att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Gränna, Jönköpings kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Jönköpings län av närboende. Länsstyrelsen beslutade den 22 januari 2022 att upphäva stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov.

Länsstyrelsens beslut ha överklagats till mark- och miljödomstolen av ägaren av A, Thörns Handels och Förvaltnings AB.

## YRKANDEN M.M.

**Thörns Handels och Förvaltnings AB** (nedan Bolaget) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov.

Bolaget har som skäl för överklagandet anfört huvudsakligen följande.

Det beviljade bygglovet avser nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten A i västra delen av Gränna centrum. Fastigheten regleras av en gällande detaljplan, antagen 1946-03-20. Det föreslagna bostadshuset ligger i en blandad centrumbebyggelse med stora villor, flerbostadshus, restaurang, pensionat, en större parkeringsplats, livsmedelsaffär och i grannkvarteret i väster finns Grännas enda grundskolekomplex. Förslaget stämmer överens med den gällande detaljplanen. Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om förslaget överensstämmer med detaljplanen. Jönköpings länsmuseum genomförde 1988 en kulturmiljöutredning. Enligt tillhörande karta framgår tydligt att den aktuella fastigheten och kvarteret där fastigheten ligger inte ingår i Grännas utmärka kulturmiljöområde.

I kommunens gällande översiktsplan från 2016 är hela Gränna med omgivande landsbygd utmärkt som särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Området är väldigt generellt avgränsat och omfattar förutom Gränna även Mellby, Uppgränna, Boeryd

och Getingaryd och är över 11 km långt. Enligt översiktsplanen gäller för området att *”Kommunen ska ta fram ett kulturmiljöprogram som redovisar hur kulturvärden och miljö ska säkerställas och utvecklas. Tills vidare ska Kulturmminnesvårdsprogram för Jönköpings kommun (1988) tillämpas.”*

Kommunen har ännu inte tagit fram något kulturmiljöprogram varför kulturmminnesvårdsprogrammet från 1988 gäller. Enligt detta finns inga utpekade objekt i kv. Nedre Stenhagen eller omgivande kvarter, i stället hänvisas till allmänna hänsynsregler i plan- och bygglagen.

Kommunen har genom att bevilja bygglov för flera nya bostadshus i området, visat hur kulturmminnesvårdprogrammet ska tolkas. I grannkvarteret, fastigheten D, har bygglov beviljats för om- och tillbyggnad av ett större flerbostadshus som byggs till fram till fastighetsgräns i både norr och söder. Boende öster om den föreslagna byggnaden kommer naturligtvis att få påverkad utsikt mot väster, liksom det sker vid varje ny-, till- och påbyggnad som sker i Gränna. Detta är dock inte skäl för att vägra bygglov helt överensstämmande med gällande detaljplan.

Länsstyrelsen hävdar i sitt beslut att Gränna utgör en småstadsmiljö som speglar den förindustriella småstadens liv. Bebyggelsen har en sammanhållen karaktär och en tidstypisk stadsbild. Det stämmer inte. Grännas stadsmiljö genomgår en ständig komplettering och förnyelse. Detta innebär bland annat att kvarteret Nedre Stenhagen och omgivande kvarter har en mycket blandad bebyggelse som inte alls är homogen och sammanhållen som länsstyrelsen skriver i sitt beslut. I kvarteret Nedre Stenhagen och direkt omgivande kvarter finns både till ytan större och högre byggnader. Kommunen har också genom sitt beviljade bygglov och skälen för detta visat hur man har sett och ser på kompletteringar i dessa kvarter. I de inventeringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, och tillhörande beslut av kommunfullmäktige, som länsstyrelsen hänvisar till finns inga begränsningar eller hinder för nu aktuell bebyggelse, som också påpekas av kommunen i sitt bygglovsbeslut. De krav på hänsyn och anpassning som finns i 2 kap. 6 och 9 §§

plan- och bygglagen utgör inte i någon del hinder för den föreslagna byggnationen i denna miljö. Det beviljade bygglovets ska således stå fast.

**H.S och J.S** har i yttrande anfört att de motsätter sig ändring av länsstyrelsens beslut och att de vidhåller vad de anfört i sitt överklagande av stadsbyggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen.

**E.E och K.G** har i yttrande anfört att de motsätter sig ändring av länsstyrelsens beslut. De har anfört huvudsakligen följande.

Nedre Stenhagen är visst ett homogent område. Ur ett historiskt perspektiv har kvarteret varit trädgård åt hotellet Ribbagården en gång i tiden. Under 40- och 50-talet anlades och byggdes kvarteret upp med tidstypiska hus, enfamiljshus och mindre flerfamiljshus, alla byggdes mot respektive gator i linje med varandra och trädgårdarna inåt gränsande mot varandra.

Med den nya tänkta fastigheten kommer kvarteret och området ändra karaktär drastiskt och tyvärr till det negativa med fastighetens storlek och yttre karaktär. Det är de på Nedre Stenhagen som råkar värst ut i och med att deras tomter gränsar mot varandra. Bör påpekas att det är på områdets smalaste del också.

De ställer sig mycket frågande till ritningarna som de tycker är otydliga i det mesta t.ex. storlek, vattenavrinning m.m. De anser att huset är alldeles för stort i proportion till tomten. Dessutom är det så att huset kräver en större rymd än den faktiska ytan, vilket innebär att de faktiskt ”snyltar” på deras trädgård (och Sjöbloms). Detta betyder att det medför betydande olägenhet för dem. De vill inte ha grannar med gigantiska glasbalkonger med lika stora fönster övervakande över deras göranden. Det är rent ut sagt bedrövligt om de inte skall kunna använda sin tomt för denna skull lika lite som de inte vill titta på dem in i deras balkonger. Denna typ av modernare byggnader och med den storleken skulle passa i södra infarten där det finns liknande fastigheter och inte i kärnan i Gränna centrum. Återigen detta är inte Kålgården. Fastigheten som hänvisas till som precis är klar med dess till- och ombyggnad har följt områdets karaktär och

tidstypiska utseende på ett smakligt sätt. Ligger dessutom i linje med övriga fastigheter på gatan. Fastighetens västra sida med balkonger har först privat parkering följt av kommunens stora parkering (ca 25 meter) och dessutom Hövdevägen på det och i öst väg och parkering så den fastigheten är inte inklämd eller för stor för sin tomt. Det inkräktar inte på några grannar varken i väst eller öst. Det är inte på några vis jämförbart med deras situation. De förstår inte varför de ska vara de som blir mest drabbade, omringade av fastigheter på tre sidor, där den tilltänkta fastigheten är enormt mycket större än de andra. Detta medför att deras fastighet riskerar att minska i värde.

**B.M, Å.M, K.L, H.J, J.H, M.A, V.L och M.S** har i gemensamt yttrande motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut. De har sammanfattningsvis anfört följande.

Vad gäller ombyggnaden av D, som nämns av klaganden, som är det enda genomförda beviljade bygglov i dagsläget i kvarteret, så är skillnaderna mellan den byggnaden och föreslaget flerbostadshus stora. Ombyggnationen av D har trots omfattande renovering bevarat karaktären i området och sticker inte ut detaljmässigt. Detaljer i fråga är främst placering av fönster, val av fasad med putsad sockel samt storlek av balkonger. Fönstren är symmetriskt placerade över hela byggnaden, precis som i resterande del av området. Balkongerna i nordväst är av en storlek som inte sticker ut i närområdet, utöver det så har inte någon drastisk förändring gjorts vad gäller i marktäckande storlek på byggnaden jämfört med tidigare byggnad.

Föreslaget flerbostadshus på A stämmer inte överens med närliggande bebyggelse dels detaljmässigt, dels storleksmässigt. Fönster är asymmetriskt placerade runt om entrén samt av olika storlek på framsidan av byggnaden, vilket inte är förkommande i denna grad i kvarteret. Dessa fönster kan tas bort helt då det inte är lagkrav på att ha fönster i förrådsutrymmen som befinner sig bakom dessa, alternativt bytas ut mot ett mer symmetrisk utförande. Terrass med

panoramafönster längsgående hela översta våningen i nordväst avviker totalt mot resterande bebyggelse. Bör bytas ut mot fönster av befintlig storlek och karaktär för hänsynstagande mot stads- och landskapsbilden. Storleken är också problematisk då kringliggande bostäder närmast tomtgränserna i alla riktningar är villor av något större storlek, därav sticker föreslaget flerbostadshus ut då den i markytan täcker den absolut största delen av tomten. Tidigare byggnad var av liknande storlek som omkringliggande villor. Flerbostadshuset på E är av en rimligare storlek att efterlikna för att bevara området och gatans typiska drag, därmed hade den luftiga karaktären i området bibehållits.

Klaganden menar att de i grannskapet vägrar bygglov i granneytrande från den 25 oktober 2021. Det saknas belegg för att dra den slutsatsen. Korrekt slutsats är att förslaget bör göra drastiska åtgärder för att ett bygglov ska kunna godkännas, då det i dagsläget är oregelmässigt utfört på de punkter som beskrivs.

I överklagandet hävdas även att Gränna inte är en stad där bevarande av den historiska stadsmiljön präglar utformandet av den så kallade ständiga komplettering och förnyelsen, som de nämner, vilket är felaktigt. De tidstypiska dragen från Grännas historiska småstadsliv lever kvar även genom förnyelse genom tiderna, som länsstyrelsen redogör i sitt beslut, och som även beskrivs ovan.

Som länsstyrelsen menar i sitt beslut, så avviker förslaget från övrig bebyggelse, det bidrar inte till den goda helhetsverkan i förhållande till området och Grännas kulturvärde. Trots att den aktuella tomten inte specifikt ingår i Jönköpings kommuns kulturminnesvårdsprogram från 1988 så skriver Jönköpings kommun i översiktsplanen från 2016 att det är särskilt viktigt att de kulturmiljöer som inte har skydd genom programmet tas i beaktning vid planläggning och lovgivning, vilket även är i deras största intressen.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Som framgår av underinstansernas beslut strider förslaget mot gällande detaljplan för fastigheten genom att parkeringsplatser delvis är belägna på mark som inte får bebyggas. Såväl stadsbyggnadsnämnden som länsstyrelsen har bedömt att avvikelsen från detaljplanen kan bedömas som en sådan liten avvikelse som är förenligt med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Mark- och miljödomstolen delar den bedömningen. I övrigt är den tilltänkta byggnaden planenlig.

Mark-och miljödomstolen delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att den tilltänkta byggnaden är förenlig med bestämmelserna i 8 kap. 1 § plan- och bygglagen om byggnadens utformning. Domstolen delar även nämndens bedömning att den föreslagna byggnaden är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen och till intresset av god helhetsverkan. Enligt mark- och miljödomstolen kommer byggnaden inte medföra några sådana betydande olägenheter för de närboende som avses med bestämmelsen i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Vad som i övrigt framkommit i målet föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov fastställas.

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

Överklagande senast den 18 oktober 2022.

Bengt Johansson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit f.d. rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.