



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2023-03-23
Stockholm

Mål nr
P 11897-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-09-29 i mål nr P 5249-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stenbergs Fastigheter i Simrishamn AB, 556641-8876
Koggavägen 2
246 57 Barsebäck

Ombud: OJ

Motparter

- Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun
272 80 Simrishamn
- MBF

SAKEN

Bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet på fastigheten X i Simrishamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Simrishamns kommuns beslut den 25 augusti 2020, dnr 2020/54, § 99, att ge bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet på fastigheten X i Simrishamns kommun.

Dok.Id 1909423

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stenbergs Fastigheter i Simrishamn AB (med tidigare firma Björnsson Fastigheter AB) har *i första hand* yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Byggnadsnämnden i Simrishamns kommuns beslut att ge bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet på fastigheten X. Bolaget har *i andra hand* yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska medge ett tidsbegränsat tillstånd för den vidtagna åtgärden för en period av tio år.

Bolaget har i Mark- och miljööverdomstolen särskilt framhållit att den ändrade användningen inte innebär någon exteriör förändring av byggnaden och att det bör ligga inom nämndens kompetens att, efter det att genomförandetiden har löpt ut för gällande plan, avgöra vad som är en liten avvikelse. Nämnden har gjort en bra avvägning mellan det allmänna intresset och den enskilde fastighetsägarens berättigade intresse av att utnyttja sin egendom.

Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun har medgett bolagets förstahandsyrkande och anført att nämnden alltjämt anser att det var korrekt att bevilja bygglov.

MBF (ägare av grannfastigheten Y) har motsatt sig ändring och har stått fast vid sina tidigare invändningar mot bygglovet. Invändningarna gäller främst att bygglov gavs för en byggnad som inte är en gårdsöverbyggnad trots att den är placerad på ringprickad mark med sådant krav. Utgångsläget måste anses planstridigt och en ändrad användning till bostad kan inte vara en liten avvikelse från gällande plan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lovfastigheten är belägen inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1966 som gäller som detaljplan (punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

Frågan är om bygglov ska ges för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet i en del av en befintlig gårdsbyggnad.

Inledningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den lovsökta användningen innebär att den berörda delen av gårdsbyggnaden tas i anspråk för ett väsentligen ändrat ändamål. En sådan åtgärd kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL (jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2021 i mål nr P 13386-19).

En grundläggande förutsättning för att bygglov ska kunna ges är att det byggnadsverk som åtgärden avser, i detta fall gårdshuset, stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt utgångsläge (9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL). Trots ett planstridigt utgångsläge kan bygglov beviljas om avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning (9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL). Mark- och miljööverdomstolen bedömer i likhet med mark- och miljödomstolen att gårdshusets placering på ringprickad mark (område för terrass och gårdsöverbyggnad) har godtagits genom nämndens beslut om bygglov den 6 mars 2018 och att denna förutsättning för bygglov därmed är uppfylld.

När det därefter gäller frågan om åtgärden strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § första stycket 2 PBL) gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. På plankartan anges områdesbeteckningen *BH*, som avser *område för bostads-, handels- och kontorsändamål*, för lovfastigheten. På en del av lovfastigheten är marken ringprickad och därutöver gäller för en annan del av fastigheten bestämmelsen *S, slutet byggnadssätt*, och *I, en våning*. Det går dock inte att utläsa av plankartan, vare sig genom områdes- och bestämmelsegränser eller på annat sätt, att användningsbestämmelsen *BH* för kvartersmarken skulle vara begränsad till att gälla endast viss del av fastigheten. Detaljplanen kan rimligen inte heller förstås så att vissa delar av fastigheten skulle utgöra kvartersmark utan angiven markanvändning i plankartan. Områdesbeteckningen *BH* får därmed anses avse hela fastigheten *X*. Detta är förenligt med det syfte för markanvändningen på fastigheten som framgår av planbeskrivningen.

I § 2 moment 2 i planbestämmelserna anges att *med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.*

I detta fall har nämnden bedömt att det är lämpligt att, inom ramen för användningsbestämmelsen *område för bostads-, handels-, och kontorsändamål*, tillåta en bostadslägenhet på platsen. Mark- och miljööverdomstolen delar den bedömningen. Den ändrade användningen från förvaringslokal till bostadslägenhet strider därmed inte mot detaljplanen.

Slutligen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden uppfyller föreskrifterna i 2 och 8 kap. PBL.

Sammanfattningsvis ska bygglov således ges för den ändrade användningen. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed ändras och nämndens beslut om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Ewa Andrén Holst samt hovrättsrådet Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Erica Ehne.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-09-29
meddelad i
Växjö

Mål nr P 5249-20

PARTER

Klagande
MBF

Motpart

1. Björnsson Fastigheter AB
Koggavägen 2
246 57 Barsebäck

2. Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun
272 80 Simrishamn

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 8 oktober 2020 i ärende nr 403-34439-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov avseende fastigheten X i Simrishamns kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om fastställande av att byggnadens status som förråd/gårdsöverbyggnad kvarstår.
2. Med ändring av Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 8 oktober 2020 (ärende nr 403-34439-2020) upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Simrishamns kommuns beslut den 25 augusti 2020 (§ 99, dnr 2020/54) att bevilja bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet på fastigheten X i Simrishamns kommun. Domstolen avslår ansökan om bygglov.

BAKGRUND

Den 25 augusti 2020 beslutade Byggnadsnämnden i Simrishamns kommun (nämnden) att bevilja bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostadslägenhet på fastigheten X i Simrishamns kommun. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som beslutade att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

MBF (klaganden) har yrkat, med ändring av länsstyrelsens beslut, att nämndens beslut ska upphävas. Hon yrkar vidare att byggnadens status som förråd/gårdsöverbyggnad kvarstår. Till stöd för sina yrkanden har hon anfört bland annat följande.

Fastigheten omfattas av stadsplan som för ifrågavarande byggnad (på ringprickad mark) stipulerar gårdsöverbyggnad.

Redan då fastigheten återuppbyggdes, efter den förödande branden 2016, gavs lov till en byggnad som till sin omfattning och utförande ej kan anses vara en gårdsöverbyggnad. Byggnaden angavs vara till för gemensamma ändamål som förråd och avfallshantering mm. Denna till synes lilla avvikelser från den gällande stadsplanen kan möjligen vara godtagbar, även om storleken syns vara anmärkningsvärd.

Den av byggnadsnämnden och av länsstyrelsen nu godtagna ändringen innebär enligt dem att del av byggnaden ska ha ändrad användning till bostadsändamål. Detta kan inte vara en så kallad liten avvikelse.

Vidare råder, enligt hennes mening, otydlighet om endast del av byggnaden avses då det i ansökan bifogad karta hela byggnaden markerats. Detta torde innebära att

även den resterande tredjedelen (vettande mot norr) skulle kunna ändras till bostad utan delgivande till omgivande parter medelst ännu en så kallad liten avvikelse.

Av detaljplanen framgår att aktuell del av fastigheten inte är avsedd för bostad, vilket även nämnden konstaterat. Dock anser nämnden bland annat att eftersom byggnaden är där idag (efter tidigare beslut om en liten avvikelse från planen) konvertering till bostad ska anses vara en liten avvikelse.

Även om en förtätning i stadskärnor i vissa fall kan behövas anser hon att medelst ett flertal så kallade smärre avvikelser åsidosätta gällande regler och därigenom i praktiken betrakta stadsplanen som onödig vara helt rättsvidrigt och inte förenligt med en gällande detaljplan eller rättsordning. Rimligen borde stadsplanen/detaljplanen ha förnyats om en dold/politisk agenda funnits under ärendets gång.

Upprepade små avvikelser ska aldrig kunna legitimera ett behov av en förändrad detaljplan.

Björnsson Fastigheter AB (bolaget) har anfört i huvudsak följande.

Lokalen är iordningställd enligt bygglov, bolagets förhoppning var att hyresgästerna i fastigheten skulle kunna ha intresse av att hyra densamma för någon slags verksamhet men något sådant intresse finns i dagsläget inte. Bolaget har även undersökt marknaden för att nyttja lokalen till någon föreningsverksamhet eller liknande men även här utan något intresse.

Då intresset i Simrishamn är påtagligt gällande nyare tvårumslägenheter på markplan, framförallt av äldre med problem med exempelvis trappor, tyckte bolaget att denna lokal skulle passa utmärkt att göra om till bostad. Byggnaden och lokalen finns redan, ingen skulle bli störd (förmodligen betydligt tystare än ex. föreningslokal) om det blev en bostad i stället.

I de fall bygglovet för ändrad användning ej godkännes, kan förslagsvis ett tillfälligt bygglov prövas som ett alternativ på ex. 5-10 år.

Att tro att soprummet och cykel-/barnvagnsrum skulle göras om till lägenhet är befängt.

Ombyggnaden till lägenhet utfördes i vintras. Kommunen har lämnat både start- och slutbesked.

Nämnden har beretts tillfälle att yttra sig i målet men har inte hörts av.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolens prövningsram

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för prövningen av ett överklagat beslut endast ta ställning till de frågor som prövats av underinstansen i det överklagade beslutet. Mark- och miljödomstolen kan således exempelvis inte pröva alternativa utformningar.

Fastställa byggnadens status

Mark- och miljödomstolen har inte någon möjlighet att inom ramen för detta mål, såsom klaganden har yrkat, fastställa att byggnadens status som förråd/gårdsöverbyggnad kvarstår. Yrkandet härom ska därför avvisas.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det i ansökan är tydligt vilken del av den aktuella byggnaden, förvaringslokalen, som lovsökanden har ansökt om att ändra om till bostad.

En grundläggande förutsättning för att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom detaljplanerat område är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

stämmer överens med detaljplanen (så kallat planenligt utgångsläge), se 9 kap. 30 § 1 a plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

För det fall en avvikelse finns krävs att denna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, se 9 kap. 30 § 1 b PBL.

Enligt handlingarna i målet har nämnden tidigare, den 6 mars 2018, § 14, godtagit den aktuella gårdsbyggnaden som en liten avvikelse och länsstyrelsen har den 5 maj 2018, dnr 403-9353-2018, avslagit överklagandena, vilket innebär att den omständigheten att det föreligger ett planstridigt utgångsläge inte hindrar att bygglov eventuellt kan ges för den nu ansökta åtgärden (9 kap. 30 § 1 b PBL).

Fråga är om åtgärden strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § 2. PBL). Den ansökta åtgärden ska utföras på ringprickad mark som enligt gällande detaljplan är avsett för terrass och gårdsöverbyggnad. Enligt detaljplanen får området överbyggas och användas på ett sätt som bedöms lämpligt.

Vid tiden för detaljplanens fastställande gällde Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2 "Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag" där bland annat följande framgår ifråga om mark som enligt en planbestämmelse har betecknats med ringprickning:

"Ringprickning angiver mark som avses att utgöra gård men som får till viss höjd överbyggas med gårds- eller terrassplan varunder lokaler få anordnas."

"Bestämmelsen har sin huvudsakliga användning i affärscentrum eller annat centralt stadsområde. Den bör i regel användas i sparsam utsträckning eller endast där förutsättningar verkligen finns för att marken kommer att utnyttjas för lokaler med plan avtäckning, som kan bilda ett terrassplan eller ett sammanhängande, förhöjt gårdsplan."

Mark- och miljödomstolen konstaterar att aktuell förvaringslokal, vilken enligt ansökan ska omvandlas till bostad, inte är placerad på mark avsett för bostadsändamål. Den del av planområdet som är avsett för bostadsändamål är avgränsat på plankartan. En omvandling av den aktuella förvaringslokalen till bostad strider därför mot gällande detaljplan för området och är enligt domstolens bedömning att anse som ett väsentligt annat ändamål. Mot bakgrund av att detta finner mark- och miljödomstolen att åtgärden inte heller kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Mark- och miljödomstolen bedömer även att åtgärden inte heller är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, 9 kap. 31 b § 2. PBL. Dvs. behovet av bostad är inte angeläget utifrån allmän synpunkt. Vad som har anförts i målet i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

Nämndens beslut att bevilja bygglov för ändrad användning från förvaringslokal till bostad ska därför upphävas. Vidare ska ansökan om bygglov avslås.

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

Överklagande senast den 20 oktober 2021.

Urban Lund

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Svensson.