



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060310

DOM
2023-11-28
Stockholm

Mål nr
P 567-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-21 i mål nr P 1105-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. DJ
2. KJ
3. AS
4. JS

Motpart

1. AJMK Exploatering AB, 559156-3068
Jupitervägen 22
191 47 Sollentuna

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
971 85 Luleå

SAKEN

Bygglov för ombyggnad av förråd/garage på fastigheten X i Luleå kommun

Dok.Id 1988402

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
08:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut den 26 januari 2022, ärendenummer L-2020-1281, § 6, att bevilja bygglov för ombyggnad av förråd/garage på fastigheten X i Luleå kommun och avslår ansökan om bygglov.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

DJ, KJ, AS och JS (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut att ge bygglov för ombyggnad av förråd/garage på fastigheten X i Luleå kommun.

AJMK Exploatering AB och Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har vidhållit vad de tidigare anfört och lagt till i huvudsak följande. Den lovsökta exploateringen innebär en avvikelse från detaljplanen och är inte heller förenlig med dess syfte. Ombyggnation från gårdshus till tre inredda hyreslägenheter är en omfattande exploatering som är placerad på mark som endast tillåter ändamålet garage och uthus. Det behöver göras en helhetsbedömning av den planerade exploateringen i ett planområde som i detaljplanen anses färdigexploaterat och i ett kvarter som redan före exploateringen är starkt förtätat.

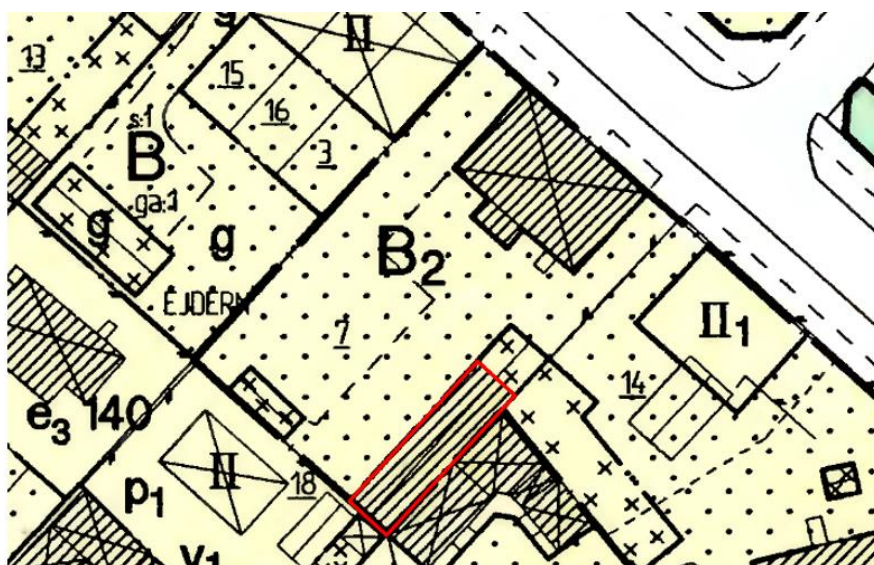
AJMK Exploatering AB har uppgett i huvudsak följande. På fastigheten finns två byggnader varav den större byggnaden omfattar cirka 450 kvadratmeter och inrymmer bostadslägenheter. Denna byggnad utgör fastighetens huvudbyggnad, dvs. den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på fastigheten. Den andra byggnaden, som ansökan om bygglov avser, är en befintlig gårdsbyggnad och ett komplement till huvudbyggnaden. Det är alltså inte fråga om att en ny byggnad ska uppföras utan endast en ombyggnation/renovering av en befintlig byggnad. Gårdshuset kommer även fortsättningsvis att utgöra ett komplement till huvudbyggnaden. Ett flertal andra gårdshus i området inrymmer bostäder, trots den aktuella regleringen i detaljplanen. I översiktsplanen anges att det är eftersträvansvärt med en förtätning av Gultzaudden.

Nämnden har vidhållit vad som anfördes i beslutet om bygglov.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

AJMK Exploatering AB har ansökt om bygglov för ombyggnad av ett förråd/garage på fastigheten X i Luleå kommun. På fastigheten finns idag, förutom den aktuella byggnaden, även ett bostadshus innehållande fyra lägenheter. Den sökta åtgärden innebär att tre små lägenheter med kök och toalett ska inredas i förrådet/garaget.

För fastigheten gäller detaljplan för del av innerstaden Gultzaudden från år 2000. Av detaljplanen framgår bl.a. att fastigheten får användas för bostadsändamål, att bostadshuset och förrådet/garaget utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får rivras eller förvanskas, att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad, att punktprickad mark inte får bebyggas samt att korsprickad mark endast får bebyggas med uthus och garage. I planbeskrivningen anges att planens huvudsakliga syfte är att planmässigt säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull bebyggelse samt att ange särskilda krav på utformning som tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till.



Utsnitt från den detaljplan som gäller för fastigheten X. Den byggnad målet avser har av Mark- och miljööverdomstolen markerats med en röd ram.

Såvitt gäller frågan om den ändrade användningen till bostäder strider mot detaljplanen instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att

den aktuella byggnaden inte ligger på mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Den ändrade användningen till bostäder är således förenlig med denna planbestämmelse.

Mark- och miljööverdomstolen övergår till frågan om det sökta bygglovets kan anses strida mot planbestämmelsen att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad.

Termen huvudbyggnad definieras i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95). Där anges att huvudbyggnad avser den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet och att termen huvudbyggnad vanligen används för ett bostadshus på tomt avsedd för bostadsändamål. På en fastighet kan det finnas flera huvudbyggnader (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-10-17 i mål nr P 8533-12). Att även planförfattaren anser att det skulle kunna förekomma flera huvudbyggnader på en och samma tomt framgår indirekt av planbestämmelsen att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad.

Begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar vissa undantag från bygglovsplikten. Enligt bestämmelsen avses med komplementbyggnad fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus. Någon begränsning som innebär att en komplementbyggnad inte får vara avsedd som bostad finns inte. Bestämmelsen innebär således inte något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden är av en sådan art och omfattning att den underordnar sig huvudbyggnaden och inte används för ett självständigt boende (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-03-18 i mål nr P 6299-14 med däri gjorda hänvisningar).

Mark- och miljööverdomstolen bedömer inledningsvis att den befintliga bostadsbyggnaden innehållande fyra lägenheter utgör en sådan huvudbyggnad som avses i detaljplanen.

Den byggnad som i dag utgör förråd/garage ska enligt ansökan inredas med tre lägenheter avsedda för stadigvarande boende. Med hänsyn härtill anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden efter att ändringen utförts inte längre tydligt

kommer att underordna sig huvudbyggnaden. Den kan då inte heller längre anses utgöra en komplementbyggnad. Eftersom byggnaden ska innehålla bostäder anser Mark- och miljööverdomstolen att det i stället blir fråga om att en ny huvudbyggnad inrättas på fastigheten, vilket strider mot planbestämmelsen att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad.

Det sökta bygglovet innebär alltså en avvikelse från detaljplanen. Denna avvikelse utgör inte heller en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och kan godtas enligt 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen. Inte heller på annan grund kan bygglov ges för den sökta åtgärden. Det finns därför inte förutsättningar att ge bygglov. Nämndens beslut om bygglov ska därmed upphävas och ansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Li Brismo samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson.

Föredragande har varit Helene Montán.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-21
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1105-22

PARTER

Klagande

AJMK Exploatering AB
Jupitervägen 22, 191 47 Sollentuna

X

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
971 85 Luleå

2. LH

Y

3. DJ

Z

4. KJ

Z

5. LS

Y

6. AS

XY

7. JS

XY

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Norrbottens län den 5 april 2022 i ärende nr 403-3851-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för ombyggnad av förråd/garage på fastigheten X, Luleå kommun

DOMSLUT

Se sid. 2 i domen.

Dok.Id 415066

Postadress
Box 138
901 04 Umeå

Besöksadress
Nygatan 45

Telefon
090-17 21 00

E-post: mmd.umea@dom.se
www.domstol.se, Info om vår
personuppgiftsbehandling:
www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta
oss

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer beslutet av Länsstyrelsen i Norrbottens län av den 5 april 2022 i ärende nr 403-3851-2022 och visar ärendet åter till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nedan ”nämnden”) gav i beslut den 26 januari 2022 AJMK Exploatering AB (”bolaget”) bygglov för ombyggnad/nybyggnad av förråd/garage inom fastigheten Luleå X. Av handlingarna framgår att det rätteligen är fråga om ändrad användning av befintlig komplement-byggnad till bostäder (tre lägenheter).

Nämndens beslut överklagades av närboende – DJ och KJ (ägare av fastigheten Z), LH och LS (Y) samt AS och JS (XY) – till Länsstyrelsen i Norrbottens län (”länsstyrelsen”), som i beslut den 5 april 2022 upphävde nämndens beslut, se bilaga 1.

Bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDE M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut att bevilja bolagets ansökan om bygglov.

DJ och KJ samt **AS och JS** har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut. Även **LS** har, som det får förstås, motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Nämnden och **LH** har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Bolaget har lämnat in ett utsnitt ur plankartan för gällande detaljplan och anfört i huvudsak följande.

Överklagandena av nämndens beslut till länsstyrelsen innehåller spekulationer och felaktigheter. Dessa har inget med den nu aktuella bygglovsansökan att göra och bolaget bemödar sig inte att kommentera dessa på annat sätt.

Bygglovets utformning är i enlighet med gällande detaljplan och gällande regelverk. Bygglovets innehåll innebär ingen väsentlig avvikelse från detaljplanens bestämmelser, som länsstyrelsen anför i sitt beslut. Som framgår av plankartan så får det på "++ mark" endast byggas uthus och garage och på "prickmark" får inga byggnader uppföras. Se figur 1.



Figur 1. Utdrag ur ingiven plankarta, med bolagets markeringar. Bilderna är beskurna.

På den aktuella fastigheten (markerad inom röd cirkel) anges "B2", dvs. hela X får bebyggas med bostäder och verksamheter som inte är störande för bostadsändamål. Detta gäller för samtliga delar av fastigheten där det inte är "++ mark" eller "prickmark". Där den i bygglovets aktuella byggnaden (markerad med "grönt") är belägen är det varken "++ mark" eller "prickmark" utan det är endast angivet som en kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas eller förvanskas. I det fall den aktuella byggnaden hade stått på "++ mark" eller "prickmark" skulle detta ha

synts genom att "++" eller "prickarna" hade varit angivna under byggnaden. Att så är fallet framgår på flera andra platser på den aktuella plankartan (markerade inom blå cirkel).

Den byggnad som nu är aktuell för bygglov, d.v.s. för iordningsställande av lägenhetsbostäder, är således i detaljplanen angiven att användas för bostadsändamål och sökt bygglov ligger därmed inom gällande detaljplan. Länsstyrelsens slutsats att "lovsökt åtgärd innebär en avvikelse från gällande detaljplan." är alltså direkt felaktig och saknar stöd i gällande detaljplan.

DJ och KJ har gett in ett mäklarprospekt och anfört i huvudsak följande.

De är rågrannar till fastigheten X genom sin andel i samfälligheten XZ och gemensamhetsanläggningen XX. Bolagets bygglovsansökan bygger på felaktiga grunder enligt nedan.

Bakgrund

X har under år 2020 omvandlats från boende för en familj och familjens näringsverksamhet till en hyresfastighet. Fastigheten inrymmer efter omvandlingen fyra hyreslägenheter och med aktuellt bygglov för utökning till totalt sju lägenheter. Samtliga lägenheter är tillfälliga boenden och hyrs ut möblerade till medarbetare/konsulter kopplade till en företagsgrupp i Norrbotten. Idag är sex medarbetare/konsulter skrivna på de fyra lägenheterna. Fastigheten X har sedan en tid legat ute till försäljning. I fastighetsbeskrivningen framgår att fastigheten har "en stabil hyresgäst", samt att byggrätt finns som tillåter ytterligare byggnation förutsatt bygglov.

Nämnden har beviljat bygglov för ombyggnad av förråd/garage vid tre tillfällen (2016, 2021 och 2022). Inte vid något tillfälle har nämnden beslutat i enlighet med förvaltningens förslag och nämnden har varit oenig vid de olika besluten. Nämnden har under processen inte följt lagen, genom att vid första beslutet år 2016 underlåtit

grannehöranden med rågrannar, vilket vid avvikelse i detaljplan, är ett lagkrav. Eftersom inget startbesked hann utfärdas föll bygglovets. Vid sitt andra beslut år 2021 bemötte inte nämnden berörda sakägare, vilket man är skyldig till.

Grunder

Syfte med detaljplanen PL227 är att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull bebyggelse i Luleå samt att ange särskilda krav på utformning som tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till. Det framgår i planen att befintliga gårdshus på Gultzaudden har högt bevarandevärde. X ligger inom aktuell detaljplan som anger användningsområde för bostadsändamål, uthus och garagebyggnader. X och hela den sökta ombyggnaden är placerad på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas med bostäder. Beslutet avviker från gällande detaljplan och uppfyller därför inte kraven i 9 kap. 30 § plan- och bygg-lagen (2010:900), PBL.

Nämndens beslut är felaktigt och bygglov kan inte ges med stöd av 9 kap. 31 b § PBL, av följande skäl.

- Beslutet avviker och är inte förenligt med gällande detaljplanen och dess syfte. Vidare är den beslutade utbyggnaden och förtätningen genom omvandling av förråd/garage till bostäder ingen mindre avvikelse av fastigheten utifrån lagens mening och uppfyller inte avsett ändamål. Det handlar i detta fall inte endast om placering av byggnad någon meter in på prickad mark eller mindre justering i övrigt.
- Beslutet är varken av begränsad omfattning eller nödvändig för att området skall kunna användas av flera människor.
- I detaljplanen framgår tydligt att befintliga gårdshus på Gultzaudden har ett högt bevarandevärde.

Nämndens beslut är felaktigt och bygglov kan inte ges med stöd av 9 kap. 31 c § PBL, av följande skäl.

- Beslutet inte förenligt med gällande detaljplan och dess syfte.

- Beslutet om utbyggnaden inte stödjer ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Den är inte till nytta för samhällets breda allmänhet.

Vidare har de följande invändningar mot nämndens beslut.

- Beslutet påvisar inte godtagbara avvikelser.
- Beslutet avviker från detaljplanen och kan få prejudicerande verkan för närliggande fastigheter. En detaljplaneförändring måste först genomföras för att få ett förtydligande innan man kan ta eventuellt beslut kring aktuell bygglovsansökan.
- Beslutet strider mot nuvarande regler och standard i PBL, eftersom detta är en nyproduktion av bostäder som är bygglovspliktig. PBL föreskriver avstånd mellan fastigheter på 4,5 meter från tomtgräns vid uppförande av nybyggnad av bostäder utan rågrannes godkännande.
- Beslutet innebär flera störningar. En ytterligare förtätning i det sedan tidigare hårt förtätade kvarteret Ejdern medför ökad rörelse, trafik och buller. Deras fastighet har gemensam infart med X och deras sovrum vetter mot infarten, varför biltrafik på obekväma tider på dygnet upplevs som störande. Hyresgästerna startar ofta sina aktiviteter tidigt på morgonen och ofta återvänder sent på kvällen/natten. Vintertid tvingas man till omfattande tomgångskörning tidigt på morgonen, då motorvärmare saknas till flertalet bilar i den av företagsgruppen ägda bilparken. Idag parkerar och trafikerar fem leasade företagsbilar fastigheten och efter planerad utbyggnad kommer åtta företagsbilar nyttja och trafikera den begränsade parkeringsytan som redan idag är tagen i anspråk. Se ingivna foton, figur 2 nedan.
- nämndens beslut medför en ev. utökning av ytor för nya parkeringsplatser kommer att ta i anspråk grönskande uppväxt trädgård. I detaljplanen framgår att uppväxta trädgårdar är ett viktigt inslag i gaturummet och miljön.
- nämnden beslut inte beaktar våra befintliga förråd, carport och parkeringar på samfälligheten. som ligger vägg i vägg med planerade lägenheter, där vi förvarar fyra bilar, bränsle, gasol, båtlor klarar brandspridning.



Figur 2. Ett av två ingivna foton som visar parkerade bilar inom X.

AS och JS gett in bl.a. kartor, ritningar och fotografier och anfört i huvudsak följande.

De är rågrannar till fastigheten X genom sin andel i samfälligheten Ejdern s:1 och gemensamhetsanläggningen YZ. Bolagets bygglovsansökan bygger på felaktiga grunder enligt nedan.

Bakgrund

X har omvandlats från en familjevilla till en hyresfastighet. Fastigheten inrymmer efter omvandlingen fyra hyreslägenheter och med aktuellt bygglov för utökning till totalt sju lägenheter. Samtliga lägenheter är tillfälliga boenden och hyrs ut möblerade till medarbetare/konsulter kopplade till en företagsgrupp i Norrbotten. Idag är sex medarbetare/konsulter skrivna på de fyra lägenheterna. Fastigheten X har sedan en tid legat ute till försäljning. I fastighetsbeskrivningen framgår att fastigheten har "en stabil hyresgäst", samt att byggrätt finns som tillåter ytterligare byggnation förutsatt bygglov.

Avdelningen miljö- och bygg har redan två gånger (år 2021 och 2022) föreslagit till nämnden att avslå ansökan om bygglov för ombyggnaden av förråd/garage med hänvisning till 9 kap. 30 § PBL. Avdelningen bedömde att det saknades möjlighet att bedöma åtgärden som en liten avvikelse, ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och att ansökan om bygglov för ombyggnaden skulle avslås. Trots detta har nämnden i båda fallen inte följt förslaget utan beviljat bygglov. Nämnden har varit oenig vid besluten. Dessutom har nämnden vid sitt andra beslut år 2021 inte bemött berörda sakägare, vilket man är skyldigt till.

Grunder

Syfte med detaljplanen PL227 är att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull bebyggelse samt att ange särskilda krav på utformning som tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till. Gültzaudden utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, där grönskande uppväxta trädgårdar är ett viktigt inslag i gaturummet och miljön. I denna gröna stadsdel bidrar även den obebyggda förgårdsmarken till områdets speciella karaktär. Befintliga uthus och gårdshus har ett högt bevarandevärde. X ligger inom aktuell detaljplan som anger användningsområde för bostadsändamål, uthus och garagebyggnader. X och hela den sökta ombyggnaden är placerad på mark som enligt detaljplanen inte får byggas med bostäder. Beslutet avviker från gällande detaljplan och uppfyller därför inte kraven i 9 kap. 30 § PBL.

Nämndens beslut är felaktigt och bygglov kan inte ges med stöd av 9 kap. 31 b § PBL, av följande skäl. Beslutet avviker och är inte förenligt med gällande detaljplanen och dess syfte. Vidare handlar den beslutade ombyggnaden genom omvandling av förråd/garage till bostäder inte endast om placering av byggnaden någon meter in på prickad mark, mindre justering samt små avvikelse från detaljplan utifrån lagens mening. Beslutet är varken av begränsad omfattning eller nödvändig för att området skall kunna användas av flera människor. Dessutom, i detaljplanen framgår tydligt att befintliga gårdshus på Gültzaudden har ett högt bevarandevärde.

Nämndens beslut är felaktigt och bygglov kan inte ges med stöd av 9 kap. 31 c § PBL, av följande skäl. Beslutet om ombyggnad är inte förenligt med gällande detaljplanen och dess syfte. Vidare stödjer inte beslutet ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Det är inte till nytta för samhällets breda allmänhet. Det sökta bygglovet kommer inte att förbättra bostadssituation för Luleåborna.

Vidare har de följande invändningar mot nämndens beslut. Beslutet kan inte påvisa godtagbara avvikelser. Bolaget har använt sig av otillräckliga tekniska underlag. I ansökan saknas teknisk dokumentation med viktiga mått för fastighetens dimensioner efter ombyggnad, samt mått för utformning av parkeringsplatser för minst ytterligare tre bilar. Detsamma gäller överklagandet till mark- och miljödomstolen, inga mått eller dimensioner, bara ”++” täcken eller cirklar. Med sådana underlag är det omöjligt att kunna bedöma hur stor avvikelsen från detaljplanen kommer att bli. Nämndens beslut avviker från planen och kan få prejudicerande verkan för närliggande fastigheter. En förändring av detaljplanen bör först genomföras för att få ett förtydligande innan man kan ta beslut kring ansökan. Kvarteret Ejdern omfattas inte av någon pågående planändring.

Nyproduktion av bostäder kräver bygglov enligt PBL. PBL föreskriver 4,5 meters avstånd till tomtgräns vid uppförande av bostäder utan rågrannens godkännande. Redan idag är parkeringssituationen på X ansträngd, något som framgår av fotografier och ger upphov till störningar. Vid ombyggnation ökar behovet av parkeringsplatser. Grönytan kommer att reduceras och avståndet på 4,5 meter till deras samfällighet kommer inte att uppfyllas. Områdets karaktär kommer att ändras radikalt.

Slutsats

Bolaget har haft möjlighet att bemöta deras överklagande till länsstyrelsen med fakta. Det finns inga missvisande spekulationer eller felaktigheter i deras argumentation. Frågan om bolagets verksamhet på fastigheten är inte relevant, utan lyftes bara fram för att nedvärdera deras argumentation.

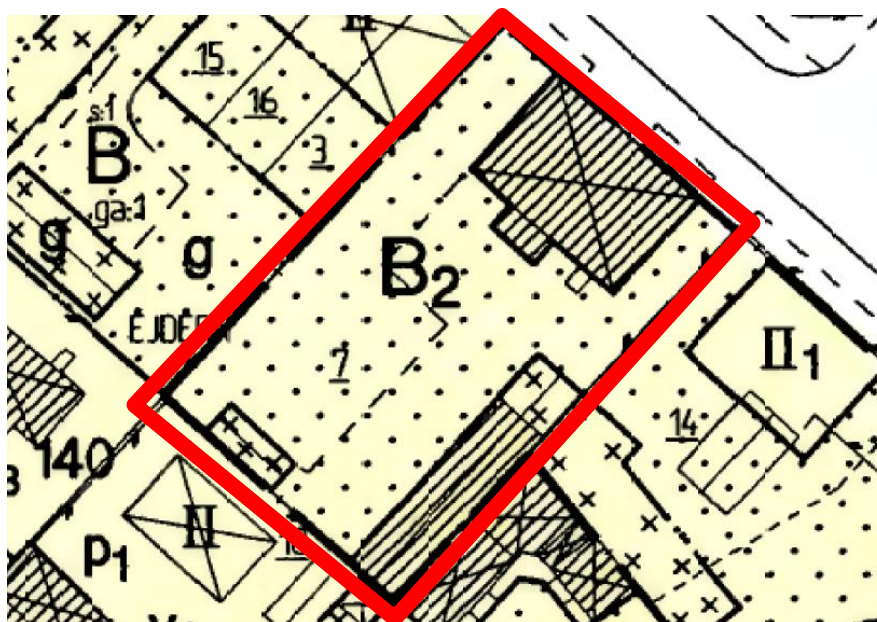
LS har uppgett att hon är nöjd med länsstyrelsens beslut och har inget att tillägga.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har upphävt nämndens beslut om bygglov, på den grunden att åtgärden har bedömts strida mot gällande detaljplan och inte heller kan tillåtas med stöd av undantagsbestämmelserna i 9 kap. 31 b eller c §§ PBL. Bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut och anfört att bygglovets inte alls är planstridigt.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och gör följande bedömning.

Fastigheten X omfattas av planbestämmelsen [B₂] *Bostäder. Verksamheter som inte är störande för bostadsändamål kan tillåtas*. Två områden inom fastigheten är planlagda med s.k. plusmark [+], som får bebyggas endast med uthus och garage. Huvuddelen av tomtmarken är s.k. prickmark, som inte får bebyggas alls. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden på X är skrafferade i plankartan, se figur 3. Skrafferingen innebär enligt planbestämmelse att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och inte får rivras eller förvanskas.



Figur 3. Utdrag ur plankartan. Röd markering utvisar fastigheten X.

Som bolaget har påtalat i mark- och miljödomstolen syns inga plus-markeringar [+] inom symbolen för komplementbyggnaden. Detta gäller för övrigt för samtliga befintliga byggnader inom kvarteret Ejdern och skiljer sig från till exempel kvarteret Måsen inom samma planområde, jfr. figur 1 ovan i domen.

Planbestämmelsernas utformning kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte förstås på annat sätt än att den befintliga komplementbyggnaden inte omfattas av planbestämmelsen [+]. En ändrad användning av den befintliga byggnaden till bostadsändamål kan därför inte anses strida mot detaljplanen. Att byggnaden tillbyggs med garage i riktning nordöst – inom plusmarksområdet – innebär inte heller att åtgärden strider mot detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen finner därmed – till skillnad från länsstyrelsen – att det sökta bygglovets inte möter hinder av 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL pga. att den tilltänkta användningen är bostäder.

Motparterna har anfört en rad ytterligare invändningar mot bygglovets, bl.a. fråga om störningar och att befintliga uthus i området har ett högt bevarandevärde. På grund av instansordningsprincipen kan mark- och miljödomstolen inte pröva dessa invändningar, utan länsstyrelsens beslut ska i stället undanröjas och ärendet visas åter till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

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

Överklagande senast den 11 januari 2023

Emma Lévy

Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Lévy och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren.