



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060403

DOM
2023-06-28
Stockholm

Mål nr
P 6221-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-04-29 i mål nr P 1363-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Södra Stigen Förvaltning AB, 559302-2451

Ombud: Advokat J.H och biträdande jurist E.W

Motparter

1. M.I
2. P.L
3. C.L
4. J.L
5. A.L
6. B.L
7. O.Å

Dok.Id 1953398

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

Ombud för 1–7: Jur.kand. E.C

8. Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun
Box 30000
701 35 Örebro

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheten A i
Örebro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Södra Stigen Förvaltning AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa Byggnadsnämnden i Örebro kommuns (nu Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun) beslut att ge bygglov.

M.I, P.L, C.L, J.L,A.L, B.L och **O.Å** (M.I m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun har vidhållit sitt beslut.

Bolaget och M.I m.fl. har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den byggrätt som följer av detaljplanen innebär att 25 procent av fastighetens areal får bebyggas och att byggnad får uppföras med två våningar. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att de sökta åtgärderna, som innebär att byggnaden förlängs i två riktningar och att sex takkupor och en frontespis uppförs, är planenliga. För att lov ska kunna ges måste åtgärderna också vara lämpliga med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan samt utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag (se 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 § plan- och bygg-lagen, 2010:900).

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. Förlängningen av huskroppen får med anledning av den byggnadsarea som byggrätten medger anses godtagbar med hänsyn till anpassnings- och varsamhetskraven. Byggnaden kommer också efter ändringen behålla flera av sina karaktärsdrag såsom fasadmateriäl, fönstertyper, en enkel och sammanhållen volym, en symmetrisk fasad samt ett flackt valmat sadeltak. Ansökan om bygglov avser emellertid även inredning av vinden för bostadsändamål.

De många och framträdande takkuporna liksom den frontespis som krävs för vindsinredningen innebär en påtaglig förändring av det flacka taket, i synnerhet på fasaden mot väster. Denna förändring kan inte anses som varsam och innebär inte heller en lämplig utformning med hänsyn till stadsbilden på platsen. Att neka inredning av vinden med denna utformning innebär inte någon inskränkning av den bygggrätt som följer av detaljplanen.

Mot denna bakgrund avslår Mark- och miljööverdomstolen bolagets överklagande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsråden Katarina Berglund Siegbahn och Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-04-29
meddelad i
Nacka

Mål nr P 1363-22

PARTER

Klagande

Södra Stigen Förvaltning AB

Ombud: Juristen S.K

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Örebro kommun
Box 33400
701 35 Örebro
2. M.I
3. C.L
4. J.L
5. P.L
6. A.L
7. B.L
8. O.Å

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Örebro läns beslut den 15 februari 2022 i ärende nr 403-9744-2021,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheten A i Örebro
kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Örebro kommun (nämnden) beslutade den 11 november 2021 att bevilja Södra Stigen Förvaltning AB (bolaget) bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och anordnande av parkeringsplatser på fastigheten A. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Örebro län (länsstyrelsen), som den 15 februari 2022 beslutade att upphäva nämndens beslut. Bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov. Bolaget har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället. Till stöd för sin talan har bolaget anfört i huvudsak följande.

Tillbyggnaden är förenlig med gällande detaljplan och byggrätten överskrids inte. En byggrätt enligt en detaljplan kan inte begränsas för att tillgodose omgivningskravet. Att begränsa byggrätten med stöd av varsamhetskravet gör detaljplanen verkningslös och försummar förutsebarheten för fastighetsägare. Frågan om varsamhet har klargjorts i detaljplanen. Nämnden har gjort en samlad bedömning, beaktat samtliga aspekter inklusive kulturmiljön och funnit att tillbyggnaden är förenlig med detaljplanen och anpassningskravet.

Länsstyrelsens beslutsunderlag är felaktigt. Länsstyrelsen har gett fastigheten kulturmiljöklassificeringen C, vilket varken framgår av kommunens kulturmiljöinventering eller av detaljplanen. Det är inte rimligt att hänvisa till varsamhetskravet när fastigheten inte omfattas av en sådan bestämmelse i detaljplanen och inte heller har ansetts tillräckligt skyddsvärd enligt kulturmiljöinventeringen.

När detaljplanen antogs 2006 ändrades byggrätten från en femtedel till en fjärdedel. Även kulturvärdena på platsen beaktades. Byggnader som inte har genomgått förändringar omfattas av en varsamhetsbestämmelse (k). Fastigheten A omfattas dock inte av någon varsamhetsbestämmelse.

Länsstyrelsen har angett att byggnadens karaktär förändras från att vara ett mindre bostadshus, som genom sin volym inte nämnvärt avviker från angränsade villor, till att tydligt framstå som ett flerbostadshus. Det finns dock inte några bestämmelser som begränsar förekomsten av flerbostadshus. Även byggrätten medger det. Åtgärden kommer inte att ha en negativ effekt på bebyggelsemiljön, då den redan i dag utgörs av en blandad bebyggelse med ett flertal flerbostadshus med volym som är större än en typisk villa. Anpassningskravet bör således vara uppfyllt. Inom området, och framför allt inom detaljplanen, finns ett flertal flerbostadshus med stora volymer som inte är främmande för miljön. Nyligen uppfördes en modern skola tvärs över gatan med enbart hårdgjorda ytor som uppenbarligen inte har någon negativ inverkan på området.

Om domstolen har synpunkter på gårdsmiljön kan bolaget bevara grönskan och lösa parkeringsbehovet för de tillkommande bilarna genom en bilpool.

Bolaget har gett in och åberopat utdrag ur detaljplan, utdrag ur kommunens kultur- miljöinventering samt fotografier.

DOMSKÄL

Fråga om syn

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Av förarbetena framgår att bedömningen av om syn behöver hållas får utgå från målets beskaffenhet och de utredningsåtgärder som vidtagits i målet i övrigt (se prop. 2009/10:215 s. 204). Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen är tillräcklig för den prövning som domstolen ska göra i målet. Domstolen bedömer därför att syn på stället inte behövs. Yrkandet ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolens prövningsram

Prövningsramen i ett överklagat mål begränsas av underinstansernas beslut. Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för aktuellt mål endast pröva de ansökta åtgärderna såsom de framgår av bygglovshandlingarna. En alternativ utformning av

gårdsmiljön och parkeringsplatserna, såsom bolaget har föreslagit, måste prövas av nämnden som första instans.

Mark- och miljödomstolens bedömning i sak

Frågan som mark- och miljödomstolen ska pröva är om länsstyrelsen har haft förutsättningar för sitt beslut att upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov på fastigheten A i Örebro kommun. Tillämpliga bestämmelser och förutsättningar för prövningen framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning, med de skäl som länsstyrelsen har angett. Mark- och miljödomstolen tillägger för egen del följande.

Den avgörande frågan i detta mål är om den planerade tillbyggnaden strider mot anpassningskravet och/eller varsamhetskravet. Bolaget har anfört att det inte är möjligt att vägra bygglov med hänvisning till dessa bestämmelser när tillbyggnaden är planenlig.

Det som bedömts och accepterats i en detaljplan ska inte omprövas; ett sökt bygglov får därför inte vägras på grundval av ett förhållande som redan har avgjorts i en detaljplan. Denna s.k. byggrätt medför dock inte att ett sökt bygglov som är planenligt aldrig kan nekas med anledning av att åtgärden t.ex. strider mot anpassnings- eller varsamhetskravet. En förutsättning för ett nekande är dock att den i plan fastställda byggrätten kan utnyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering och/eller utformning. Under sådana förhållanden innebär inte nekandet att den i detaljplanen bestämda byggrätten begränsas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i den aktuella detaljplanen, utöver att ett område längs fastighetens sidor mot nordväst och nordöst utgör s.k. prickmark, inte regleras hur byggnader på fastigheten ska placeras. Inte heller är byggnadernas utformning, utöver högsta tillåtna våningsantal, reglerat i detaljplanen. Att ett antal byggnader inom planområdet har försetts med en varsamhetsbestämmelse medför inte att frågan om åtgärdens anpassning till omgivningen har avgjorts på ett sådant

sätt att alla möjliga utföranden är tillåtna. Det samma får anses gälla åtgärders eventuella förenlighet med varsamhetskravet. Den byggrätt som tillkommit genom detaljplanen är alltså, såvitt nu är aktuellt, begränsad till frågan om största tillåtna byggnadsarea. I den omfattning det är möjligt att utnyttja tillåten byggnadsarea genom alternativa placeringar eller utformningar finns det därför inte något hinder mot att avslå ansökan på grund av att byggnadens placering eller utformning bedöms strida mot anpassnings- eller varsamhetskravet.

Som konstaterats ovan instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att de ansökta åtgärderna strider mot dels anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, dels varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. Såvitt avser frågan om denna bedömning innebär en begränsning av byggrätten konstaterar mark- och miljödomstolen att utredningen i målet inte visar att det är omöjligt att utnyttja denna rätt på andra sätt. Att inte tillåta den sökta åtgärden medför därför inte att byggrätten som sådan begränsas i detta fall. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara byggnaden och det enskilda intresset av att vidta de ansökta åtgärderna finner mark- och miljödomstolen att det allmänna intresset väger tyngre (se 2 kap. 1 § PBL).

Mot denna bakgrund bedömer mark- och miljödomstolen sammantaget, i likhet med länsstyrelsen, att bygglovsansökan ska avslås. Vad bolaget har anfört i överklagandet medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 20 maj 2022.

Viktor Hellström

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Viktor Hellström, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Maria Gratte.