



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

SLUTLIGT BESLUT
2024-05-07
Stockholm

Mål nr
ÖP 12478-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2023-09-15 i mål nr P 547-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. C.H.
2. A.L.
3. P.L.

Ombud för 1–3: A.W. och J.F.

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun
233 80 Svedala
2. Novum Projekt 6 AB

Ombud för 2: J.S.

SAKEN

Klagorätt avseende bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Svedala kommun

Dok.Id 2053836

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 BESLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens beslut i de delar det avser C.H.s, A.L.s och P.L.s överklaganden samt återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C.H., A.L. och P.L. (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens beslut och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för prövning av deras överklagande i sak.

Novum Projekt 6 AB (bolaget) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens beslut ändras.

Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun har beretts tillfälle att yttra sig.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har anfört bl.a. följande:

Avståndet mellan deras fastigheter och bygglovsfastigheten är endast 17 meter.

Marken mellan fastigheterna ägs av Svedala kommun och utgörs av en gräsmatta samt en gång- och cykelväg, som inte går att jämföra med en stig. Sikten är idag fri mellan fastigheterna.

De har inte haft att förvänta sig ett äldreboende på bygglovsfastigheten. Uppförande av ett äldreboende kan inte jämföras med en utvidgning av den befintliga vårdcentralen. Ett äldreboende är ett permanent boende. Det är fråga om en verksamhet där också en stor mängd personal kommer att vistas dygnet runt.

Byggnaden beräknas bli 11 meter hög och 90 meter lång med två våningar. Även om uteplatser är placerade söder om byggnaden kommer det finnas en stor mängd fönster på den norra fasaden som vetter mot deras fastigheter.

Den största delen av lovfastigheten ligger en till två meter högre än deras fastigheter. Det är enbart den västra delen av bygglovsfastigheten som ligger på samma höjdnivå. Med tanke på byggnadens storlek och utformning så innebär höjdskillnaden mellan

fastigheterna att byggnaden kommer upplevas som ännu högre. Byggnaden kommer vidare upplevas som en avskärmande vägg och innebära en ökad insyn samt skuggning på deras fastigheter. Utförd solstudie är missvisande och bristfällig då den saknar utredning avseende vintertid.

Med beaktande av förhållandena på platsen, det korta avståndet mellan fastigheterna och att bygglovsfastigheten idag är obebyggd samt byggnadens storlek, utformning, belägenhet och den verksamhet som ska bedrivas är de särskilt berörda av åtgärderna enligt bygglovet och ska därför ha rätt att överklaga beslutet.

Klagandena har gett in viss ytterligare utredning.

Bolaget har anfört bl.a. följande:

Naturmarken med stigen mellan fastigheterna kan inte jämföras med en gata eller en väg. Klagandena kan således inte tillerkännas klagorätt på den grunden att endast en väg skiljer fastigheterna åt. Klagandena kan inte heller på annan grund anses vara särskilt berörda av beslutet om bygglov. De har genom detaljplanen haft full vetskap om planförhållandena och haft all anledning att förvänta sig en åtgärd jämförbar med den lovgivna åtgärden som är helt planenlig.

Det går inte att utforma byggnaden på ett till omfattningen mindre sätt. Byggnaden följer detaljplanen och har i storlek, fasad och takmaterial anpassats mycket väl till vad som finns i området runt omkring. Höjden på bygglovsfastigheten är i princip densamma som för klagandenas fastigheter. Uteplatser och all annan utevistelse sker söder om byggnaden. Avståndet mellan bygglovsfastigheten och klagandenas fastigheter innebär även att det inte uppkommer någon negativ skuggning för klagandena. Den förändrade utsikten och det förhållandet att fönster kommer att vara vända mot klagandenas fastigheter ger inte klagorätt.

Bolaget har gett in viss ytterligare utredning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL

Beslut om bygglov får överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom eller henne emot (13 kap. 8 § plan- och bygglagen [2010:900] och 42 § förvaltningslagen [2017:900]). Enligt praxis anses klagorätt tillkomma ägare av fastigheter som direkt angränsar till prövningsfastigheten eller som skiljs åt från denna genom endast en gata eller väg. Därutöver anses sådana beslut angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt natur- eller trafikförhållandena på platsen. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens beslut den 9 februari 2024 i mål nr ÖP 6363-23.)

Klagandenas fastigheter angränsar inte direkt till bygglovsfastigheten och det markområde med stig som är belägen mellan fastigheterna innebär inte att de skiljs åt endast genom en gata eller väg. Frågan i målet är således om klagandena på annan grund kan anses berörda på ett sådant sätt att de ska anses ha rätt att överklaga bygglovsbeslutet.

Avståndet mellan huvudbyggnaderna på klagandenas fastigheter Y respektive Z och den nya byggnaden på bygglovsfastigheten X är ca 40 respektive ca 50 meter. Avståndet mellan gränserna till klagandenas fastigheter och bygglovsfastigheten är ca 20 meter. Den nya byggnaden avses att uppföras i två våningar med en fasad som är ca 90 meter lång mot klagandenas fastigheter.



Utdrag från GIS.



Utdrag från bygglovshandlingarna av fasaden mot klagandenas fastigheter.

Med hänsyn till den nya byggnadens omfattning och närhet till klagandenas fastigheter anser Mark- och miljööverdomstolen att klagandena är berörda av bygglovsbeslutet på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet. Mark- och miljödomstolens beslut att avvisa klagandenas överklagande ska därför undanröjas och målet återförvisas dit för prövning i sak.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Li Brismo, referent, och Katarina Berglund Siegbahn samt tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards.

Föredragande har varit Anna Olsson.

VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen**SLUTLIGT BESLUT**
2023-09-15
meddelat i Växjö**PARTER****Klagande**

1. C.H.

2. N.J.

3. A.Lj.

4. A.L.

5. P.L.

6. M.R.

7. P.R.

Motpart

1. Novum Projekt 6 AB,

Ombud: J.S.

Dok.Id 686242

Postadress
Box 81
351 03 Växjö**Besöksadress**
Kungsgatan 8**Telefon**
0470-560 100
E-post: mmd.vaxjo@dom.se
www.domstol.se/vaxjo-tingsratt**Expeditionstid**
måndag – fredag
08:00–16:00

2. Svedala kommun, Bygg- och miljönämnden
Kommunhuset
233 80 Svedala

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 9 januari 2023 i ärendenr 403-43956-2022

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Svedala kommun; nu fråga om avvisning

BESLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar P.L., A.L., C.H.,
N.J., A.Lj., M.R. och P.R.s överklagande.

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun (nämnden) beslutade den 28 november 2022 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen), som den 9 januari 2023 avslog överklagandet.

P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R. har yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och att bygglov inte ska beviljas på fastigheten. Vidare har de yrkat syn på platsen.

Till stöd för sitt överklagande har de anfört i huvudsak följande. Deras fastigheter gränsar till det föreslagna flervåningshuset. Mellan deras småhus och det tilltänkta flervåningshuset är det endast 17–20 meter och det finns ingen fastighet där emellan. På den föreslagna platsen för bebyggelse finns en äng som klipps en gång per år för att stärka den biologiska mångfalden, diversiteten och spridningsvägarna för växter och djur. Det finns även en damm med grodor endast några meter från den föreslagna platsen för byggnaden. Grodorna tillhör Svedala kommuns ansvarsarter. Hägrar och övrigt djurliv kommer att påverkas när deras naturliga miljö försvinner. Den föreslagna byggnationen avviker stort från befintlig bebyggelse. Det finns flera aspekter av den föreslagna nybyggnationen som har utretts bristfälligt, eller inte alls.

Det behövs en dagvattenutredning. Det finns risk för översvämning där befintlig närliggande bebyggelse redan har bekymmer med vatten vid kraftig nederbörd. Deras tomter står i vatten under vinterhalvåret. Om marken där byggnaden planeras att uppföras

ska hårdgöras kommer den påverka möjligheten till naturlig fördröjning eller infiltration av kraftig nederbörd. Kommunen behöver redovisa hur detta ska lösas.

I dammen och i ängen finns både lökgrödor, lövgrödor och ätliga grodor. Grodorna är sällsynta och hotade. Det bör värnas om arterna. De är beroende av småvatten för sin existens genom lek och reproduktion. Med hänsyn till det ringa utbredningsområde arterna har så utgör varje urban handling och exploatering sämre förutsättningar för en långsiktig överlevnad. Det har inte gjorts en inventering eller konsekvensanalys av den intilliggande dammen. Detta behöver åtgärdas.

Störningar från E65 är hög redan idag. Kommunen utförde bullerberäkningar den 28 februari 2005 och den 15 februari 2006. Kommunen skulle bygga en bullervall och ett plank så att kraven skulle uppfyllas. Bullervallen dämpade ljudet från motorvägen till en viss del. För många år sedan byggdes det dock en stor vall på andra sidan motorvägen vilket resulterade i att störningarna från motorvägen ökade på deras fastigheter. På baksidan av fastigheterna är bullret mindre. Om det placeras en hög byggnad vid deras fastigheter så kommer ljudet med stor sannolikhet att studsas mellan fastigheterna. Deras hälsa kommer att påverkas till det sämre. E65 har idag en hög trafikbelastning som troligen inte kan förväntas att minska. Trafiken har tvärtom ökat sedan den senaste beräkningen gjordes för 17 år sedan. Det behöver utföras nya bullerberäkningar. Det befintliga vårdboendet har i dagsläget 64 vårdplatser. Att utöka dessa platser till 124 inom samma område kommer avsevärt att öka aktiviteter och trafik i omgivningen.

Den föreslagna byggnaden avviker stort från befintlig bebyggelse. Det befintliga vårdboendet är byggt i ett plan. Den senaste tillbyggnaden av två östliga byggnader skedde 2016 vilket smälte in fint med de övriga byggnaderna och omgivningen. De kringliggande villaområdena är 1 eller 1,5-plansvillor. Den planerade byggnationen är tänkt att vara 90 meter lång och är ritad som en industrifastighet. Fasaden är slät och steril och smälter inte in i den befintliga miljön. Takhöjden på elva meter överstiger med råge någon annan byggnad i närheten.

Deras tomter hamnar till stor del i skugga om byggnationen uppförs. En skugg- och solstudie behöver genomföras innan en nybyggnation sker.

De själva och de boende på äldreboendet kommer att få insyn i varandras bostäder. Äldreboendets 30 lägenheter mot norr samt dess personalrum och festsal har enbart fönster och utsikt mot fastighetstomterna. De kommer få insyn av inte bara de boende, utan även bostadens besökare och personalen på boendet. Länsstyrelsen har hävdats att det är upp till varje enskild fastighetsägare att anordna insynsskydd. Det finns dock krav från kommunen att endast en grön häck får användas som tomtgräns. För eventuellt staket över 1,20 meter gäller krav på bygglov. Byggnationen utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

De känner en oro över att Svedala kommun och byggherren försöker påverka, påskynda och hasta fram beslut i överklagandeprocessen. Representanter från byggherren har flertalet gånger kontaktat dem och klagat på att de orsakar skada för deras bolag och att de blir skyldiga till att kön till äldreboende inom kommunen kommer att öka. Byggherren har hävdats att de inte ska bekymra sig för insyn då de äldre bara lever sex till nio månader från ankomst och att de äldres hälsa är så dålig att de mest kommer att vara sängliggande. Byggherren har även hävdats att personalen kommer vara så upptagen att de inte hinner vistas i personalrummet. Kommunen har ifrågasatt processen efter länsstyrelsens beslut och uppgett att om de inte går vidare är ingen större skada skedd så länge det inte innebär mer än ett halvårs fördröjning av påbörjandet av byggnationen. Kommunen har lämnat knapphändig information om byggnationen. Länsstyrelsen behandlade deras ärende väldigt snabbt. De har en avvikande åsikt och anser att utformning och placering av avsedd fastighet skiljer sig avsevärt från natur- och landskapsbild att byggnationen inte på något sätt uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Den beslutande myndigheten behöver se området på plats, innan ett beslut tas. Att förhastat ta beslut om att anlägga en av Svedala kommuns största byggnader vid angiven plats är fel. Byggnaden kommer att påverka hela landskapsbilden under de kommande 100 åren och framåt. Det är fel av länsstyrelsen att hänvisa till mark- och miljödomstolens mål i P 4315-22 som prejudicerande. Detta innebär till stor del att ge ett carte blanche till kommuner och byggherrar för att driva igenom vad de vill, och reducerar krav på hänsynstagande till enskilda intressen.

I kompletterande yttrande har klagandena anfört i huvudsak följande. Svedala kommun har lämnat information om att det finns folktandvård på området och att detta skulle utgöra ytterligare ett skäl för att uppföra byggnaden. Nämnden tog beslut ett år före det beviljade bygglovets, i november 2021, om att flytta folktandvårdens verksamhet till Svedala centrum. Den översiktsplan som antogs i november 2022 stämmer inte med verkligheten. Kommunen har lämnat felaktig information. I verkligheten är dammen fyra gånger så stor och kommer ligga endast tio meter från den föreslagna byggnaden.

Fastighetens södra del ska byggas på kvartersmark som idag används för allmänt ändamål. Enligt detaljplansbestämmelsen ska endast staten, landstinget eller kommunen inneha sådan mark. Om bygglovets godkänns kommer alla träd och övrig växtlighet att röjas. Marken kommer disponeras av en privat aktör vilket förhindrar tillträde av allmänheten.

SKÄL FÖR BESLUTET

Av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) och 42 § förvaltningslagen (2017:900) följer att ett beslut om förhandsbesked får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Enligt rättspraxis gäller att ägare till fastigheter som direkt angränsar till den fastighet den sökta åtgärden avser, det vill säga rågrannar, anses vara berörda på sådant sätt att klagorätt föreligger (jfr RÅ 1992 ref. 81 och RÅ 1998 not. 78 och 79). Detta gäller oavsett avståndet mellan själva bygglovsprojektet och ägarens fastighet eller bostad (jr HD Ö 5766-21). Även om fastigheterna skiljs åt av en gata eller en väg brukar klagorätt medges. Andra förhållanden som kan påverka rätten att överklaga är åtgärdens art och omfattning, omgivningens förhållanden i övrigt, samt om den som vill överklaga har ett av rättsordningen erkänt intresse.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R. i

målet inte har uppgett att de äger någon fastighet som direkt angränsar till fastigheten X. De adresser som de uppgett i sitt gemensamma överklagande ligger inte heller i direkt anslutning till fastigheten X. Som ovan anförts kan klagorätt beviljas trots att fastigheterna skiljs åt av en gata eller väg. Domstolen konstaterar att det mellan fastigheten X och klagandenas fastigheter går en stig. Denna upptar endast en bråkdel av utrymmet mellan fastigheterna. Denna kan enligt domstolens bedömning inte likställas med en väg eller en gata. Övrig del av utrymmet är ca 16 meter. Klagandenas fastigheter angränsar därför inte direkt till fastigheten X. Domstolen noterar även att N.J. inte är ägare till A.

Med hänsyn till vad som anförts ovan, avståndet mellan berörd fastighet och P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R.s fastigheter, finner mark- och miljödomstolen att de inte är berörda av den föreslagna åtgärden på sådant sätt att de har rätt att överklaga den. Det har i målet inte heller framkommit något som innebär att de ska tillerkännas klagorätt. Någon klagorätt föreligger således inte för P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R.. Deras överklagande ska därför avvisas.

Eftersom P.L., A.L., C.H., N.J., A.Lj., M.R. och P.R.s överklagande avvisats, prövar domstolen inte deras yrkande om syn.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-11)
Överklagande senast den 6 oktober 2023.

Hanna Jarlbro

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Hanna Jarlbro, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Astrid Wærn.