



PARTER

Klagande

1. Anita Vidlund Rydell
Svenskanabbevägen 25, lgh 1105
393 51 Kalmar

2. Bertil Rydell
Svensknabbevägen 25, lgh 1105
393 51 Kalmar

Motpart

1. Maria Agestam
Stensviksvägen 5
392 47 Kalmar

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun
Box 52
387 21 Borgholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut den 19 mars 2020 i ärende nr 403-2698-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Borgholms kommun beslut den 5 februari 2020 att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun och avslår bygglovsansökan.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden) beslutade den 5 februari 2020 att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun.

Anita Vidlund Rydell och Bertil Rydell överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen), som den 19 mars 2020 avslog överklagandet.

Anita Vidlund Rydell och Bertil Rydell har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Anita Vidlund Rydell och Bertil Rydell har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut den 5 februari 2020 att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

Den begärda byggnadsarean för uppförandet av fritidshuset ska begränsas till 100 kvm enligt gällande detaljplan.

De hävdar fortfarande att KB:s beslut inte ska anses som lagligen grundat vad gäller byggnadsytan. Formellt borde ansökan kunna prövas som ett nytt bygglovsärende då huset har fått nya proportioner genom den sänkta takhöjden. Länsstyrelsen har inte redovisat kulturmiljöenhetens yttrande, om det nu ens efterfrågats. En begäran härom framställdes från första början.

De överprövade instanserna har ansett sig bundna av länsstyrelsens ställningstagande. Mark- och miljööverdomstolens dom upplevs som ”mörk”. Har ett överklagande skett omfattar detta rimligen såväl domskäl som domslut.

Utrymme för prövning enligt EU:s förordningar kan föreligga.

Maria Agestam har yrkat att överklagandet avslås samt att beviljat bygglov fastställs. Till stöd för sin inställning har hon gett in planbestämmelser samt anfört bl.a. följande.

Hon instämmer i länsstyrelsens beslut som är välmotiverat. Klagandens yrkande är baserat på oriktig grund. Hänvisning till gällande detaljplan är inte korrekt då klaganden inte fullständigt har redovisat innehållet i detaljplanen. Av 4 § i gällande detaljplan (08-BÖD-1344) daterad den 30 augusti 1968 och senast reviderad den 15 augusti 1975 framgår följande:

”På med tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en byggnad uppföras. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnad icke uppta större areal än 100 m². Beträffande tomtplats som med hänsyn till storlek, befintlig bebyggelse eller andra omständigheter prövas lämplig för utökad byggnadsrätt kan undantag från i mom 1 och 2 angivna föreskrifter medges”.

Både nämnden och länsstyrelsen har kommit fram till att byggnadsytan är planenlig enligt 4 § 3 mom i detaljplanen. Det handlar alltså inte om en avvikelser från detaljplanen. Mark- och miljödomstolen i Växjö har i tidigare dom i mål nr P 1895-19 konstaterat att ”Efter att mark- och miljödomstolen gått igenom handlingarna i målet gör domstolen ingen annan bedömning än den länsstyrelsen gjort i sitt beslut.” Denna dom gäller tidigare ansökan om bygglov på samma fastighet med samma planlösning som i detta fall.

Länsstyrelsens beslut är lagligen grundat. Detta är och har hanterats som ett nytt bygglovsärende av nämnden. Hon utgår från att nämnden och länsstyrelsen har kunskap om när ett yttrande från kulturmiljöenhet ska inhämtas och att de hade gjort detta om så hade behövts. Mark- och miljööverdomstolen har inte dömt i ärendet om hennes tidigare bygglovsansökan då domstolen inte meddelade

prövningstillstånd. Vidare är det inte klarlagt vilken EU-förordning klaganden hänvisar till och hur den ska vägas in i ärendet.

Nämnden har vidhållit sitt beslut om bygglov och har inget ytterligare att tillföra.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Därutöver ska följande bestämmelser nämnas.

Enligt 9 kap. 2 § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för nybyggnad.

Av 9 kap. 31 b § 1 PBL följer att trots 30 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Det följer av punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL att byggnadsplaner som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL även i fortsättningen ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL.

Prövningsramen

Mark- och miljödomstolen är i sin prövning bunden av det överklagade beslutet och de frågor som underinstanserna har prövat i detta fall. Således har domstolen endast att pröva nu aktuell lovsökt åtgärd med den utformning som följer av bygglovsansökan samt är vidare begränsad i sin prövning till de yrkanden och grunder som klaganden har fört fram i sitt överklagande. Den grund som klaganden har anfört till stöd för sitt yrkande att beslutet om bygglov ska upphävas har i överklagandet till länsstyrelsen, likväl som i överklagandet till domstolen, endast omfattat att åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende tillåten byggnadsyta. Inom ramen för detta mål har domstolen därmed endast att ta ställning till frågan

om nu lovsökt nybyggnation av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 strider mot gällande detaljplan vad avser tillåten byggnadsyta.

Det ska vidare förtydligas att domstolen inte är bunden av vad som uttalats av domstolen gällande denna fråga vid tidigare överprövning av annat bygglovsärende avseende samma fastighet. Rätten har således att göra en självständig bedömning av frågan och huruvida förutsättningarna för att bevilja bygglov för nu aktuell ansökan föreligger.

Eftersom domstolen inte kan pröva någon annan utformning av nybyggnaden än den som framgår av den nu aktuella bygglovsansökan ska klagandens begäran om att fritidshuset ska begränsas till att avse 100 kvm byggnadsyta lämnas utan åtgärd.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Åtgärdens förenlighet med detaljplan avseende tillåten byggnadsarea

Frågan mark- och miljödomstolen inledningsvis har att ta ställning till är följaktligen om den lovsökta åtgärden strider mot gällande detaljplans bestämmelser vad gäller tillåten byggnadsarea.

Som framgår av det överklagade beslutet omfattas den i målet aktuella fastigheten Böda-Torp 4:79 av en byggnadsplan fastställd 1977, som enligt punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL gäller som detaljplan. Enligt detaljplanens bestämmelser får endast en byggnad uppföras på tomten. Tomten är avsedd för fristående hus. Vidare får fastigheten endast användas för bostadsändamål. Det framgår även av 4 § 2 mom i planbestämmelserna att byggnad på tomten inte får uppta större areal än 100 m². Av 3 mom samma bestämmelse följer dock bl.a. att beträffande tomtplats som med hänsyn till storlek, befintlig bebyggelse eller andra omständigheter prövas lämplig för utökad byggnadsrätt kan undantag från föreskriften i 2 mom medges. Nämnden, likväl som länsstyrelsen, har bedömt att åtgärdens byggnadsarea ska betraktas som planenlig med stöd av 4 § 3 mom i planbestämmelserna.

Mark- och miljödomstolen noterar att fastigheten Böda-Torp 4:79 har en totalarea om 988 m². Enligt planbeskrivningen till gällande detaljplan framgår att fastigheter inom planen varierar i storlek mellan 1 000 m² och 1 500 m². Domstolen konstaterar därmed att storleksmässigt tillhör nu aktuell tomt de mindre tomterna inom detaljplanen och även de angränsande fastigheterna i norr, söder och öster är av det mindre slaget. Fastigheterna närmast väster om Böda-Torp 4:79 tillhör det högre spannet vad gäller tomtstorlek. Det planerade fritidshuset får en byggnadsarea om 142 m². Således överskrids planbestämmelsens huvudregel i 2 mom om tillåten byggnadsarea om 100 m² med 42 m². Omkringliggande fritidsbebyggelse har varierad utformning och storlek, men det är tydligt att den lovsökta åtgärden i jämförelse med närliggande bebyggelse på tomter med motsvarande storlek kommer att uppta en större byggnadsyta än vad som är normalt för dessa jämförbara tomter. Med hänsyn till nu angivna förutsättningar och omständigheter och särskilt med beaktande av tomtplatsens mindre storlek inom planen bedömer mark- och miljödomstolen inte att en 42 % utökning av byggnadsrätten kan motiveras som lämplig på så sätt att undantaget i 3 mom kan anses tillämpligt och att en sådan byggnad ska kunna medges som planenlig.

Mark- och miljödomstolen anser därför att den lovsökta åtgärdens byggnadsarea om 142 m², med beaktande av tomtens storlek och övriga omständigheter inte kan anses vara en sådan lämplig utökning av byggrätten som kan medges enligt undantaget i 4 § 3 mom i planbestämmelserna. Därmed konstaterar domstolen att åtgärden strider mot gällande detaljplan i fråga om tillåten byggnadsyta för nu aktuell fastighet.

Innebär överskridandet av tillåten byggnadsarea en sådan liten avvikelse från detaljplan som kan accepteras?

Då åtgärden strider mot detaljplanen avseende tillåten byggnadsarea är förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL inte uppfyllda. Frågan blir då om avvikelsen är att anse som en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och om bygglov ändå kan beviljas för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 b § punkten 1 PBL.

Varken nämnden eller länsstyrelsen har gjort någon prövning av denna fråga och ärendet bör därför som huvudregel, med hänvisning till instansordningsprincipen, återförvisas till nämnden för förnyad handläggning av frågan. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att det i förevarande fall av processekonomiska skäl och eftersom domstolens underlag för att kunna pröva frågan är tillräckligt, inte föreligger hinder för domstolen att som första instans nu även pröva frågan om liten avvikelse.

Det är inte avgörande för en avvikelse vad den utgör i absoluta mått och tal, utan för att kunna avgöra om avvikelsen är att anse som liten behöver en bedömning göras av avvikelsens förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (se bl.a. RÅ 1990 ref. 53 II och RÅ 1991 ref. 57). Dock kan en i absoluta tal betydande avvikelse, i förhållande till den medgivna byggnadsarean, som även innebär en ökad exploatering av en fastighet, i normalfallet inte anses utgöra en liten avvikelse. I bedömningen bör vidare även beaktas skalan och karaktären hos den omgivande miljön (se RÅ 1991 ref. 57 samt Didón m.fl., Plan- och bygglagen [29 april 2020, JUNO], kommentaren till 9 kap. 31 b §).

I förarbetena till ÄPBL har uttalats att exempel på en liten avvikelse kan vara ett överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). I ett bygglovsärende, som likt nu aktuellt mål, gällde ett uppförande av fritidshus där tillåten byggyta var 100 m² och där bygglovsansökan avsåg en byggyta om 117,5 m², konstaterade Mark- och miljööverdomstolen (dom den 18 februari 2013 i mål nr P 8754-12), genom att dela mark- och miljödomstolens bedömning, att ett överskridande av byggnadsarean med cirka 17,5 % är betydande i relativa mått och kunde således inte betraktas som en liten avvikelse från planen.

I enlighet med vad som fastslagits ovan att detaljplanens huvudregel avseende tillåten byggnadsyta ska gälla för tomten, står det klart att byggnad på fastigheten Böda-Torp 4:79 inte får uppta större areal än 100 m². Av utredningen i målet framgår att det planerade fritidshuset får en byggnadsarea om 142 m². Åtgärden

innebär därför en avvikelse från detaljplanens reglering i detta avseende med 42 m², dvs. överskrids tillåten byggnadsarea med 42 %. Enligt domstolen är nybyggnationen förenlig med detaljplanens syfte. Det har i målet dock inte anförts eller på annat sätt framkommit några omständigheter som motiverar att ett sådant i både absoluta och relativa tal betydande överskridande av tillåten byggnadsarea skulle vara nödvändigt för att fritidshuset ska få en bättre planlösning eller behövas av andra byggnadstekniska skäl. Eftersom det rör sig om en nybyggnation är det vidare så att bygglovssökanden har stora möjligheter att anpassa fritidshusets storlek utefter gällande detaljplanebestämmelser (jfr MÖD 2018:4).

Ett överskridande av tillåten byggnadsarea med 42 m² (42 % överyta) kan enligt domstolens bedömning således inte anses vara av sådan begränsad omfattning att den innebär en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med detaljplanens syfte. Således finner domstolen att det inte heller föreligger förutsättningar att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Överklagandet ska därför bifallas och med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 därmed upphävas och bygglovsansökan avslås.

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

Överklagande senast den 29 juni 2020.

Karin Fridell

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Fridell, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Viktor Larsson.



Länstyrelsen
Kalmar län

BESLUT

2020-03-19

Diarienummer
403-2698-2020
Sid 1 (3)

Klagande
Delgivningskvitto

Anita Rydell
Bertil Rydell
Svensknabbevägen 25, lgh 1105
393 51 Kalmar

VÄXJÖ TINGSRÄTT
4:3

INKOM: 2020-04-09
MÅLNR: P 1796-20
AKTBIL: 2

Motpart

Maria Agestam
Stensviksvägen 5
392 47 Kalmar

Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden) har den 5 februari 2020 (diarienummer B 2020-000018) beslutat att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus om 142 kvadratmeter byggnadsarea och bruttoarea på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun. Av beslutet framgår i huvudsak följande. Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte, men strider mot planens bestämmelser avseende byggnadshöjden som är 3,2 meter mot tillåtna 3 meter. Avvikelsen är en sådan liten avvikelse som kan accepteras enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Byggnadsarean bedöms planenlig enligt 4 § 3 mom i planbestämmelserna och uppfyller därför kraven i 9 kap. 30 § PBL. Se länsstyrelsens beslut den 2 april 2019 (diarienummer 403-7640-2018) samt mark- och miljööverdomstolens dom den 1 oktober 2019 i mål nummer P 1895-19.

Anita och Bertil Rydell (klagandena) har överklagat nämndens beslut och yrkat, som det får förstås, att beslutet upphävs. De har även yrkat att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition). Till stöd för överklagandet har de anfört i huvudsak följande. Överklagandet avser byggnadens areal. De anser att 40 procents utökning av byggnadsarean inte är planenlig med hänsyn till tomtens storlek. Avvikelsen kan inte lagligen anses ringa enligt undantagsbestämmelsen i PBL. Kan även gäststuga rymmas inom bygglovet? Bygglovet kan få prejudicerande verkan och sätta detaljplanens bestämmelser helt ur spel.

Motivering till beslutet

Länstyrelsen tar upp ärendet till slutlig prövning, varför yrkandet om inhibition lämnas utan åtgärd.

Bygglov ska enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 och 4 PBL ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första



stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Inledningsvis noteras att klagandena har uppgett att överklagandet endast avser byggnadens storlek. Länsstyrelsens prövning kommer därför endast att omfatta byggnadens storlek och inte övriga frågor som exempelvis byggnadshöjden. Eftersom det överklagade bygglovsbeslutet endast omfattar ett fritidshus kan länsstyrelsen inte heller pröva frågan om en gäststuga ryms inom bygglovet.

Fastigheten Böda-Torp 4:79 omfattas av detaljplanen 08-BÖD-1344. Av plankartan framgår bland annat att det område där fastigheten är belägen är avsett för bostadsändamål, fristående hus i en våning. Av planbestämmelserna 4 § 2 mom framgår att byggnad inte får uppta större areal än 100 kvadratmeter. I 4 § 3 mom framgår att beträffande tomtplats som med hänsyn till storlek, befintlig bebyggelse eller andra omständigheter prövas lämplig för utökad byggnadsrätt kan undantag från 2 mom göras. Det aktuella fritidshuset kommer att ha en byggnadsarea och bruttoarea om 142 kvadratmeter. Tomten är enligt uppgift i ansökan 988 kvadratmeter stor. Mark- och miljödomstolen har i dom den 1 oktober 2019 i mål nr P 1895-19 upphävt tidigare beslut om bygglov, men instämt i länsstyrelsens bedömning att fritidshusets storlek, som även då var 142 kvadratmeter, var att betrakta som planenlig med hänsyn till bland annat tomtens storlek. Länsstyrelsen anser att det inte har framkommit några nya omständigheter som förändrar den bedömningen, utan bedömer att åtgärden står i överensstämmelse med detaljplanen i det avseendet. Det har inte heller i övrigt framkommit något i överklagandet som innebär hinder mot bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

Information

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för rättsenheten Anna Mäki med länsjurist Pernilla Engberg som föredragande.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia

mobn@borgholm.se

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen i Kalmar län antingen via e-post; kalmar@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen i Kalmar län, 391 86 Kalmar.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades**.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, kalmar@lansstyrelsen.se. eller via växeltelefonnummer 010-223 80 00. Ange diarienummer 2698-2020.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.