



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060104

**DOM**  
2017-01-24  
Stockholm

Mål nr  
P 969-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-01-12 i mål P 3146-15, se bilaga A

## KLAGANDE

1. UL

2. RS

## MOTPARTER

1. BB

Ombud: Advokatbyrån Eriksson &  
Bengtsson AB

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun

## SAKEN

Rivningslov för garagebyggnader samt bygglov för omfördelning av parkeringsytor samt markförändringar och stödmurar på fastigheten X i Borås kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1315876

**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**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00-15:00

### **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**RS** och **UL** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Samhällsbyggnadsnämndens i Borås kommun beslut den 2 juli 2015 om rivningslov och bygglov.

**BB** har motsatt sig ändring.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun** (samhällsbyggnadsnämnden) har motsatt sig ändring.

### **UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**RS** och **UL** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak vad som har antecknats i mark- och miljödomstolens dom.

**BB** har till stöd för sin talan hänvisat till det föreningen tidigare har anfört och tillagt i huvudsak följande: Detaljplanen omfattar byggnation för bostadsändamål och det är viktigt att det finns parkeringar, antingen i form av garage eller parkeringsplatser, för att möjliggöra och underlätta boendet på X. Det är förenligt med syftet med detaljplanen att aktuellt rivnings- och bygglov beviljas.

De två befintliga garagebyggnaderna med tio parkeringsplatser i vardera har undersökts av en oberoende konsult. Av konsultens utlåtande framgår att byggnaderna uppvisar tydliga spår av slitage och ålder varför de har dömts ut. Av bilderna framgår att byggnaderna är av otidsenlig arkitektur och är förfulande för området. Det är inte motiverat att lägga ned de finansiella resurser som krävs för att renovera byggnaderna och det är viktigt för **BB** att rivning sker för att öka områdets attraktionskraft. Genom rivning av garagebyggnaderna kommer parkeringsplatserna att kunna utökas till antalet till förmån för fler antal bostadsrättsmedlemmar. För det fall garagebyggnaderna kvarstår blir det totala antalet parkeringsplatser färre än det totala antalet parkeringsplatser som finns idag eftersom de nya parkeringsplatserna ska

breddas. Det finns inte något hinder i detaljplanen mot att rivningslov beviljas. Garagen bör inte heller bevaras av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Boende har ett större behov av fler parkeringsplatser än vad som kunde förutses vid beslutandet av detaljplanen 1955. Fler är bilburna idag och det innebär att flera av de boende önskar få en egen parkeringsplats. Idag är det lång väntetid för att få en egen parkeringsplats. Det finns idag 116 stycken parkeringsplatser utomhus och 20 garageplatser fördelat på två byggnader med tio platser i vardera. Den samlade bruttovåningsytan är 12 134,9 m<sup>2</sup>. Enligt de beräkningar som ligger till grund för rivnings- och bygglovsansökan kommer det totala antalet parkeringsplatser att uppgå till 153 stycken efter att garagen har rivits. De 17 tillkommande parkeringsplatserna kommer att innebära att alla de som idag står i kö för en parkeringsplats kommer att bli tillgodosedda. Det finns idag inga besöksparkeringar och det finns inte heller utrymme för besöksparkeringar eftersom behovet för de boende att få fler parkeringsplatser för egen del är så stort. BB önskar utöver detta skapa parkeringsplatser med de mått som idag gäller. Nuvarande parkeringsplatser har en bredd om 220 cm, men enligt dagens standard ska bredden vara 250 cm. Dessa krav kunde inte förutses i detaljplanen från 1955. Alla nya parkeringsplatser ska också utrustas med elstolpe för motorvärmare, vilket är en viktig förbättring ur miljösynpunkt.

Det bör noteras att parkeringsplatser inte är att betrakta som bebyggelse enligt ÄPBL, därför utgör punktprickad mark inte något förbud mot parkeringsplatser. Murar finns sedan tidigare, men nya murar ska anläggas på annat ställe. Det utgör inget större ingrepp i området att avlägsna de gamla murarna och anlägga nya. Av detta skäl, och då de nya murarna utgör en del av parkeringsplatserna och ett komplement till dessa, ska bygglov beviljas.

Sammanfattningsvis anser föreningen att rivnings- och bygglov ska beviljas eftersom åtgärderna är av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom genomförandetiden för detaljplanen har gått ut är det i vart fall förenligt med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse eller innebär en

sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

**Samhällsbyggnadsnämnden** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: De aktuella byggnaderna omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan och de besitter inte heller historiska, miljö- eller konstnärliga värden. De är båda omoderna och, enligt besiktningsutlåtande den 26 juni 2015, felkonstruerade. Nämnden anser att förutsättningarna för rivningslov är uppfyllda.

I stadsplanen finns en bestämmelse om att för varje 200 m<sup>2</sup> bruttovåningsyta som är påbörjade ska minst en parkeringsplats och en garageplats ordnas. Förslaget innebär att totalt 143 stycken parkeringsplatser idag blir 153 stycken samt att parkeringsplatserna breddas. Parkeringsmöjligheterna blir totalt sett ungefär detsamma. En del parkeringsplatser anordnas på mark som inte får bebyggas, men det har i praxis konstaterats att parkeringsplatser innan införandet av nya PBL inte var att betrakta som bebyggelse varför den punktprickade marken i detaljplanen inte utgör ett förbud mot de aktuella parkeringsplatserna.

Förslaget strider mot detaljplanen då stödmurar anordnas på mark som inte får bebyggas. Nämnden anser dock i första hand att avvikelser från detaljplan bör ses som en godtagbar avvikelse från detaljplan enligt 9 kap. 31 b § PBL. I förarbetena till ÄPBL, vilka alltså är tillämpliga, framhölls beträffande den första punkten om liten avvikelse att den allmänna nyttan och trevnaden bör vara en del av bedömningen av vad som är en liten avvikelse. Stödmurarna bidrar på ett positivt sätt till den allmänna nyttan och trevnaden och i förhållande till projektets storlek är stödmurarna av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och faller därmed in även under andra punkten i bestämmelsen. I andra hand menar nämnden att avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov enligt 9 kap. 31 c § PBL, då den sökta åtgärden kommer den absoluta merparten av dem som bor i flerbostadshusen tillgodo. Stödmurarna utgör en del av parkeringskonstruktionen och är nödvändiga för att ge en god helhetsverkan.

Nämnden vidhåller sitt tidigare ställningstagande och motsätter sig en ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Den i målet aktuella fastigheten X omfattas av stadsplan för kvarteret Y från 1955, vilken enligt 17 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, gäller som detaljplan antagen med stöd av den lagen. Som framgår av länsstyrelsens beslut innehåller detaljplanen inte något rivningsförbud och garagen behöver inte heller bevaras på grund av bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Rivningslov ska därför ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter nya PBL:s ikraftträdande. Detta innebär att vid prövningen av bygglovsansökan ska den lagen tillämpas, medan detaljplanens bestämmelser ska tolkas utifrån den lagstiftning som gällde vid detaljplanens antagande (jfr RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14).

Av ansökan jämförd med detaljplanen kan utläsas att såväl stödmurarna som vissa parkeringsplatser är avsedda att uppföras och anordnas på mark som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Resterande parkeringsplatser är avsedda att anordnas på mark betecknad med GS, område för garageändamål, sammanbyggda hus.

I ÄPBL fanns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebyggelse. Att anordna parkeringsplatser har i praxis inte betraktats som att bebygga, vilket innebär att den punktprickade marken inte hindrar anordnandet av parkeringsplatser (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 6 november 2012 i mål nr P 5924-12 och den tidigare nämnda i mål nr P 8223-14).

Att uppföra murar har däremot betraktats som att bebygga, vilket innebär att åtgärden i denna del strider mot detaljplanen (jfr RÅ 1995 ref. 21 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2016 i mål nr P 8651-15).

Åtgärden strider också mot detaljplanen till den del som parkeringsplatser ska anordnas på mark betecknad med GS, garageändamål, sammanbyggda hus. I stadsplanebestämmelserna anges i § 8 att inom B betecknat område ska för varje påbörjad 200 m<sup>2</sup> bruttovåningsyta anordnas minst en parkeringsplats och en garageplats. BB har efter förfrågan uppgett att den samlade bruttovåningsytan är 12 134,9 m<sup>2</sup> och att det för närvarande finns 116 stycken parkeringsplatser utomhus och 20 parkeringsplatser i garage. Därmed kan konstateras att planbestämmelserna inte uppfylls i dag vad gäller antalet garageplatser och att det sökta bygglovets innebär, om det beviljas, att planbestämmelsen därefter i ännu mindre grad kommer att uppfyllas såvitt gäller garageplatser. Även i denna del strider alltså de ansökta åtgärderna mot detaljplanen. Även om åtgärderna kan anses förenliga med detaljplanens syfte är dessa avvikelser tillsammans av sådan omfattning att de inte kan godtas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL.

Frågan är då om åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och bygglov därmed kan ges enligt 9 kap. 31 c § 1 PBL för åtgärd som strider mot detaljplan. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2013/14:126 s. 309 f) anges att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd och inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. Det kan bl.a. avse en åtgärd som kommer merparten av dem som bor i ett flerfamiljshus till godo, t.ex. en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar, en ny tvättstuga eller ett förråd som enligt detaljplanen inte får byggas. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att genomförandet av åtgärden medför väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden och denna bedömning behöver göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att murarna och parkeringsplatserna ska ses i ett sammanhang eftersom murarna behövs för att kunna anlägga parkeringsplatserna. Mot bakgrund av vad som framkommit om behovet av parkeringsplatser kommer den sökta åtgärden att komma merparten av de boende i flerfamiljshuset till godo och medföra väsentliga fördelar för dem genom att antalet uppställningsplatser för bilar utökas och därmed möjligheten att få parkeringsplats för

eget fordon eller tillgång till besöksparkering. Avvikelseerna från detaljplanen kan därför godtas eftersom de är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov för de boende på X. Bygglov kan därför beviljas och överklagandet ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Roger Wikström, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Elena Landberg.

Föredragande har varit Maria Göransson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-01-12  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr P 3146-15

## **KLAGANDE**

1. UL

2. RS

## **MOTPARTER**

1. BB

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2015-08-20 i ärende nr 403-27110-2015 och 403-27108-2015, se bilaga 1

## **SAKEN**

Rivningslov för garagebyggnader samt bygglov för omfördelning av parkeringsytor samt markförändringar och stödmurar på fastigheten Borås X

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---



**YRKANDEN M.M.**

**UL och RS** har, såsom det får tolkas yrkat att mark- och miljö-domstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva Samhällsbyggnads-nämndens i Borås Stad (nedan nämnden) beslut den 2 juli 2015 om rivningslov och bygglov, § SBN 2015-000213 och 2015-000214. De har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Deras överklagande gäller både rivningsbeslutet och bygglovsbeslutet i dess helhet. Vad gäller rivningen av garagen ligger de där de gör och utgör en del av bostadsområdet. Deras bostadsrättsförening skulle bli den enda i området som inte har tillgång till garage p.g.a. att folk som inte har bil eller ens körkort vill ha tillgång till fria parkeringsplatser för besökande. De 20 som har garagen har full rätt att renovera dessa till nyskick. Det bör finnas ca 1 mkr för renovering, något som inte har beaktats av de beslutande. Oavsett vad som avses med den punktprickade marken har de inte för avsikt att bygga nya garage utan bara att renovera de redan befintliga garagen. Enligt styrelsen har garagen blivit utdömda.

Vad gäller bygglovet för parkeringsplatser omfattar det punktprickad mark. De murar som nu finns där för att avgränsa planteringen av buskar mellan lek- och uteplatser gentemot bilar kommer att flyttas så att bilarna kommer närmare lek- och uteplatserna. Varför gäller inte den punktprickade marken som skäl mot förslaget om parkeringsplatser såsom det gör för förslaget om garagen?

Beslut om rivning av garagen och om de nya parkeringsplatserna togs av ordföranden och styrelsen utan ägarnas vetskap. Så pass viktiga beslut ska tas av ägarna och inte av styrelsen samt några få utvalda. Något speciellt hyresavtal har det aldrig varit tal om. Vad gäller rivning av garagen togs ingen kontakt med innehavarna. När detta påpekades för styrelsen fick de till svar att vissa beslut som tas av styrelsen måste det smygas med, både när det gäller omorganisation och garagen. För de som har garagen, 19 stycken för närvarande, råder det ingen tvekan om att de ska driva det här målet så långt det går. Det var det meningen att alla med bostadsrätt skulle få en egen parkeringsplats, men det finns ingen som helt möjlighet till det, oavsett om de river garagen eller inte. Det vore enklast att införa boendeparkering på Barnhemsgatan och Björkhemsgatan. En del parkeringsplatser utefter Björk-

hemsgatan bör renoveras och det bör dras fram el för motorvärmare samt befintliga garage bör renoveras. Vidare har inte någon uppsägning av garagen synts till.

**BB** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har anfört bl.a. följande. Det slutgiltiga beslutet om nyanläggning av parkeringsplatser på BB mark fattades med kvalificerad majoritet vid extra föreningsstämma den 27 maj 2015. I styrelsens förslag till stämman ingick också rivning av två befintliga garagebyggnader. Noterbart är att UL justerat protokollet. Beslutet följer gällande lagstiftning om kvalificerad majoritet för väsentliga ändringar i en bostads-rättsförening.

Rivnings- och bygglov för befintliga garage och nyanläggning av parkeringsplatser beviljades av nämnden efter den extra föreningsstämman. Först efter att bygg- och rivningslov beviljats skickade BB ut uppsägningar till samtliga garagehyresgäster. Samtliga utom UL och RS bekräftade mottagandet av uppsägningen. De har delgivits genom delgivningsman. Styrelsen har också in-formerat om att det inte går att få något bygglov utan att ändra byggplanen för om-rådet. Eftersom markhöjder och markledningarna måste justeras är det inte möjligt att enbart renovera garagen. En kvalificerad majoritet av BB medlemmar anser att tillgång till fler parkeringsplatser måste prioriteras då det idag råder stor brist. Att riva garagen ökar antalet bilplatser med 14 stycken. Skulle garagen lämnas kvar skulle antalet platser bli betydligt färre än idag befintliga. Det handlar inte om att tillföra gästparkeringar utan att tillgodose behovet av bilplatser för bostadsrättsä-garna i BB. De 20 hyresgäster som påstås stå bakom undertecknandet överklagandet härrör sig från en tidigare erinran mot bygglovet. Det är mycket tveksamt om samtliga står bakom denna överklagan idag. I så fall borde samtliga garageinnehavare undertecknat överklagan. En person på listan har sagt upp sitt garage och ska flytta ifrån BB. Såvitt BB förstår är det endast UL och RS som driver överklagandet. Att idag utföra något underhåll av garagen skulle vara helt bortkastade pengar med hänsyn till medlemmarnas kvalificerade beslut. Styrelsen har därför beslutat att inte ta ut någon hyra för garagen med hänsyn till dåligt skick och säkerhetsrisker enligt besiktning.

**DOMSKÄL**

Gällande bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att endast UL och RS överklagat nämndens beslut till länsstyrelsen. Det är därför endast dessa som har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Det framstår som oklart om de övriga personer som undertecknat protestlistan avsett att överklaga länsstyrelsens beslut. Med hänsyn till att de inte gjort gällande att de borde ha angetts som klagande i länsstyrelsens beslut och då de under inga omständigheter kan anses ha klagorätt beträffande länsstyrelsens beslut gör mark- och miljödomstolen den bedömningen att de inte avsett att överklaga länsstyrelsens beslut och att hänvisningen till protestlistan endast avser att visa att UL och RS har stöd hos övriga garageinnehavare. Mark- och miljödomstolen gör vidare den bedömningen att utgången i målet inte påverkas av huruvida även dessa övriga personer anses som klagande eller ej.

Frågor som hänför sig till innehavet av garageplats och de rättigheter som hyresgästerna till garagen har, bl.a. eventuellt besittningsskydd, är civilrättsliga frågor som inte prövas inom ramen för detta mål.

Detta mål handlar om rivningslov för två garagebyggnader samt bygglov för omfördelning av parkeringsytor, markförändringar och stödmurar.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad UL och RS anfört i mark- och miljödomstolen. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning med följande tillägg.

Domstolen noterar att parkeringsytorna även berör områden som i stadsplanen betecknats med GS, område för garageändamål, sammanbyggda hus, men bedömer att parkering på dessa ytor, på samma sätt som för den punktprickade marken, är att

beteckna som en avvikelse som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och är förenlig med planens syfte.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 2 februari 2016.

Ove Järvholm

Hans Ringstedt

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järvholm, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.