



PARTER

Klagande

Mikael Trolin
Odinsvägen 12 B
137 70 Dalarö

Motpart

1. Jan Rendle
Baldersvägen 52
137 70 Stockholm

2. Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2019-04-05 i ärende nr 4034-45179-2017, se bilaga 1

SAKEN

Avsluta ärende utan åtgärd på fastigheterna Dalarö 3:43 och 3:87 i Haninge kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet i den del det avser fastigheten Dalarö 3:44.
 3. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Haninge kommuns beslut den 21 september 2017 (dnr KLAGOMÅL.2017.21) och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
-

BAKGRUND

Mikael Trolin inkom den 6 april 2017 till Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun med en anmälan om olovligt anläggande av parkeringsplats på Dalarö 3:43, olovlig ändring av parkeringsplats på Dalarö 3:87 samt olovlig ändring av bostadshus på Dalarö 3:87.

I anmälan anfördes också att tre gamla äppelträd hade huggits ned. Nämnden avslutade ärendet utan åtgärd. Mikael Trolin överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avsåg överklagandet. Mikael Trolin har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Mikael Trolin har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Han har även yrkat att syn ska hållas. Till stöd för sitt yrkande har han anført i huvudsak följande.

Nämnden och länsstyrelsen har inte tagit hänsyn till förlorad utsikt, störande insyn och buller samt men i nyttjanderätten till trädgården. Nämndens beslut är också illa avvägt med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde. Länsstyrelsen har inte heller prövat nämndens beslut i sak, utan endast stämt in i nämndens bedömning utan att granska den dokumentation som Mikael Trolin har inkommit med.

Nämnden har vidare gått emot sitt eget utlåtande att det har krävts bygglov för parkeringsplatserna vid deras första platsbesök. Det har dessutom tillkommit fem parkeringsplatser på fastigheten Dalarö 3:44. Antalet parkeringsplatser på fastigheten Dalarö 3:87 är överdimensionerat och riskerar att störa trafikflödet på Odinsvägen. Det finns totalt nio parkeringsplatser på Dalarö 3:87, fem på Dalarö 3:44 och tre på Dalarö 3:43. Parkeringsplatserna nyttjas regelbundet av personer som inte är skrivna på någon av fastigheterna.

DOMSKÄL

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället om det behövs. Mark- och miljödomstolen bedömer att målet kan avgöras på de inkomna handlingarna. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 6 kap. 1 § 8 plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

Enligt 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF krävs trots 6 kap. 1 § 8 PBF inte bygglov för en parkeringsplats som avses i 1 § 8, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) gäller att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Enligt paragrafens andra stycke får byggnadsnämnden inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Dalarö 3:44

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det överklagade beslutet avser fastigheterna Dalarö 3:43 och 3:87. Det är således inte inom ramen för domstolens prövning i detta mål att pröva parkeringsplatsen på fastigheten Dalarö 3:44. Överklagandet ska därför avvisas i denna del.

Dalarö 3:43, 3:87

Nämnden och länsstyrelsen har gjort bedömningen att bygglov för parkeringsplatserna på fastigheten Dalarö 3:43 inte är nödvändigt med tillämpning av 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF som avser endast fastigheter med ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus. Fråga är om denna bedömning är korrekt att byggnaden på fastigheten Dalarö 3:43 är en- eller tvåbostadshus.

En definition av en- och tvåbostadshus finns inte i plan- och bygglagstiftningen. I Terminologicentrums publikation Plan- och byggtärmer 1994, TNC 95, som är ett vedertaget hjälpmedel för definitioner på byggområdet, framgår dock följande. Enbostadshus är bostadshus med endast en bostadslägenhet och tvåbostadshus är bostadshus med två bostadslägenheter. Ett flerbostadshus är ett bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Enligt nämndens utlåtande efter platsbesök den 24 maj 2017 på fastigheterna Dalarö 3:87 och Dalarö 3:43 framgår att fastighetsägaren har uppgett att det finns tre lägenheter på fastigheten Dalarö 3:43. Mark- och miljödomstolen anser därför att det på fastigheten Dalarö 3:43 finns ett flerbostadshus. Bestämmelsen i 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF är således inte tillämplig på parkeringsplatsen på fastigheten Dalarö 3:43. Anordnandet av parkeringsplatserna är således en lovpliktig åtgärd.

Fastigheten Dalarö 3:87 har enligt vad som framgår av handlingarna i målet inte ändrats sedan bygglov beviljades 1995. Huvudbyggnaden på fastigheten utgör kontor i kombination med ett enbostadshus.

Nämnden och länsstyrelsen har ansett att användningen av huvudbyggnaden på Dalarö 3:87 strider mot detaljplanen för området, men att ett föreläggande om rättelse inte är möjligt enligt 11 kap. 20 § andra stycket PBL eftersom åtgärden är preskriberad. Preskriptionstiden ska räknas från det datum överträdelsen begicks (jfr. dom den 16 april 2013, MÖD, mål nr P 8090-12 och dom den 28 november 2014, MÖD, mål nr P 4072-14), vilket framstår vara 1995. Mark- och miljödomstolen instämmer därför i nämndens och länsstyrelsens bedömning i denna del.

Nämnden ansåg vidare i sitt beslut att det pågående arbetet med parkeringsplatser på fastigheten ej är lovpliktigt eftersom det inte medför en väsentlig förändring av den befintliga parkeringsplatsen. Något bygglov för parkeringsplatsen finns inte.

Bestämmelsen 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF är tillämplig avseende enbostads-
huset på fastigheten Dalarö 3:87. Ett krav för bestämmelsens tillämplighet är dock
att parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov, om den anläggs
med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata
eller väg. Eftersom fastigheten Dalarö 3:87 endast har ett enbostadshus, kan enligt
mark- och miljödomstolens bedömning högst två parkeringsplatser anläggas utan att
en bygglovsprövning görs.

Av de bilder som klaganden har bifogat ärendet framgår att betydligt fler parkering-
splatser än vad som är avsett för fastighetens behov finns på Dalarö 3:87. Eventuel-
la parkeringsplatser som används för kontorsbyggnaden omfattas inte av bestämm-
elsen i 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF. Det har inte heller framkommit omständig-
heter som visar att parkeringsplatsen är anlagd med stöd av väglagen. Marken är
inte heller avsatt till gata eller väg enligt detaljplanen. Parkeringsplatsen på fastig-
heten Dalarö 3:87 är således inte heller undantagen från lovplikt.

På grund av det anförda ska länsstyrelsens beslut ändras och ärendet återförvisas till
nämnden för erforderlig handläggning.

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

Överklagande senast den 25 november 2019.

Bjarne Karlsson

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson och tekniska rådet
Maria Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Johan Murray.



Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för överklaganden
Göran Wirdéus

BESLUT

Akt...../
Aktbil.....

Datum
2019-04-05

Beteckning

4034-45179-2017
INKOM: 2019-05-14
MÅLNR: P 3346-19
AKTBIL: 3

Mikael Trolin
Odinsvägen 12 B
137 70 Dalarö

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

Jan Rendle
Baldersvägen 52
137 70 Dalarö

Överklagande av beslut att avsluta ett ärende utan åtgärd på fastigheterna Dalarö 3:43 och 3:87 i Haninge kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår yrkandet om inspektion på berörda fastigheter samt överklagandet i övrigt.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har genom delegationsbeslut den 21 september 2017 avslutat ett ärende utan ytterligare åtgärder avseende anmälan om olovlig ändring av bostadshus samt olovligt anlagd parkeringsplats på fastigheterna Dalarö 3:43 och 3:87.

I beslutet anför stadsbyggnadsnämnden följande.

Ärendebeskrivning

Mikael Trolin, nedan kallad klaganden, inkom den 6 april 2017 med anmälan om olovligt anläggande av parkeringsplats på Dalarö 3:43, olovlig ändring av parkeringsplats på Dalarö 3:87 samt olovlig ändring av bostadshus på Dalarö 3:87. I anmälan uppgavs också att gamla äppelträd huggits ner.

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde ett platsbesök den 20 april 2017 och noterade att markarbeten pågick på Dalarö 3:43 och Dalarö 3:87. Både fastighetsägaren, Jan Rendle, och klaganden inkom under april och maj med ett flertal skrivelser angående förhållandena på fastigheterna.

Den 24 maj 2017 skickades ett utlåtande till fastighetsägaren med en möjlighet att inkomma med uppgifter i ärendet gällande parkeringsplatserna på fastigheterna samt uppgifter om när och hur eventuella ändringar i byggnaderna utförts. Den 29 juni och 11 juli 2017 inkom fastighetsägaren med uppgifter om parkeringarna och uppgifter om att förändringar inte gjorts i huvudbyggnaden på fastigheten Dalarö 3:87 samt att den mindre byggnaden på Dalarö 3:43 var inredd som en bostad med två rum när fastigheten förvärvades 1993.

BESLUTDatum
2019-04-05Beteckning
4034-45179-2017

Klaganden har redovisat ett beslut från hyresgästföreningen daterat den 19 juli 2017 gällande förhållandena på fastigheten Dalarö 3:43. Utifrån uppgifter i detta framgår att huvudbyggnaden på Dalarö 3:43 år 2007 varit inredd som ett enbostadshus men att den 2012 ändrats till ett tvåbostadshus.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden att fälla tre äppelträd inte är en åtgärd som strider mot gällande detaljplan eller är en lovpliktig åtgärd enligt 9 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Uppgifter i den kulturhistoriska bebyggelseutredningen gör gällande att fastigheten Dalarö 3:43 använts till olika ändamål historiskt sett och att den bland annat använts till bostadsändamål för ett eller ett fåtal hushåll. Det är möjligt att det lilla boningshuset har förändrats sedan utredningen men enligt uppgift från fastighetsägarna har de inte ändrat byggnadens utformning sedan de köpte fastigheten 1993. Detta gör att förvaltningen bedömer att det inte har skett något inrättande av ytterligare bostad enligt 9:2 eller 9:4 a-c PBL.

När det gäller inrättande av parkeringsplatser så bedömer förvaltningen att fastigheten Dalarö 3:43 uppfyller kraven enligt 6:2 punkt 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, som anger att inrättandet av parkeringsplatser på fastigheter där det endast finns ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus inte är en lovpliktig åtgärd. Huvudbyggnaden har genom åren använts som bostad för ett eller två hushåll. Om det råder oklarheter om hur bedömningar ska göras så ska plan- och bygglagen med tillhörande lagstiftning tolkas så att den blir som minst ingripande som möjligt.

När det gäller fastigheten Dalarö 3:87 har den enligt uppgift från fastighetsägaren inte ändrats sedan bygglovet 1995 och det finns 3 lägenheter i byggnaden. Inga yttre förändringar på byggnaden jämfört med bygglovshandlingarna observerades vid förvaltningens platsbesök. Den aktuella användningen av huvudbyggnaden strider mot bestämmelser i detaljplanen, men eftersom det pågått sedan 1995 får byggnadsnämnden inte besluta om rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL. Bygglovsavdelningen bedömer att det pågående arbetet med parkeringsplatser på fastigheten Dalarö 3:87 ej är lovpliktigt eftersom det inte medför en väsentlig förändring av den befintliga parkeringsplatsen. Områdets karaktär ska enligt detaljplanen bevaras så långt möjligt vilket även gäller icke bygglovspliktiga åtgärder. För bevarandet bedömer förvaltningen att man vid anläggandet av parkeringsplatser på båda fastigheterna inte ska anlägga hårdgjorda ytor utan använda sig av grus som underlag. Fastighetsägaren har i sin kommunikation med förvaltningen meddelat att man har för avsikt att använda grus och därför kommer ingen ytterligare uppföljning angående parkeringsplatserna att göras.

Mikael Trolin överklagar stadsbyggnadsnämndens beslut och anför i huvudsak följande.

Han hemställer att länsstyrelsen ska upphäva Haninge kommuns beslut om att det inte krävs bygglov för att göra markarbeten i den omfattning som skett på fastig-

BESLUTDatum
2019-04-05Beteckning
4034-45179-2017

heterna Dalarö 3:87 och 3:43. Enligt den inspektion som genomfördes av bygglovsenhetens tjänsteman på plats den 12 april 2017 var bedömningen att det krävdes bygglov för så omfattande markarbeten som redan var påbörjade. Fastighetsägaren har i skrivelser till Haninge kommun inkomna den 2 maj 2017, den 17 maj 2017 samt den 11 juli 2017 meddelat att denne har för avsikt att bredda den befintliga parkeringen på Dalarö 3:87 från 3,5 meter till 4,5 meter, men att det inte ska bli fler parkeringsplatser. Kommunen har i sitt delegationsbeslut inte tagit fasta på det underlag där han visar att fastighetsägarens redogörelse för omfattningen av markarbetet på Dalarö 3:87 inte är med sanningen överensstämmande. I de bildbilagor som han bifogat i ärendet framgår att fastighetsägaren sågat ner minst tre hundraåriga äppelträd, att vegetation och buskar avlägsnats samt att staket avlägsnats och marken utjämnats ända in på den intilliggande fastigheten Dalarö 3:43. En av de anlagda parkeringarna går även sannolikt in på fastigheten Dalarö 3:44. Innan markarbetet påbörjades fanns det plats för max 5 bilar på parkeringen på fastigheten Dalarö 3:87. Efter påbörjat markarbete finns det plats för 9–10. Detta torde stå i strid med detaljplan S 129, som medger att befintlig bebyggelse ska finnas kvar och karaktären bibehållas samt kräver bygglov för förändring. Kommunen argumenterar att det för fastigheten finns ett bygglov från 1995 som möjliggör två lägenheter och en affärslokal. Kommunen bekräftade i sitt utlåtande den 24 maj 2017 att fastighetsägaren brutit mot PBL, genom att anlägga tre lägenheter men att detta blivit preskriberat och inte föranleder kommunen att begära rättelse.

I mark- och miljödomstolens mål nr P 6381-16, P 15-17, meddelad den 23 augusti 2017, slog domstolen fast att det var gentemot Odinsvägen, med sin stora genomströmning av trafik och människor, som de kulturhistoriska värdena ska bedömas. Det är därför av största vikt att detta görs rätt och det vore bra om länsstyrelsen kunde genomföra en inspektion på plats för att säkerställa att stora unika värden inte går till spillo på Dalarö, som är ett riksintresse. Det finns heller inget belägg enligt PBL att anlägga en så stor parkeringsanläggning som boendeparkering på fastigheten Dalarö 3:87, till endast 3 lägenheter. Det är även så att hyresvärden har utnyttjat parkeringen till sig själv och sina anställda i dennes närliggande restaurangverksamhet och detta har pågått under lång tid och han menar att det i vissa fall även kan röra sig om kommersiell uthyrning till bilägare som inte är skrivna på fastigheten.

Motivering

Tillämpliga lagrum m.m.

Enligt 6 kap. 1 § 8 PBF krävs det i fråga om andra anläggningar än byggnader bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

Av 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF framgår att trots 1 § krävs det inte bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en parkeringsplats som

BESLUTDatum
2019-04-05Beteckning
4034-45179-2017

avses i 1 § 8, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov.

I 10 kap. 2 § första stycket PBL anges att om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som har getts för åtgärden, eller om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att ärendet kan avgöras på handlingarna och avslår därför Mikael Trolins yrkande om att länsstyrelsen ska göra en inspektion på plats. I ärendet är framförallt fråga om ifall ägaren till Dalarö 3:43 och 3:87 har brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 2 § PBL genom att utföra åtgärder i strid med gällande detaljplan om att områdets karaktär så långt som möjligt ska bevaras eller väsentligt ändra parkeringsplatsen på sätt som kräver bygglov.

Beträffande kravet enligt detaljplanen är det primärt stadsbyggnadsnämnden som har att avgöra vad som är förenligt med planen och inte. Även med beaktande av vad Mikael Trolin har anfört finner länsstyrelsen att det inte framkommit skäl att göra någon annan bedömning än den som nämnden har gjort. Länsstyrelsen finner att det inte heller framkommit någon sådan väsentlig ändring av parkeringsplatsen att det mot nämndens bedömning ska krävas bygglov för ändringen. Då eventuella överträdelse av bygglovskrav beträffande byggnaderna såsom nämnden har anfört är preskriberade enligt 11 kap. 20 § PBL finner länsstyrelsen sammantaget att stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 5 § PBL haft fog för att avsluta ärendet utan ytterligare åtgärd. Överklagandet ska således avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.



Göran Wirdéus
Länsjurist



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.