

SVEA HOVRÄTT  
060104

INKOM: 2020-08-24  
MÅLNR: P 6977-20  
AKTBIL: 6

Mark- och miljööverdomstolen

Svea hovrätt

Box 2290

103 17 Stockholm

Skickas enbart med e-post till:

svea.hovratt@dom.se

Stockholm den 24 augusti 2020

**Mål P 6977-20; Mona Ahlvar m.fl. ./.. Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun m.fl.  
angående Bygglövs för nybyggnation på fastigheten Akropolis 2**

I egenskap av ombud för fastighetsägarna till Alrunan 6 i Linköpings kommun, Mona Ahlvar och Lotta Ahlvar AB ("Fastighetsägarna"), får vi härmed utveckla talan i enlighet med följande.

**1. Yrkande**

Fastighetsägarna yrkar i första hand att Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd och upphäver de överklagade byggloven för fastigheten i fråga.

I andra hand yrkar Fastighetsägarna att de överklagade besluten återförvisas till Bygg- och miljönämnden för vidare handläggning.

**2. Bakgrund**

Fastighetsägarna äger tillsammans fastigheten Alrunan 6, vilken är belägen i Vasastaden i centrala Linköping. De boende i bostadshuset på fastigheten Alrunan 6 har från sina fönster i sydöstlig riktning utsikt över fastigheten Akropolis 2.

Den 28 augusti 2019 upphävde Länsstyrelsen i Östergötland ett bygglov för nu aktuell byggnad, som innefattar idrottshall, matsal, kontor och parkeringshus (diarienummer 403-900-2019). Detta då bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun beviljat bygglov på ett bristfälligt underlag.

Den 19 september 2019 respektive den 25 september 2019 beviljade Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun på nytt bygglov för uppförandet av ett parkeringshus samt en idrottshall, matsal och kontor på idrottsplanen på fastigheten Akropolis 2. Den 20 februari 2020 avslog Länsstyrelsen Fastighetsägarnas överklaganden i två separata beslut. Länsstyrelsens beslut överklagades därefter av Fastighetsägarna till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena den 28 maj 2020.

### **3. Gällande detaljplan**

Idrottsplanen på fastigheten Akropolis 2 omfattas av stadsplan SPL 346 från den 19 maj 1961. I stadsplanen benämns idrottsplanen "A - Område för allmänt ändamål". I planbeskrivningen anges att det allmänna ändamål som åsyftas i stadsplanen är idrottsändamål, samt att avsikten varit att på platsen anlägga en gymnastikhall till förmån för det närbelägna läroverket.

I planbeskrivningen framhålls att Gustav Adolfsgatan breddats i syfte att bereda plats för biluppställning i anslutning till gymnastikhallen. Därutöver anförts att det förutsätts att delar av Vasaskolans, idag Berzeliuskolans, skolgård, i samband med tävlingar och andra publikdragande evenemang i gymnastikhallen, kan disponeras för parkering.

### **4. Skäl för att meddelade bygglov ska upphävas**

Mark- och miljödomstolen har bedömt att en idrottshall med tillhörande matsal, kontor och parkeringshus är förenligt med stadsplanens allmänna ändamål samt att matsal och kontor får anses knutna till idrottshallens verksamhet på sådant sätt att de även av detta skäl ryms inom stadsplanens allmänna ändamål. Mark- och miljödomstolen har vidare bedömt att 9 kap. 32 a § andra stycket plan- och bygglagen inte utgör hinder mot att bevilja bygglov för de lovsökta åtgärderna. Fastighetsägarna delar inte de bedömningar som mark- och miljödomstolen gjort. Skälen för detta framgår nedan.

#### *4.1 Kvartersmarken är inte avsedd för parkeringshus, matsal eller kontor*

Hela det område som byggloven avser utgörs av område som enligt stadsplanen endast får användas för allmänt ändamål. I planbeskrivningen framgår med all tydlighet att det allmänna ändamål som åsyftas är idrottsändamål, samt att avsikten är att på platsen anlägga en gymnastikhall för det närbelägna läroverket.

I planbeskrivningen nämns vidare att Gustav Adolfsgatan breddats i syfte att bereda plats för cyklar samt viss biluppställning i anslutning till gymnastikhallen. Därutöver anförs att det förutsätts att delar av Vasaskolans, idag Berzeliuskolans, skolgård kan disponeras för parkering i samband med tävlingar och andra publikdragande evenemang i gymnastikhallen.

Av planbeskrivningen framgår alltså att det allmänna ändamål som åsyftas i stadsplanen är idrottsändamål, samt att avsikten är att på platsen anlägga en gymnastikhall. Att det av planbeskrivningen därutöver framgår att en del av Gustav Adolfsgatan i stadsplanens södra ände breddats för att möjliggöra viss uppställning av cyklar och bilar innebär inte att syftet varit att området även ska kunna användas för anläggandet av en regelrätt bilparkering, än mindre ett parkeringshus i fyra våningar med plats för 160 bilar.

Att man i planbeskrivningen angett att Gustav Adolfsgatan breddats för att möjliggöra viss uppställning av bilar samt pekat ut Berzeliuskolans skolgård, vilken ligger utanför detaljplanen, som lämplig plats för parkering av bilar talar tvärt emot för att det varit kommunens avsikt att någon regelrätt parkering av bilar inom området som endast får användas för allmänna ändamål inte ska tillåtas.

Eftersom det av planbeskrivningen tydligt framgår att det enda allmänna ändamål som åsyftas i stadsplanen är idrottsändamål strider det mot detaljplanen att meddela bygglov för andra verksamheter. Eftersom de överklagade byggloven, utöver en idrottshall, också innefattar bygglov för parkeringshus, kontor och matsal ska dessa därför upphävas.

#### *4.2 Parkeringshus, matsal och kontor är inte verksamheter knutna till det allmänna ändamål som angetts i detaljplanen*

Av Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2 framgår att det finns möjlighet att tillåta uppförandet av byggnader avsedda för andra ändamål än de allmänna ändamål som angetts i detaljplanen under förutsättning att dessa har en tydlig anknytning till det allmänna ändamålet.



Som exempel nämns byggnader som behövs för vaktmästare och maskinskötare, lärare vid skolor, läkare, sjuksköterskor och personal vid sjukhus.

Som nämnts ovan är det allmänna ändamål som åsyftas i stadsplanen idrottsändamål, och planens avsikten är att det på platsen ska anläggas en idrottshall. Varken Parkeringshuset, matsalen eller kontoren som avses uppföras är verksamheter som är knutna till- eller utgör komplement till den tänkta idrottshallen.

Parkeringshuset är överdimensionerat i förhållande till idrottshallens verksamhet och utgör nästan en tredjedel av den totala byggnadens byggnadsarea. Parkeringshuset kommer att ha 160 platser och byggs i fyra våningar. Parkeringshuset kommer att användas av den allmänhet som befinner sig i Vasastaden, snarare än vid användandet av idrottshallen. Att även allmänheten kommer att nyttja parkeringshuset påverkar i högsta grad bedömningen av om parkeringshuset anses inrymmas i det allmänna ändamål som anges i detaljplanen. Detta eftersom allmänhetens nyttjande visar att parkeringshuset inte är knuten till idrottshallens verksamhet.

Parkeringshuset är, med beaktande av ovan, till stor del en självständig byggnadsdel som är helt frikopplad från idrottshallens verksamhet. Annat hade varit fallet om parkeringshusets storlek anpassats efter det behov som finns för idrottshallens verksamhet och inte, så som idag, efter parkeringsbehovet i Vasastaden. Parkeringshuset är således inte knutet till idrottshallens verksamhet i den bemärkelse som krävs för att bygglov ska kunna lämnas för åtgärden.

Inte heller den matsal för 650 elever på Katedralskolan och Berzeliussskolan som meddelat bygglov är knuten till idrottshallens verksamhet på sådant sätt att den kan anses inrymmas i det allmänna idrottsändamål som anges i detaljplanen. Det är istället uppenbart, särskilt med beaktande dels av matsalsytornas storlek och dels av vad Lejonfastigheter i övrigt anfört i officiella sammanhang, att matsalsytorna huvudsakligen kommer att användas i den dagliga skolverksamheten och inte vid idrottsevenemang. Inte heller matsalsytorna är därför knutna till idrottshallens verksamhet i den bemärkelse som krävs för att det allmänna bygglov ska kunna lämnas för dessa åtgärder.

Samma sak gäller de kontorslokaler som till stor del kommer att inrymma lärararbetsplatser. De lärare som kommer att ha sina arbetsplatser i byggnaden är anställda vid de närliggande skolorna. Lejonfastigheter har inte angivit vilken typ av lärare som kommer att ha sina

arbetsplatser i byggnaden. Det får därför antas att det rör sig om lärare i flertalet av de ämnen som undervisas i de närliggande skolorna. Lärararbetsplatserna har således ingen koppling över huvud taget till idrottshallens verksamhet. Det finns inget i ärendet som talar för att lärararbetsplatserna anknyter till det i detaljplanen stadgade idrottsändamålet på så sätt som krävs för att bygglov skulle kunna meddelas.

*4.3 Att bevilja bygglov för parkeringshus, matsal och kontor strider mot 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen*

Meddelade bygglov för parkeringshus, matsal och kontor strider vidare mot 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen.

Mark- och miljödomstolen anger i sin motivering att 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen inte hindrar att bygglov beviljas, då *fastigheten* i dagsläget används för både skolverksamhet och idrott och dels då fastigheten i viss utsträckning använts som parkeringsplats för besökande till och verkamma i befintlig idrottshall. Länsstyrelsen har således vid sin bedömning använt hela fastigheten Akropolis 2 som bedömningsunderlag.

Detta är en direkt felaktig tillämpning av nu aktuellt lagrum. Enligt förarbetena ska istället den pågående markanvändningen beaktas vid bedömningen (prop. 2013/14:126 s. 197). Pågående markanvändning kan inte tolkas på annat sätt än den användning som nu pågår av marken som avses bebyggas.

Akropolis 2 är en stor fastighet och de skolbyggnader och parkeringsplatser som länsstyrelsen hänvisar till i sin motivering är inte belägna på den del av fastigheten som nu avses bebyggas. Skolverksamheten bedrivs i byggnader på fastighetens västra del, vilken omfattas av en helt annan detaljplan än den plats på vilken bygglov nu beviljats. Inom den andra detaljplanen, cirka 150 – 200 meter från den plats som nu avses bebyggas, ligger även parkeringsplatserna. Rosa område i **Bilaga 1** visar platsen för den befintliga skolan, rött område visar platsen för de befintliga parkeringsplatserna och grönt område visar platsen där den nu aktuella byggnaden avses uppföras. Därtill kan nämnas att parkeringsplatserna enligt gällande parkeringsskyltar kräver tillstånd dagtid, varför de i huvudsak används av lärare anställda vid de närliggande skolorna och inte av besökare till den befintliga idrottshallen. Detta styrks vidare av att den befintliga idrottshallen ligger på cirka 400 meters avstånd från de nu aktuella parkeringsplatserna.

Den del av fastigheten som omfattas av det överklagade bygglovets och stadsplan SPL 346 har alltså aldrig tidigare använts för skolbyggnader och parkeringsplatser. Än mindre ett parkeringshus av den omfattning som bygglov nu beviljats för. Meddelat bygglov strider därmed mot 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen och meddelade lov ska därmed upphävas även av denna anledning.

#### *4.4 Parkeringshuset är inte i sig ett allmänt ändamål*

Parkeringshuset utgör heller inte något allmänt ändamål i sig varför bygglov för åtgärden även av detta skäl inte kan meddelas.

Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose. Kommunen har ingen generell ansvar att ordna parkeringsplatser och det är istället respektive fastighetsägares ansvar att ordna parkeringsmöjligheter för den trafik som fastigheten ger upphov till, se 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Eftersom parkeringshusets uttalade syfte är att möjliggöra parkering åt besökande i staden är parkeringshuset inte ett allmänt ändamål. Särskilt inte med beaktande av att detta ska uppföras och drivas av en kommersiell aktör i vinstsyfte.

Bygglov för parkeringshuset kan alltså inte heller av denna anledning beviljas.

#### *4.5 Prövningen borde ske genom ny detaljplan*

Då kommunen i den nu gällande detaljplanen bestämt att andra platser, istället för den nu aktuella marken, ska nyttjas för parkering, måste det till en ändring av detaljplanen för att det fyra våningar höga parkeringshuset ska kunna beviljas bygglov.

Den nu aktuella byggnationen är ett typexempel på bebyggelse som är av sådan art och får sådan påverkan på omgivningen att den enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen bör prövas i en detaljplan istället för i ett bygglov eftersom lovet får stor påverkan på boendemiljön och trafiksäkerheten för de boende i området.

Ett av syftena med att denna typ av bebyggelse ska prövas i detaljplan är att säkerställa att medborgarna och sakägarna ges erforderlig insyn och inflytande över ny byggnation (prop. 1985/86:1 s. 152). Genom att försöka få nu aktuell byggnation att anses förenlig med



detaljplanens allmänna idrottsändamål, trots att så uppenbarligen inte är fallet, berövas invånarna i Linköping deras demokratiska rätt att vara med och påverka ny bebyggelse i närområdet. Detta i strid med reglerna i plan- och bygglagen.

Ett annat av syftena med kraven på att viss byggnation ska regleras genom detaljplan, är att säkerställa att en god helhetsverkan ur miljöhänsyn samt en lämplig samhällsutveckling uppnås (prop. 1985/86:1 s. 149). Detta görs genom att krav ställs på att ny byggnation har föregåtts av erforderliga prövningar, såsom exempelvis lokaliserings- och lämplighetsbedömningar. Genom att pröva den nu aktuella byggnationen i ett bygglov istället för i en detaljplan söker kommunen, d.v.s. det kommunala bolaget tillika sökanden samt nämnden, undkomma de krav på prövningar och bedömningar som den här typen av byggnation kräver enligt plan- och bygglagen.

## **5. Skäl för återförvisning**

Skulle Mark- och miljööverdomstolen inte finna skäl att upphäva byggloven ska dessa istället återförvisas till Bygg- och miljönämnden eftersom det föreligger hanlägningsfel i två avseenden.

### **5.1 Avsaknad av grannhörande**

Vid beslut om bygglov ska sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL underrättas och ges tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som innebär en avvikelse från detaljplan. De beviljade byggloven avviker från detaljplanen, varför Fastighetsägarna i egenskap av sakägare borde fått yttra sig över ansökan. Av den anledningen föreligger handlägningsfel.

### **5.2 Separat prövning av ärendena krävs**

De överklagade byggloven borde rätteligen ha prövats som en gemensam ansökan eftersom det är omöjligt att bedöma planförenlighet, uppfyllande av anpassnings- och omgivningskrav m.m., om inte byggnaden som helhet provas inom ramen för en bygglovsansökan. Även av denna anledningen föreligger handlägningsfel.

## 6. Skäl för prövningstillstånd

### 6.1 *Det finns skäl att tro att mark- och miljödomstolen kommit fram till fel domslut*

Mark- och miljödomstolen har bedömt att en idrottshall med tillhörande matsal, kontor och parkeringshus är förenligt med stadsplanens allmänna ändamål trots att det av planbeskrivningen med all tydlighet framgår att området avsett för allmänna ändamål endast ska användas för idrottsverksamhet och bebyggas med en idrottshall.

Mark- och miljödomstolen har vidare bedömt att tillhörande parkeringshus, matsal och kontor är knutna till idrottshallens verksamhet på sådant sätt att de även av detta skäl ryms inom stadsplanens allmänna ändamål. Detta trots att det är uppenbart att någon anknytning inte finns då parkeringshus, matsal och kontor har som huvudsakligt syfte att tillgodose behov som över huvud taget inte har något med idrottshallen att göra.

Mark- och miljödomstolen har vidare bedömt att 9 kap. 32 a § andra stycket plan- och bygglagen inte utgör hinder mot att bevilja bygglov för de lovsökta åtgärderna trots att det område som avses bebyggas aldrig tidigare använts för skolbyggnader eller parkering.

Mark- och miljödomstolen har också bedömt att parkeringshuset i sig kan anses tillgodose ett allmänt ändamål trots parkeringshuset i huvudsak uppförts för att på kommersiell basis tillgodose parkeringsbehovet i stadskärnan.

Mot denna bakgrund finns skäl att tro att mark- och miljödomstolen kommit fram till fel domslut vilket utgör grund för prövningstillstånd.

### 6.2 *Det är viktigt att Mark- och miljööverdomstolen prövar målet för att mark- och miljödomstolarna ska få vägledning inför framtida bedömningar av liknande frågor*

Överklagandet aktualiserar även ett antal rättsfrågor som det inte återfinns något tydligt svar på i praxis.

1) Vilket utrymme finns det att bevilja bygglov för åtgärder som syftar till att tillgodose andra allmänna ändamål än de som angetts i en detaljplan?



2) Vad krävs för att en åtgärd ska ges bygglov på grunden att åtgärden anses ha en tillräcklig anknytning till det allmänna ändamål som framgår av detaljplanen trots att åtgärden i sig inte omfattas av det allmänna ändamålet?

3) Kan 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen kan tolkas på sådant sätt att bygglov får meddelas för en icke offentlig aktör endast på den grund att någon del av fastigheten i fråga tidigare har använts för liknande ändamål trots om det rör sig om en mycket stor fastighet och den plats som aktuellt bygglov avser aldrig tidigare använts för det ändamål som nu avses?

4) Kan en åtgärd, i detta fall ett parkeringshus, anses tillgodose ett allmänt ändamål trots åtgärden utförs av en kommersiell aktör i syfte att tillgodose ett behov som endast till del kommer tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att sörja för?

Då dessa frågor är obesvarade i praxis är det av vikt för rättstillämpningen att Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd i målet.

## 7. Sammanfattning

Fastighetsägarna vill genom detta överklagande särskilt framhålla

*att* de givna byggloven är i direkt strid med detaljplanen,

*att* byggloven strider mot 9 kap. 32 a § PBL,

*att* Prövningen borde ske genom ny detaljplan

*att* kommunen gjort sig skyldig till handläggningsfel i flera avseenden.

Mot bakgrund av ovanstående ska mark- och miljööverdomstolen meddela prövningstillstånd och upphäva de överklagade byggloven.

Stockholm som ovan

Carina Holmgren  
Advokat

Benjamin Rönne-Petersen  
Biträdande jurist