



**SVEA HOVRÄTT**  
Mark- och miljööverdomstolen  
060104

**DOM**  
2021-09-06  
Stockholm

Mål nr  
P 6977-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-05-28 i mål P 1398-20 och P 1410-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Mona Ahlvar  
Kristinagatan 11  
582 32 Linköping

2. Lotta Ahlvar AB  
Sveavägen 117 A  
113 49 Stockholm

Ombud för båda:

Advokat Carina Holmgren och biträdande jurist Petra Norberg  
holmgrenhansson Advokatbyrå AB  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm

### Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun  
581 81 Linköping

2. Lejonfastigheter AB, 556477-7851  
Box 1943  
581 18 Linköping

### SAKEN

Bygglov för nybyggnation på fastigheten Akropolis 2 i Linköpings kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens beslut den 19 september 2019, dnr BLK 2019-001745, att ge bygglov för nybyggnad av parkeringshus på fastigheten Akropolis 2 i Linköpings kommun och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1715242

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens beslut den 25 september 2019, dnr BLK 2018-002254, att ge bygglov för nybyggnad av idrottshall, matsal och kontor på fastigheten Akropolis 2 i Linköpings kommun och avslår bygglovsansökan.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Mona Ahlvar** och **Lotta Ahlvar AB** (klagandena) har yrkat att mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska avslå ansökningarna om bygglov för nybyggnation av parkeringshus och idrottshall med matsal och kontor på fastigheten Akropolis 2 i Linköpings kommun.

**Lejonfastigheter AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun** har fått tillfälle att svara på överklagandet, men har inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Klagandena** och **Lejonfastigheter AB** har anfört detsamma som i underinstanserna.

**Lejonfastigheter AB** har lagt till i huvudsak följande: Idrottshallen ska kunna ha större idrottsevenemang med totalt upp till 3 300 åskådare. Därför finns det ett behov av parkeringsplatser för både idrottsutövare och publik. Hallen kommer även att vara arrangemangshall för parasport med många deltagare i rullstol. Det förutsätter att det finns parkeringar i direkt anslutning till hallen.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

*Bakgrund m.m.*

Lejonfastigheter AB har ansökt om bygglov för att uppföra en idrottshall med matsal och kontor samt ett parkeringshus på fastigheten Akropolis 2 i Linköpings kommun.

Fastigheten Akropolis 2 omfattas av två detaljplaner. I fastighetens västra del ligger Berzeliusskolan. Denna del av fastigheten omfattas av en detaljplan från 1993 som anger att marken ska användas till skola. De byggnader som avses med bolagets ansökan om bygglov är tänkta att uppföras på fastighetens östra del. Den marken

omfattas av en stadsplan från 1961. Stadsplanen gäller som en detaljplan som antagits enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL), se 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL och p. 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Enligt stadsplanen ska marken i huvudsak användas för allmänt ändamål.

Före införandet av ÄPBL var det möjligt att i en byggnadsplan eller stadsplan ange att kvartersmarken skulle användas för allmänt ändamål. Detta betecknades vanligtvis – som också är fallet här – med bokstaven A på plankartan, vilket har gett upphov till termen A-tomt. Planbestämmelsen användes för att trygga det allmännas tillgång till mark för olika verksamheter. Med termen allmänt ändamål avsågs all verksamhet som bedrevs av ett offentligt organ, dvs. staten, ett landsting (numera region), en kommun eller dåvarande statskyrkan. Däremot inkluderades inte t.ex. offentligt ägda bolag, stiftelser m.fl. (Se prop. 2013/14:126 s. 195, prop. 2009/10:170 s. 452 och prop. 1985/86:1 s. 712 f.)

När ÄPBL infördes var ett av syftena att ge bättre förutsättningar för medborgarna att delta i planeringen. Allmänt ändamål ansågs då inte vara tillräckligt preciserat för att konsekvensen av en detaljplan skulle vara förutsägbar. I ÄPBL infördes därför ett krav på att det allmänna ändamålet skulle vara närmare preciserat i en detaljplanebestämmelse för att bygglov skulle kunna medges. Denna bestämmelse finns numera i 9 kap. 32 § PBL. Kravet att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller emellertid inte för äldre stads- eller byggnadsplaner som ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL (se p. 8 i övergångsbestämmelserna till PBL). Bygglov kan således ges för åtgärder på den mark som omfattas av den aktuella stadsplanen trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen.

I detta fall är det ett kommunägt aktiebolag som ansöker om bygglov och inte något sådant offentligt organ som kan anses bedriva verksamhet som faller under begreppet allmänt ändamål. Enligt 9 kap. 32 a § PBL får bygglov ges för åtgärder på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ. Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen kan dock en sökande, som inte är något offentligt organ, endast få bygglov för en åtgärd som innebär att fastigheten används för det allmänna ändamål som fastigheten senast

har använts för eller om åtgärden innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får inte ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

*Utgör idrottshall med matsal och kontor samt parkeringshus allmänna ändamål?*

Den ursprungliga avsikten med den aktuella kvartersmarken var att bygga en gymnastikhall som skulle användas av skolorna i området. Den aktuella idrottshallen kan visserligen förväntas få en bredare användning, men det innebär inte i sig att det sökta bygglovet inte fortfarande avser ett allmänt ändamål. Även anordnande av parkeringsplatser får anses vara en sådan åtgärd som ligger i kommunens intresse av att få till en ordnad trafikmiljö. Matsal och kontor som har ett tydligt samband med ett allmänt intresse omfattas också av ett sådant ändamål.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning utgör därmed såväl idrottshall med matsal och kontor som parkeringshus verksamheter som har ett allmänt ändamål.

*Är det allmänna ändamålet närmare angivet i planen?*

Av beskrivningen till den aktuella stadsplanen framgår att avsikten var att bygga en gymnastikhall som skulle användas av skolorna i området. I planbeskrivningen anges alltså avsikten med en kommande byggnation av marken. Det innebär emellertid inte att det allmänna ändamålet är närmare angivet i planen, dvs. varken på plankartan eller i planbestämmelserna (jfr prop. 1985/86:1 s. 712). Den mark som avses med ansökan om bygglov är således en A-tomt för allmänt ändamål där ändamålet inte är närmare angivet.

*Ska fastigheten användas för det allmänna ändamål som den senast använts för?*

Frågan är därmed om bolagets ansökan om att få bygga en idrottshall med matsal och kontor samt ett parkeringshus i fyra våningar med 159 p-platser, innebär att området används för samma allmänna ändamål som det senast använts för. Inledningsvis anser

Mark- och miljööverdomstolen att det endast är den del av fastigheten som omfattas av stadsplanen från år 1961 som nu ska beaktas.

Vid bedömningen är det av särskilt intresse att uppmärksamma syftet med bestämmelsen i 9 kap. 32 a § PBL. Bakgrunden till att bestämmelsen infördes var att lagstiftaren hade uppmärksammat att många verksamheter, som tidigare normalt hade det allmänna som huvudman, allt oftare till följd av samhällsutvecklingen bedrevs i bolagsform med privata huvudmän. Det gällde skolor, sjukhus, förskolor, anläggningar för telekommunikation, kraftstationer osv. Det upplevdes då som onödigt omständligt att behöva ändra detaljplaner med markanvändning för allmänt ändamål endast för att huvudmannen inte längre var ett offentligt organ. I fråga om detaljplaner där det allmänna ändamålet inte är närmare preciserat i planen anfördes dock att bygglov endast bör ges en enskild huvudman för en åtgärd som överensstämmer med pågående markanvändning och som exempel nämndes att marken redan används som skola och en enskild huvudman vill göra en mindre tillbyggnad som i övrigt är planenlig. (Se prop. 2013/14:126 s. 196 f.)

I den södra delen av området för den nu aktuella stadsplanen ligger en idrottshall som används av skolorna i området samt även av föreningslivet och allmänheten. Marken inom resterande del av planområdet, där bolaget vill bygga en idrottshall med matsal och kontor samt parkeringshus, användes senast som uppställningsplats för tillfälliga skolbaracker. Dessförinnan användes marken som bollplan. Markområdet har i viss utsträckning också använts för parkering.

Avsikten med den nya idrottshallen är att den ska ha kapacitet att genomföra större idrottsevenemang. Den nya hallen ska ha plats för en publik om 3 300 åskådare. I bygg- och miljönämndens beslut om bygglov anges att den nya idrottshallen kommer att vara en viktig besökspunkt i staden med mycket liv och rörelse. Parkeringshuset är avsett att svara mot det ökade behovet av parkeringsplatser för idrottsutövare och publik.

Den del av fastigheten som är avsedd för de tänkta byggnadsåtgärderna användes, som nämnts, senast som uppställningsplats för tillfälliga skolbaracker. Inom fastigheten

finns dock även en mindre idrottshall. Inget annat har emellertid framkommit än att den idrottshallen är tänkt att finnas kvar vid sidan av den nya anläggningen. Den nya anläggningen kan inte ses som en mindre tillbyggnad till den idrottshallen. De åtgärder som avses med ansökan om bygglov går enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning, även med beaktande av att en del av byggnaden kan komma att användas som matsal och kontor för skolorna i området, utöver de allmänna ändamål i form av skolbaracker och bollplan som marken senast använts för. Den markparkering som i någon utsträckning skett på fastigheten tidigare kan inte heller anses motsvara en markanvändning i form av ett parkeringshus. Sammantaget kan den nya anläggningen inte sägas avse samma allmänna ändamål som fastigheten senast har använts för.

*Utgör åtgärderna en liten avvikelse från den senaste markanvändningen?*

Det kvarstår då att ta ställning till om åtgärderna utgör en liten avvikelse från den senaste markanvändningen. I sådant fall medger bestämmelsen i 9 kap. 32 a § tredje stycket första meningen PBL att bygglov ändå får ges. Enligt förarbetena ska därvid göras en samlad bedömning av vad som kan godtas på platsen (se prop. 2013/14:126 s. 197 f.) Enligt bestämmelsen i 9 kap. 32 a § tredje stycket andra meningen PBL får bygglov dock aldrig ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Den nya verksamheten kommer få en betydligt större påverkan på omgivningen än vad bollplanen, skolbarackerna och befintlig idrottshall haft. Verksamheten kommer utan tvekan generera en ökad trafik. Idrottshallen och parkeringshuset innebär också en betydande visuell påverkan på omgivningen eftersom de tillsammans utgör en gemensam stor byggnadskropp som inte tidigare funnits på platsen. Mark- och miljööverdomstolen gör därför bedömningen att de åtgärder som avses med ansökan om bygglov inte är att betrakta som en liten avvikelse från den senaste markanvändningen. Detta gäller oavsett om åtgärderna är förenliga med planen i fråga om byggnadernas höjd och placering på fastigheten eller kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

*Slutsats*

Bygglov kan inte ges för de sökta åtgärderna i form av idrottshall med matsal och kontor samt parkeringshus. Bygg- och miljönämndens båda beslut om bygglov ska därför upphävas och bolagets ansökningar om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Ewa Andrén Holst, hovrättsrådet Petra Bergman, referent, samt tf. hovrättsassessorn Hanna Björklund.

Föredragande har varit Ylva Svensson.





VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
3:2

**DOM**  
2020-05-28  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 1398-20,  
P 1410-20

## PARTER

### Klagande

1. Mona Linnéa Ahlvar  
Kristinagatan 11  
582 32 Linköping

2. Lotta Ahlvar AB  
Sveavägen 117 A  
113 49 Stockholm

Ombud för 1 och 2:  
biträdande juristen Linnea Hedmark och advokaten Carina Holmgren  
holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm

### Motpart

1. Lejonfastigheter AB  
Box 1943  
581 18 Linköping

2. Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun  
581 81 Linköping

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Östergötlands läns beslut den 20 februari 2020 i ärende nr 403-14392-2019 och 403-14199-2019, se bilaga 1 och 2

## SAKEN

Bygglov för nybyggnation på fastigheten Linköping Akropolis 2

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

## BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun (nämnden) beslutade den 19 september respektive den 25 september 2019 att bevilja Lejonfastigheter AB (bolaget) bygglov för nybyggnad av parkeringshus respektive idrottshall, matsal och kontor på fastigheten Linköping Akropolis 2 (fastigheten).

Mona Linnéa Ahlvar och Lotta Ahlvar AB (klagandena) har överklagat nämndens båda beslut till Länsstyrelsen i Östergötlands län (länsstyrelsen) som avslog överklagandena i två separata beslut den 20 februari 2020.

Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens båda beslut till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen prövar överklagandena i en gemensam dom.

## YRKANDEN M.M.

**Klagandena** har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens båda beslut ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av dels parkeringshus, dels idrottshall, matsal och kontor på fastigheten.

Klagandena har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen, på grund av handläggningsfel, ska återförvisa besluten till nämnden så att en korrekt prövning av byggloven kan göras.

**Klagandena** har anfört bland annat följande till stöd för sitt överklagande.

### *Bakgrund*

Klagandena äger tillsammans fastigheten Alrunan 6, vilken är belägen i Vasastaden i centrala Linköping. På fastigheten finns ett bostadshyreshus, i vilket fyra hyresgäster bor. Bebyggelsen som omger fastigheten består av flerbostadshus i två eller tre våningar. Flerbostadshusen är uppförda under 1900-talets första hälft och är tidsenligt utformade därefter. De boende i bostadshyreshuset på fastigheten Alrunan 6 har från sina fönster i sydöstlig riktning utsikt över fastigheten. Deras utsikt består i dagsläget av Berzeliusskolan med dess tillhörande gräsbelagda idrottsplan.

*Skäl för att byggloven ska upphävas*

De aktuella byggloven strider mot det allmänna idrottsändamål som anges i detaljplanen, varför bygglov inte kan beviljas.

*Parkering utgör inte i sig ett allmänt ändamål*

Parkering utgör inget allmänt ändamål i sig. Av handlingarna i ärendet framgår att byggandet av stora parkeringshus i innerstaden på så sätt som nu beviljats varken är förenligt med Linköpings kommuns översiktsplan eller parkeringsnorm. Då det enligt kommunens översiktsplan idag finns gott om plats i stadens parkeringshus finns vidare inget behov av ett parkeringshus. Linköpings kommun har ingen annan agenda med dessa ställningstaganden än att se till allmänhetens bästa och tillgodose allmänhetens både lång- och kortsiktiga behov. Det ligger uppenbarligen i allmänhetens intresse att parkeringshus av detta slag inte ska få uppföras på nu aktuell plats.

Något som vidare talar för att parkering i sig inte utgör ett allmänt ändamål, är sättet på vilket parkeringsverksamheten kommer att bedrivas. Det kommersiella bolag som kommer att ansvara för parkeringsverksamheten i parkeringshuset kommer att profitera på de parkeringsavgifter som allmänheten tvingas erlägga. Verksamheten är således rent kommersiell och har som huvudsakligt syfte att utnyttja allmänhetens betalningsbenägenhet.

Mot bakgrund av ovan kommer inte parkeringen allmänheten tillgodo på så sätt som krävs enligt Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2, varför parkering i sig inte kan anses utgöra ett allmänt ändamål.

*Matsal, kontor och parkeringshus är inte knutna till idrottshallens verksamhet*

Länsstyrelsens hänvisning till Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2 kan inte tolkas på annat sätt än att länsstyrelsen menar att de delar av byggnaden som inte utgör själva idrottshallen, det vill säga matsal, kontor och parkeringshus, utgör byggnadsdelar som "äro knutna till anläggningens verksamhet" och som därför anses inrymmas i detaljplanens allmänna ändamål.

Länsstyrelsen utvecklar inte hur ett fyra våningar högt parkeringshus, som enligt Lejonfastigheter själv delvis "ska råda bot på dagens P-platsbrist i Vasastaden", anses vara lika knutna till idrottshallens verksamhet som till exempel bostäder till sjuksköterskor anställda vid ett sjukhus. Parkeringshuset är överdimensionerat i förhållande till idrottshallens verksamhet och utgör nästan en tredjedel av den totala byggnadens byggnadsarea. Parkeringshuset kommer att användas av den allmänhet som befinner sig i Vasastaden, snarare än användare av idrottshallen. Att även allmänheten kommer att nyttja parkeringshuset påverkar således i allra 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 knutet 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 det allmänna ändamålet/idrottsändamålet ska vara uppfyllt enligt Kungl. byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2.

Länsstyrelsen utvecklar heller inte varför den anser att matsalsytor för "650 elever på Katedralskolan och Berzeliusskolan", anses vara så pass knutna till idrottshallens verksamhet att de 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 vad gäller matsalsytorna finns således den koppling till idrottshallens verksamhet som Kungl. Byggnadsstyrelsen kräver för att matsalsytorna ska anses inrymmas i det allmänna ändamålet/idrottsändamålet som anges i detaljplanen.

Samma sak gäller de kontorslokaler som till stor del kommer att inrymma lärarbetsplatser. De lärare som kommer att ha sina arbetsplatser i byggnaden är anställda vid de närliggande skolorna. Lejonfastigheter har inte angett 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, såsom exempelvis matte, svenska och engelska. Lärararbetsplatserna har således ingen koppling över huvud taget till idrottshallens verksamhet. Varför länsstyrelsen, trots det, likställer lärarnas kontorslokaler med bostäder till sjuksköterskor anställda vid ett sjukhus är därför oklart. Det finns inget i ärendet som talar för att lärararbetsplatserna uppfyller det i detaljplanen stadgade ändamålet/idrottsändamålet på så sätt som Kungl. Byggnadsstyrelsen kräver.

*Bygglagen strider mot 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen (2010:900)*

Länsstyrelsen 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 verka i befintlig idrottshall. Länsstyrelsen har således vid sin bedömning använt hela fastigheten 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.

Den aktuella fastigheten 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. 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, som länsstyrelsen anför, 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.

Vid bestämmandet av om 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen hindrar att bygglov beviljas ska störningar för omgivningen särskilt beaktas enligt förarbetena. Eftersom allmänt ändamål möjliggör många slag av verksamheter, där vissa verksamheter kan vara störande för omgivningen, kan byggnadsnämnden inte tillåtas ge lov för vilka verksamheter som helst. Om planförfattaren tänkt sig att ett visst område ska användas till exempel som skola med staten som huvudman (utan att precisera detta ändamål i planen), kan det vara olämpligt om byggnadsnämnden skulle ge en enskild huvudman bygglov för att använda området som till exempel kraftstation eller reningsverk. Detta skulle kunna ge olämpliga följder varför möjligheterna att ge lov behöver begränsas (prop. 2013/14:126 s. 197).

Det framgår av planbeskrivningen att planförfattaren i nu aktuellt fall har tänkt sig att området ska användas för ett allmänt idrottsändamål genom antingen att den gräsbelagda idrottsplanen kvarblir eller genom byggnation av en idrottshall. Ett överdimensionerat parkeringshus, kontorslokaler och matsalsytor omfattas uppenbarligen inte av det allmänna idrottsändamål som planförfattaren tänkte sig. Detta särskilt mot bakgrund av att planförfattaren uttryckligen i planbeskrivningen anger att parkering för besökare till eventuell idrottshall ska förläggas på andra platser än på det nu aktuella området. Den ändring av det allmänna ändamål som området senast användes för medför genom beviljat bygglov att omgivningen störs på ett sätt som 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen syftar till att förhindra.

Den del av fastigheten som nu avses bebyggas består av en gräsbelagd idrottsplan som under de senaste åren, med stöd av tidsbegränsade bygglov, använts för evakueringsbaracker av mindre storlek för de närliggande skolorna. Evakueringsbarackerna har inte inrymt varken idrottshall eller parkering. De tidsbegränsade byggloven för evakueringsbarackerna ska inte beaktas vid bestämmandet av om 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen hindrar att bygglov beviljas. Tidsbegränsade bygglov beviljas när obligatoriska förutsättningar för bygglov inte är uppfyllda. Det kan knappast

ha varit lagstiftarens vilja att användandet av tidsbegränsade bygglov ska kunna "läka" det faktum att förutsättningar för bygglov inte är uppfyllda, genom att man därefter ska kunna använda 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen för att få ett "permanent" bygglov beviljat.

Den pågående markanvändningen som ska beaktas vid bestämmandet av om 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen hindrar att bygglov beviljas är således gräsbelagd idrottsplan, vilken ju används för ett allmänt idrottsändamål. Parkeringshus, matsal och kontorslokaler uppfyller inte detta allmänna idrottsändamål, varför bygglov inte får beviljas enligt 9 kap. 32 a § 2 st. plan- och bygglagen.

*Prövningen borde ske genom ny detaljplan*

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. Byggnationen är kontroversiell i staden, dels då den strider mot detaljplanen och mot den översiktsplan och den parkeringsnorm som antagits av Linköpings kommun, och dels då den 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 bl.a. 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 miljöhänsen 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, det vill säga 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.

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. I den nya detaljplanen får kommunen, enligt 4 kap. 13 § plan- och bygglagen, bestämma placeringen och utformningen av parkeringsplatser.

#### *Handläggningsfel föreligger*

1 aktuellt fall föreligger handläggningsfel i två avseenden.

#### *Avsaknad av grannhörande*

Vid beslut om bygglov ska sakägare enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen underättas 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 handläggningsfel.

#### *Separat prövning av ärendena krävs*

Klagandena begärde i sitt överklagande att ärendena skulle prövas gemensamt då det är omöjligt att bedöma planförenlighet, uppfyllande av anpassnings- och omgivningskrav m.m., om inte byggnaden som helhet prövas. Länsstyrelsen anger dock i sitt beslut att ärendena kommer att prövas separat. Med en separat prövning får förstås att bygglovsbesluten prövas fristående från varandra, det vill säga parkeringshusets förenlighet med detaljplan m.m. prövas fristående från byggnadens andra del innehållande idrottshall, matsal och kontor. Länsstyrelsen har dock i sin bedömning återkommande motiverat bygglovets förenlighet med detaljplanen med hänvisning till den idrottshall som kommer att byggas i samma byggnad som parkeringshuset.



Länsstyrelsen har således prövat ärendena gemensamt i strid med dels med vad Lejonfastigheter ansökt om och dels med hur deras prövning enligt egen utsago skulle gå till.

#### *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 § plan- och bygglagen
- att den demokratiska processen kräver att nu aktuell byggnation prövas på detaljplanenivå och inte på bygglovsnivå, och
- att kommunen gjort sig skyldig till handläggningsfel i flera avseenden.

Mot bakgrund av ovanstående ska mark- och miljödomstolen upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av parkeringshus på fastigheten.

#### **DOMSKÄL**

##### *Tillämpliga bestämmelser*

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut samt nedan.

##### *Domstolens prövning*

Bolaget har ansökt om bygglov för nybyggnation av idrottshall och matsal med mottagningskök samt möjlighet för kontor och ett parkeringshus som hänger ihop med idrottshallen.

Frågan i målet är om nämnden hade fog sina beslut att meddela bygglov för de lovsökta åtgärderna.

*Strider de lovsökta åtgärderna mot detaljplanen och 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen?*

Klagandena har invänt att de lovsökta åtgärderna strider mot detaljplanen samt att byggloven strider mot 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen.

Den östra delen av berörd fastighet som nu är aktuell för bygglovsprövning omfattas av en stadsplan från 1960 som gäller som detaljplan enligt plan- och bygglagen. Markanvändningen är A, Allmänt ändamål. Av planbeskrivningen framgår att syftet med detaljplanen var att bygga en gymnastikhall med tillhörande idrottsplan för det intilliggande läroverket och även att möjliggöra viss parkering.

Den västra delen av berörd fastighet omfattas av en detaljplan från 1993 och är avsedd för skolverksamhet, S<sub>1</sub>, och det anges i detaljplanen från 1993 att verksamheten ska anpassas så att parkeringsbehovet kan tillgodoses på kvartersmark.

I Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2 – anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag (nedan publikationerna), anges bland annat följande.

*Område för allmänt ändamål anges med bokstaven A. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Någon specifikation av markens användning för ena eller andra slaget av sådana byggnader, såsom t.ex. sjukhus eller skola krävs inte och torde inte vara möjlig eller lämplig. Om det redan vid planens uppgörande kan förutses för vilket slags byggnad marken ska användas kan uppgift härom lämpligen införas i den till planförslaget hörande beskrivningen.*

*Bestämmelse som anger att område får användas endast för allmänt ändamål, anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredande för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som är knutna till anläggningens verksamhet, såsom vaktmästare och maskinskötare, lärare vid skolor, läkare, sjuksköterskor och personal vid sjukhus och så vidare.*

*I praxis torde förekomma fall då inredande i mindre utsträckning av dylika lokaler i allmän byggnad kan ske utan medgivande i stadsplanebestämmelser, till exempel en*

*restaurang i ett stadshus eller rådhus eller butiker i entrébyggnader till en sjukhusanläggning.*

Enligt 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen får bygglov till en privat aktör ges endast om den lovsökta åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som den lovsökta åtgärden avser senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till.

Domstolen gör följande bedömning.

Det framgår av handlingarna i målet att fastigheten idag används för idrott, parkering samt skolverksamhet. På den sydöstra delen av fastigheten finns en idrottshall – Vasahallen. Norr om Vasahallen där de lovsökta byggnationerna avses uppföras har tidigare funnits en idrottsplats och på senare tid evakueringslokaler för Berzeliusskolan. På den västra delen av fastigheten ligger Berzeliusskolan.

En idrottshall med tillhörande matsal och kontor samt ett parkeringshus sammanbyggt med idrottshallen är förenliga med detaljplanens allmänna ändamål och dess idrotts- och parkeringssyfte som det kommer till uttryck i planbeskrivningen. Att en privat aktör har sökt bygglovet för parkeringshuset och att parkeringshuset avses bedrivas kommersiellt föranleder ingen annan bedömning. Likaså får matsal och kontor anses knutna till idrottshallens verksamhet på sådant sätt som anges i ovan nämnda publikationer varför även de inryms i det allmänna ändamålet. Idrottshallen och härtill hörande lovsökta åtgärder avses även att användas av elever och personal på den intilliggande skolan på samma fastighet. De lovsökta åtgärderna är därmed förenliga med detaljplanens allmänna ändamål.

Eftersom berörd del av fastigheten redan idag används för skolverksamhet och idrott, medför en idrottshall samt ett parkeringshus, en matsal och kontor knutna till idrottshallens verksamhet, att fastigheten och byggnadsverket även i fortsättningen

kommer att användas för det allmänna ändamål som de idag används för. Domstolens slutsats är därmed att bestämmelserna i 9 kap. 32 a § andra stycket plan- och bygglagen inte utgör hinder mot att bevilja bygglov för de lovsökta åtgärderna.

*Krav på ny detaljplan m.m.*

Klaganden har invänt att byggnationen bör prövas i detaljplan istället för bygglov då den är kontroversiell, den strider mot detaljplanen, översiktsplanen och kommunens parkeringsnorm samt får stor påverkan på boendemiljön och trafiksäkerheten för de boende i området.

Som framgår ovan omfattas det aktuella området av en detaljplan som fastställdes år 1960. Mark- och miljödomstolen bedömer att den lovsökta åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Det finns därmed inte skäl att upprätta en ny detaljplan för området.

I Översiktsplan för staden Linköping, FÖP, har kommunen utarbetat en Trafikstrategi. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning strider den nu aktuella parkeringsanläggningen inte mot den kommunala FÖP. Det finns därför inte skäl att lägga FÖP till grund för att upphäva detaljplanen. Den kommunala översiktsplanen är vidare inte bindande vid domstolens prövning.

Det framgår inte klart på vilket sätt klagande anser att beslutet om parkeringshuset strider mot kommunens parkeringsnormer. De kommunala parkeringsnormerna är dock inte bindande vid domstolens prövning. Det finns därmed inte heller skäl att upphäva detaljplanen på den grunden.

*Handläggningsfel*

Klagandena har invänt att grannarna borde ha hörts och att länsstyrelsen prövat ärendena gemensamt i strid med vad bolaget ansökt om och hur länsstyrelsen själv angett att prövningen skulle ske.

Eftersom de lovsökta åtgärderna är planenliga har det inte funnits anledning att underrätta grannarna i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Det finns inget krav i förvaltningslagen på att två ärenden ska prövas separat och en myndighet kan i stor utsträckning själv välja om den vill pröva ärenden gemensamt eller separat.

Vad klagandena invänt avseende handlägningsfel föranleder därmed inte att det finns anledning att upphäva de överklagade besluten.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att nämnden hade fog för sina beslut att meddela bygglov för parkeringshus respektive idrottshall, matsal och kontor. Vad klagandena anfört föranleder ingen annan bedömning. Deras överklagande av besluten ska därmed avslås.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 18 juni 2020.

Lena Pettersson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Andersson.



LÄNSSTYRELSEN  
ÖSTERGÖTLAND

Beslut  
2020-02-20

sid 1 (11)  
403-14199-2019

VÄXJÖ TINGSRÄTT

INKOM: 2020-03-19  
MÅLNR: P 1398-20  
AKTBIL: 2

Klagande: Mona Linnéa Ahlvar  
Lotta Ahlvar AB

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB + dk  
Att: Carina Holmgren  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm

Motpart: Lejonfastigheter AB  
Box 1943  
581 18 Linköping

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av parkeringshus, Linköpings kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

### Överklagat beslut

Bygg- och miljönämndens i Linköpings kommun beslut den 19 september 2019, paragraf D 2019-003300 dnr BLK 2019-001745, att bevilja bygglov för nybyggnad av parkeringshus på fastigheten Akropolis 2.

Som skäl för beslutet anges bl.a. följande. Åtgärden bedöms vara i enlighet med detaljplanens bestämmelse och syfte. Parkeringshus ska nyttjas av idrottshallens besökare. Parkeringshuset kommer att drivas och ägas av Linköpings kommun genom de kommunala bolagen Sankt Kors och Dukaten. Ärendet bedöms uppfylla bestämmelserna i detaljplanen gällande placering, byggnadshöjd, utformning och användning. Den samlade bedömningen är att förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda.

### Överklaganden m.m.

Mona Linnea Ahlvar och Lotta Ahlvar AB har, genom ombud holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB, överklagat beslutet och yrkar att det i första hand ska upphävas och i andra hand att det ska återförvisas. De anför i huvudsak följande.

Parkeringshuset är sammansatt av flera byggnadskroppar, vissa så pass höga som mer än 12 meter över den utritade marklinjen. Beräkningen av byggnadshöjden ska, enligt Boverkets rapport 2016:30, göras utifrån en uppdelning av byggnadskropparna om mätresultatet, utan uppdelning i kroppar, avviker starkt från den upplevda höjden. Från bostadshyreshuset på Alrunan 6 har de boende utsikt över en av de uppstickande byggnadskropparna. Den byggnadshöjd som sökanden redovisat skiljer därför cirka 2 meter, d.v.s. avviker starkt, från den byggnadshöjd som de boende på Alrunan 6 upplever. Därtill är parkeringshusets långsida

POSTADRESS:  
581 86 LINKÖPING

E-POST:  
ostergotland@lansstyrelsen.se

BESÖKSADRESS:  
Östgötagatan 3

WEBBPLATS:  
www.lansstyrelsen.se/ostergotland

TELEFON:  
010-223 50 00

ORGANISATIONSNUMMER:  
202100-2270

TELEFAX:  
013-10 13 81



cirka 67,2 meter långt. Det föreligger därför särskilda skäl att dela upp byggnaden i flera byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjden.

Den verksamhet som kommer att bedrivas i parkeringshuset strider mot det allmänna ändamål som anges i detaljplanen. Mot bakgrund av att parkeringsverksamheten kommer att bedrivas i bolagsform får det förutsättas att parkeringsplatserna kommer att vara avgiftsbelagda. Den allmänhet som nyttjar parkeringsplatserna i byggnaden kommer alltså att vara skyldiga att betala en parkeringsavgift till gagn för den kommersiella parkeringsverksamheten. Det faktum att parkeringsverksamheten kommer att bedrivas i kommunala bolag förändrar inte verksamhetens kommersiella karaktär.

Ett fyra våningar stort parkeringshus är inte förenligt med det allmänna idrottsändamål som anges i planbeskrivningen. Detta styrks av att det i planbeskrivningen uttryckligen anförs att parkering hänförlig till gymnastikhallen ska förläggas på andra platser än på det aktuella planområdet. Enligt uppgifter i media har det framkommit att parkeringshuset syftar till att åtgärda en påstådd parkeringsbrist i Vasastaden.

Om det allmänna ändamålet i detaljplanen inte bedöms vara närmare angivet, får bygglov inte ges enligt 9 kap. 32a § 2 st. PBL. Detta då bygglov endast får beviljas om fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för. Fastigheten har senast använts som gräselagd idrottsplan. Ett parkeringshus fyller inte samma allmänna ändamål och funktion som en idrottsplan gör. Bygglov för ett parkeringshus får därför inte beviljas på fastigheten. Parkeringshuset utgör heller inte någon liten avvikelse i jämförelse med den gräselagda idrottsplanen.

Uppförandet av parkeringshuset är i direkt strid med översiktsplanen för Linköping i flera avseenden. Parkeringshuset signalerar och möjliggör ökad trafik i Vasastaden, vilket motverkar kommunens mål att dämpa biltrafiken i centrala Linköping. Därutöver påverkar parkeringshuset människors resmönster i motsatt riktning i förhållande till vad som är målsättningen i översiktsplanen. Bygglovet strider även mot parkeringsnormen. Bilparkeringar i anslutning till idrottsanläggningar ska enligt parkeringsnormen inte vara dimensionerade för säsongstoppar utan för veckovis återkommande belastningstoppar. Parkeringshuset är dimensionerat för att cirka 636 personer samtidigt ska nyttja parkeringshuset, vilket inte är troligt. Parkeringshuset är därför överdimensionerat i strid med den gällande parkeringsnormen. Även parkeringshusets utformning strider mot parkeringsnormens riktlinjer. Detta då parkeringshuset inte anpassats till den omkringliggande stadsbilden avseende skala, materialval m.m. och då det inte heller byggts i sådan våningshöjd att det i bottenvåningen kan inrymmas lokaler längs gatan för att på så sätt möjliggöra ett gatuliv.

Byggnadens utformning uppfyller inte anpassningskravet i 2 kap. 6 § 1 st PBL. Parkeringshusets uppstickande huskroppar är cirka 12 meter höga, vilket medför att de får ett mycket dominerande utseende i förhållande till övrig bebyggelse i området. Utöver byggnadens höjd är dess utformning i övrigt inte förenlig med områdets estetiska särdrag. Glasväggar, streckmetall och naturgråa betongsocklar förstör områdets i övrigt sammanhållna och tidsenliga bebyggelsestil.

Den aktuella stadsdelen har en sammanhållen och tilltalande bebyggelse med påtagliga trevnadsvärden i den yttre miljön. De omgivande flerbostadshusen är uppförda under första halvan av förra sekelskiftet och är byggda i endast ett fåtal våningar. Husen har putsfasader i



vackra färger, vilket tillsammans med Berzeliusskolans tegelbeklädda fasad ger området en lågmäld och tidstypisk karaktär. Med hänsyn till områdets mycket centrala placering i Linköping och dess närhet till byggnader som enligt kommunens översiktsplan är särskilt värdefulla, väger det allmänna intresset av att styra över bebyggelsens utformning särskilt tungt (MÖD mål nr P 9218–16). I PBL hålls en restriktiv inställning till beviljandet av bygglov som förvanskar områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta regleras bl.a. i 8 kap. 13 § och 17 § PBL. Det behöver inte ha kommit till uttryck i detaljplan eller i områdesbestämmelser att byggnaderna eller bebyggelseområdena är särskilt värdefulla för att de ska bevaras. Istället räcker det med att byggnaderna eller bebyggelseområdena är representativa för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal, att de representerar olika tidsepoker, att de ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp eller att de haft betydelse för den historiska, arkitektur- eller kulturhistoriska utvecklingen (prop. 1985/86:1 s. 242, 510). Samma restriktiva hållning till förvanskning av särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden har upprätthållits i praxis, se bl.a. MÖD 2017:60, RÅ 1997:77 samt MÖD mål P 11313–14 och P 9218–16.

Bygglov ska uppfylla det omgivningskrav som stadgas i 2 kap. 9 § PBL. Att placera ett parkeringshus i fyra våningar i direkt anslutning till både en grund- och gymnasieskola och bostäder, inverkar menligt på trafiksäkerheten då ett stort antal människor, däribland många barn och ungdomar, korsar bilvägarna i området. Trafiksäkerheten i området försämras. Byggnaden utgör dessutom en betydande olägenhet dels för eleverna på skolan, dels för de som bor i området. En betydande olägenhet kan bestå av luftföroreningar, buller, skakningar eller andra störningar som inte är helt tillfälliga. I ett lugnt bostads- och skolområde finns inga skäl att höja toleransnivån för buller och avgaser från bilar. Dessa olägenheter kan heller inte förväntas vara tillfälliga. I anledning därav, samt att parkeringshuset placeras i väldigt nära anslutning till bostadshuset på fastigheten Alrunan 6, medför byggnaden betydande olägenhet för omgivningen, varför bygglov ska vägras (RÅ 1991 ref. 33).

Det beviljade bygglovet avviker från detaljplanen i flera avseenden, varför Fastighetsägarna i egenskap av sakägare borde fått yttra sig över ansökan. Av den anledningen föreligger handläggningsfel. En ansökan ska enligt 9 kap. 21 § PBL innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Beräkningen av byggnadshöjden ska utgå från Linggatans medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Av ärendets fasadritning framgår en utritad marklinje. Av ritningen framgår inte om den utritade marklinjen avser medelnivån som marken har invid byggnaden eller om den avser den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Det är därför omöjligt att bedöma om detaljplanens byggnadshöjdsbegränsning om 11 meter har iakttagits. Ansökan om bygglov söktes inledningsvis för hela byggnaden, d.v.s. för den totala byggnaden innefattande parkeringshus, kontor, matsal och idrottshall. De två nya bygglovsansökningarna som sökanden nu inkommit med innehåller inga ritningar eller beskrivningar av byggnaden som helhet, trots att de två ansökta åtgärderna rör en och samma byggnad. Det är därför omöjligt att i aktuellt fall göra en prövning av om de i PBL stadgade förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Detta då det är omöjligt att bedöma om bl.a. omgivnings- och anpassningskravet är uppfyllda, då de delar av byggnaden som inte ingår i respektive ansökan inte heller beaktas vid respektive prövning. Bygglovsansökningarna ger därför inte någon helhetsbild av den byggnad som bygglovsansökningarna tillsammans omfattar, varför någon korrekt bygglovsprövning inte kan göras utifrån de separata bygglovsansökningarna.





Lejonfastigheter har yttrat sig och anför i huvudsak följande. Parkeringshuset utgör endast en byggnadskropp, vilket gör att byggnadshöjdsbegränsningen har iakttagits. Det huvudsakliga syftet med parkeringshuset är att tillgodose parkeringsplatser för besökande till de idrottshallar som planeras på samma fastighet. Då idrottshallen till stor del ska tillgodose behoven för paraidrott är det av vikt att parkeringsmöjligheterna är goda. Parkering i sig får anses utgöra ett allmänt ändamål och bygglovet följer således detaljplanen. Fastigheten har även i viss utsträckning använts som parkeringsplats för besökande till och verksamma i befintlig idrottshall. Översiktsplan och parkeringsnorm har ingen rättsverkan i bygglovsärenden. Byggnaden har omsorgsfullt gestaltats i nära samarbete mellan arkitekt, stadsarkitekt, ansvarig bygglovsarkitekt, verksamhet och fastighetsägare. Gestaltningen har syftat till att anpassa byggnaden till den omgivande miljön och bebyggelsen. Det finns ingen anledning att tro att parkeringshuset kommer att medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller annan betydande olägenhet. All nödvändig information avseende markhöjder, byggnadens mått etc. för att beräkna och bedöma byggnadshöjden finns med i bygglovsansökan, se speciellt Nybyggnadskarta A400\_W001 och Fasader A403\_W001. För att ytterligare understryka planenligheten avseende byggnadshöjden bifogas en kompletterande uträkning. Slutligen konstateras att den idrottshall som klagandena refererar till utgör en egen byggnad. Idrottshallen är dock inritat i ovan nämnda Nybyggnadskarta.

Mona Linnea Ahlvar och Lotta Ahlvar AB har, genom ombud holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB, yttrat sig och anför i huvudsak följande. Det vidhålls att bygglovet strider mot detaljplanen, både vad gäller byggnadshöjden och det allmänna ändamålet/idrottsändamålet. Det vidhålls även att byggnadens utformning inte uppfyller anpassningskravet eller omgivningskravet, samt att handläggningsfel föreligger och att bygglovsbeslutet är fattat på bristfälligt underlag. Lejonfastigheter AB anför att förutsättningarna för att bevilja bygglov är klara då fastigheten tidigare i viss utsträckning använts för parkeringsplatser. De parkeringsplatser som Lejonfastigheter AB troligtvis syftar på är belägna på fastighetens västra del, se rött område i bilaga 1. Platsen för dessa parkeringsplatser omfattas av en helt annan detaljplan, DP 981, och är belägna cirka 100–150 meter väst om den plats där bygglov beviljats för parkeringshus, se grönt område i bilaga 1. Parkeringshuset utgör således, till skillnad från vad Lejonfastigheter AB anför, en avvikelse från nuvarande markanvändning varför bygglov inte ska beviljas.

## Tillämpliga bestämmelser

### Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)

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

Av 9 kap. 21 § PBL framgår att en ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller krav som följer av bl.a. 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 9 kap. 32 a § PBL får bygglov ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ.



Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov enligt första stycket ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Trots andra stycket får bygglov ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

I 2 kap. 6 § PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs bland annat att den planerade åtgärden inte får riskera att medföra betydande olägenhet för omgivningen, det s.k. omgivningskravet.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § punkt två PBL ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Detta gäller även vissa anläggningar och tomter, allmänna platser och bebyggelseområden.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska, enligt 8 kap. 9 § PBL, ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att det bl.a. på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.

Enligt 8 kap. 10 § PBL gäller det om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § i skälig utsträckning också om tomten är bebyggd.

#### **Plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF)**

Av 1 kap. 3 § PBF första stycket PBF framgår att med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Av andra stycket framgår att byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Av tredje stycket framgår att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

#### **Detaljplan**

För fastigheten gäller en stadsplan, SPL 346, som vann laga kraft den 19 maj 1961. Enligt planen ska marken användas för allmänt ändamål. Byggnader får uppföras till högst elva meter. Punktprickad mark får inte bebyggas.



### **Översiktsplan**

Enligt översiktsplan för staden Linköping, antagen i juni 2010, ligger den aktuella fastigheten inom ett innerstadsområde med tät stadsbebyggelse med blandad markanvändning för bostäder, kontor och handel som i huvudsak ska bibehållas. Översiktsplanen pekar inte ut berörd del av Vasastaden som ett kulturhistoriskt värdefullt område.

I mars 2016 antog kommunen ett tillägg till översiktsplanen benämnt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. I utvecklingsplanen pekas kvarteret Akropolis, där Berzeliuskolan och den nuvarande idrottsplatsen är belägen, ut som ett område för strukturell förnyelse med ambitionen att utveckla befintliga och tillföra nya innerstadskvaliteter.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Ansökan avser nybyggnad av parkeringshus med en bruttoarea om 5 991 kvm och en byggnadsarea om 1 249 kvm.

Länsstyrelsen har i ett tidigare ärende, 403-90-2019, upphävt och återförvisat nämndens beslut om bygglov för nybyggnad av idrottshall samt matsal, kontor och parkeringshus på fastigheten Akropolis 2. Länsstyrelsen bedömde att det inte fanns tillräckligt med underlag för att bedöma byggnadshöjden.

Klagandena har bl.a. anfört att de två nya bygglovsansökningarna som sökanden inkommit med inte innehåller ritningar eller beskrivningar av byggnaden som helhet och att det därmed är omöjligt att bedöma om bl.a. omgivnings- och anpassningskravet är uppfyllda.

Länsstyrelsen konstaterar att nämnden har i det aktuella ärendet fattat beslut om bygglov för parkeringshus. Nämnden har i ett separat ärende fattat beslut om bygglov för idrottshall, matsal och kontor, Länsstyrelsens dnr 403-14392-19. Länsstyrelsen har att pröva den åtgärd som nämnden fattat beslut om i ett visst ärende. Länsstyrelsen kommer därmed att pröva dessa två ärenden separat.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i bl.a. 2 och 8 kap. PBL.

### **Förenlighet med plan**

Enligt stadsplanen ska marken användas för allmänt ändamål. Det allmänna ändamålet är dock inte närmare angivet i stadsplanen. Av planbeskrivningen framgår bl.a. att Linköping stad redan i en år 1939-40 uppgjord stadsplan reserverat sin mark för idrottsändamål. Tanken har från början varit att anlägga en gymnastikhall med tillhörande idrottsplan för det närbelägna läroverket. Av planbeskrivningen framgår även att det vid tävlingar eller andra publikdragande evenemang i gymnastikhallen förutsätts att delar av Vasaskolans skolgård kan disponeras för parkering.

Av 9 kap. 32 a § PBL framgår att om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får bygglov ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.



Klagandena har anfört att uppförande av parkeringshus strider mot det i stadsplanen angivna allmänna ändamålet, samt att uppförandet av ett fyra våningar stort parkeringshus är inte förenligt med det allmänna idrottsändamål som anges i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen konstaterar att det för fastigheten Akropolis 2 finns två planer, där stadsplan SPL 346 gäller för den del av fastigheten där den aktuella byggnaden ska uppföras. På fastigheten Akropolis 2 finns skola (Berzeliusskolan), idrottshall (vasahallen) och parkering. Vasahallen används av skolor, föreningslivet och allmänheten. Den del av fastigheten där byggnaden ska uppföras har de senaste åren använts som yta för uppställning av evakueringslokaler för Berzeliusskolan.

Lejonfastigheter har i sitt yttrande angett det huvudsakliga syftet med parkeringshuset är att tillgodose parkeringsplatser för besökande till de idrottshallar som planeras på samma fastighet. Då idrottshallen till stor del ska tillgodose behoven för paraidrott är det av vikt att parkeringsmöjligheterna är goda. Parkering i sig får anses utgöra ett allmänt ändamål. Fastigheten har även i viss utsträckning använts som parkeringsplats för besökande till och verksamma i befintlig idrottshall.

I Kungl. byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2, anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag, upprättade av kungl. byggnadsstyrelsen år 1949, sid. 36 f, framgår bl.a. följande. Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. Med allmän byggnad menas, enligt praxis, byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Specifikation av markens användning för ena eller andra slaget av allmänna byggnader fordras icke. I många fall är sådan specifikation ej heller möjlig på det stadium då stadsplanen göres upp. Om redan vid sådan tidpunkt är känt eller kan förutses för vilket slags allmän byggnad marken skall användas, bör dock lämpligen i beskrivningen till förslaget intagas uppgift härom. Bestämmelse, som anger att område får användas endast för allmänt ändamål, anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredande för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som äro knutna till anläggningens verksamhet, såsom vaktmästare och maskinskötare, lärare vid skolor, läkare, sjuksköterskor och personal vid sjukhus o. s. v.

Länsstyrelsen konstaterar att det huvudsakliga syftet med att uppföra parkeringshuset är att bereda parkeringsmöjlighet för besökare till den idrottshall som planeras att uppföras på samma fastighet. Mot bakgrund av att fastigheten i dagsläget används för skolverksamhet och idrott, samt parkering till dessa verksamheter, bedömer Länsstyrelsen att uppförande av parkeringshus får anses omfattas av det allmänna ändamål som anges i stadsplanen. Att parkeringshuset kan komma att användas även av allmänheten i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Byggnaden strider därmed inte mot stadsplanen i denna del.

Av stadsplanen framgår att den maximala byggnadshöjden får uppgå till högst elva meter. I likhet med nämnden anser Länsstyrelsen att fasaden utmed Linggatan är beräkningsgrundande. Vid beräkning av byggnadshöjden ska bestämmelserna i 1 kap. 3 § PBF tillämpas. Länsstyrelsen anser inte att det finns särskilda skäl för att dela upp byggnaden i flera byggnadskroppar. Eftersom byggnaden placeras mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Av ritningarna i ärendet samt kompletterande ritningar framgår att medelmarknivån i tomtgräns utmed Linggatan är +47,77



samt att byggnadshöjden är beräknad till 9,61 meter. Länsstyrelsen anser inte att det finns skäl att ifrågasätta dessa uppgifter. Eftersom byggnadshöjden ligger inom den i stadsplanen tillåtna höjden om 11 meter strider inte byggnaden mot stadsplanen i denna del. För det fall byggnation efter uppförandet skett i strid med det beviljade bygglovets är detta en fråga som får hanteras inom ramen för kommunens tillsyn enligt PBL.

Länsstyrelsen bedömer att byggnaden inte heller i övrigt strider mot stadsplanen. Eftersom byggnaden inte kan anses strida mot stadsplanens bestämmelser har det inte heller funnits någon skyldighet för nämnden att höra berörda enligt PBL innan beslut fattats.

### **Anpassning och utformning**

Klagandena har bl.a. anfört att parkeringshusets uppstickande huskroppar är cirka 12 meter höga, vilket medför att de får ett mycket dominerande utseende i förhållande till övrig bebyggelse i området. Utöver byggnadens höjd är dess utformning i övrigt inte förenlig med områdets estetiska särdrag och förstör områdets i övrigt sammanhållna och tidsenliga bebyggelsestil. Klagandena har vidare bl.a. anfört att med hänsyn till områdets mycket centrala placering i Linköping och dess närhet till byggnader som enligt översiktsplanen är särskilt värdefulla, väger det allmänna intresset av att styra över bebyggelsens utformning särskilt tungt. I PBL hålls en restriktiv inställning till beviljandet av bygglov som förvanskar områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta behöver inte ha kommit till uttryck i detaljplanen.

Vad gäller byggnadens anpassning till området konstaterar Länsstyrelsen följande. Byggnadens västra kortsida kommer att vätta mot befintliga skolbyggnader. Byggnadens norra långsida kommer att ansluta mot Linggatan. Utmed motsatt sida på Linggatan ligger modernare flervåningshus. Byggnadens östra kortsida kommer att ansluta mot Kristinagatan, som är en tvärgata till Linggatan. Utmed Kristinagatan finns äldre byggnader som är uppförda i tidsenlig bebyggelsestil. Byggnadens södra långsida kommer att förläggas mot idrottshallen. Varken bebyggelsen inom fastigheten eller de omgivande bebyggelsemiljöerna är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i kommunens översiktsplan. Stadsbilden i området är dock tidstypisk och karaktäristisk.

I 2 kap. 6 § första punkten PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av 8 kap. 1 § punkt två PBL framgår att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Vad som avses med en god form-, färg- och materialverkan måste dels prövas mot förutsättningarna på platsen, dels mot byggnadens egenvärden. Detta reglerades tidigare i 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) där det angavs att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. För att ge stöd för mer sakligt underbyggda bedömningar har man i PBL tagit bort uttrycket "estetiskt tilltalande" och istället utformat bestämmelsen i 8 kap. 1 § andra punkten PBL så att de olika komponenter som är väsentliga för bedömningen uttryckligen framgår. Bestämmelsen i 8 kap. 1 § andra punkten PBL handlar om vilka estetiska krav som ska ställas på en byggnad (prop. 2009/10:170 s. 257f & 460). I propositionen till ÄPBL behandlades kraven på den enskilda byggnadens gestaltning och hänsynen till omgivningen i ett sammanhang. Avsikten med





uppdelningen i PBL medför inte någon förändring i sak (Jämför proposition 1985/86:1 sid 480 och proposition 2009/10:170 sid 164f.).

Kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden ska inte tolkas som ett hinder mot ett nyskapande eller att all bebyggelse måste följa omgivningens mönster. Utgångspunkten måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara. Vid en sådan bedömning är det bl.a. av betydelse hur synliga åtgärderna är. Skalbrott, uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning måste till exempel utsättas för en mer kritisk granskning än mindre synliga tillägg. Kravet på anpassning ska inte heller leda till att nytillkommande byggnader kommer att sakna eget värde och uttryck. Den yttre utformningen blir alltid en avvägning mellan anpassning, tekniska förutsättningar, rådande stilideal samt byggherrens och arkitektens vilja att ge en byggnad en egen form. (Jämför proposition 1985/86:1 sid 481 och proposition 1997/98:117 sid 16.)

Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella byggnaden inte strider mot stadsplanen. I stadsplanen finns inte heller några bestämmelser som reglerar form, färg eller material. Med hänsyn till områdets karaktär och omständigheterna i övrigt gör Länsstyrelsen bedömningen att kraven på en god form-, färg- och materialverkan får anses vara uppfyllda. Byggnadens utformning kan inte heller anses medföra att anpassningen till stadsbilden och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan har åsidosatts. Skäl för att upphäva beslutet med hänvisning till 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 & 13 §§ PBL saknas således.

### **Olägenhet**

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att åtgärden inte får riskera att medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Av förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 483 ff.) till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), vilka fortfarande är aktuella, framgår att paragrafen tar sikte på bl.a. att förhindra olägenheter för omgivningen, exempelvis i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden samt luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten.

Av praxis rörande begreppet betydande olägenhet följer att domstolarna är tämligen restriktiva när det gäller vilka olägenheter som är att anse som betydande (jmf. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juni 2015 i mål nr P 6062–14 samt den 30 april 2015 i mål nr P 9750–14). Den aktuella bestämmelsen ska således tillämpas relativt återhållsamt.

Klagandena har bl.a. anfört att en placering av ett parkeringshus i direkt anslutning till både en grund- och gymnasieskola och bostäder inverkar menligt på trafiksäkerheten då ett stort antal människor, däribland många barn och ungdomar, korsar bilvägarna i området. Byggnaden utgör dessutom en betydande olägenhet dels för eleverna på skolan, dels för de som bor i området. En betydande olägenhet kan bestå av luftföroreningar, buller, skakningar eller andra störningar som inte är helt tillfälliga. I ett lugnt bostads- och skolområde finns inga skäl att höja toleransnivån för buller och avgaser från bilar. Från bostadshyreshuset på Alrunan 6 har även de boende utsikt över en av de uppstickande byggnadskropparna. Mot bakgrund av detta samt att parkeringshuset placeras i väldigt nära anslutning till bostadshuset på fastigheten Alrunan 6, medför byggnaden betydande olägenhet för omgivningen.

Enligt Länsstyrelsens bedömning kan parkeringshuset komma att innebära vissa olägenheter för klagandena, bl.a. i form av skymd sikt, ökad trafik och buller. Området som sådant är dock



ett tätbebyggt innerstadsområde, vilket i sig medför att man får räkna med ökad trafik och ökad rörelse i området vid förändringar på omgivande fastigheter. Boende i tätbebyggt område får även tåla påverkan i form av exempelvis buller, ljus och trafik i större utsträckning. Länsstyrelsen konstaterar att området har ett befintligt vägnät av gator. Även om det finns viss risk för att trafiken kommer att öka kan trafiken inte anses påverka områdets trafikmiljö på ett sådant sätt att bygglov inte ska beviljas. Länsstyrelsen anser inte heller att vad klagandena i övrigt anfört, bl.a. gällande utsikt över byggnadskropp, utgör sådana betydande olägenheter att bygglov inte ska beviljas.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att den ifrågavarande byggnaden inte kan anses medföra olägenheter av sådan art och omfattning att det utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen inte skäl att upphäva beslutet. Överklagandet ska således avslås.

### **Du kan överklaga beslutet**

Se bilaga med överklagandehänvisning.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av länsjurist Anne Rydell med länsjurist Fredrik Gustafsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsarkitekt Jan Persson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### **Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### **Bilagor**

Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

### **Kopia till**

Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun, [kommun@linkoping.se](mailto:kommun@linkoping.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 Östergötland antingen via e-post; [ostergotland@lansstyrelsen.se](mailto:ostergotland@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Östergötland, 581 86 Linköping.

### **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, [ostergotland@lansstyrelsen.se](mailto:ostergotland@lansstyrelsen.se) eller via växeltelefonnummer 010-223 50 00 . Ange diarienummer 14199-2019.





LÄNSSTYRELSEN  
ÖSTERGÖTLAND

Beslut  
2020-02-20

sid 1 (10)  
403-14392-2019

VÄXJÖ TINGSRÄTT

INKOM: 2020-03-19  
MÅLNR: P 1410-20  
AKTBIL: 2

Klagande: Mona Linnéa Ahlvar  
Lotta Ahlvar AB

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB + dk  
Att: Carina Holmgren  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm

Motpart: Lejonfastigheter AB  
Box 1943  
581 18 Linköping

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av idrottshall, matsal och kontor, Linköpings kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

### Överklagat beslut

Bygg- och miljönämndens i Linköpings kommun beslut den 25 september 2019, paragraf D 2019-003364 dnr BLK 2018-002254, att bevilja bygglov för nybyggnad av idrottshall samt matsal och kontor på fastigheten Akropolis 2.

Som skäl för beslutet anges bl.a. följande. Åtgärden bedöms vara i enlighet med detaljplanens bestämmelse och syfte. Nya Vasahallen är en viktig del av utveckling kring Berzeliusskolan och Katedralskolan. Byggnaden kommer vara en viktig besökspunkt i staden med mycket liv och rörelse. Ärendet bedöms uppfylla bestämmelserna i detaljplanen gällande placering, byggnadshöjd, utformning och användning. Den samlade bedömningen är att förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda.

### Överklaganden m.m.

Mona Linnea Ahlvar och Lotta Ahlvar AB har, genom ombud holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB, överklagat beslutet och yrkar att det i första hand ska upphävas och i andra hand att det ska återförvisas. De anför i huvudsak följande.

Att uppföra kontorslokaler på den aktuella platsen strider mot det i detaljplanen angivna allmänna ändamålet. Kontorslokaler uppfyller typiskt sett inte något allmänt ändamål. Sökanden har heller inte presenterat vilka aktörer som ska nyttja de aktuella kontorslokalerna och har därmed heller inte visat att dessa aktörers nyttjande av kontorslokalerna på fastigheten uppfyller det allmänna ändamålet. Uppförandet av kontorslokaler på fastigheten utgör inte någon liten avvikelse och är heller inte förenlig med detaljplanens syfte. Uppförandet av

POSTADRESS:  
581 86 LINKÖPING

E-POST:  
ostergotland@lansstyrelsen.se

BESÖKSADRESS:  
Östgötagatan 3

WEBBPLATS:  
www.lansstyrelsen.se/ostergotland

TELEFON:  
010-223 50 00

ORGANISATIONSNUMMER:  
202100-2270

TELEFAX:  
013-10 13 81



matsalar som inrymmer 650 elever samtidigt, samt av kontorslokaler, uppfyller inte det allmänna idrottsändamål som åsyftas i detaljplanen. I planbeskrivningen anges klart och tydligt att den aktuella platsen syftar till att främja ett allmänt idrottsändamål genom att där anlägga en idrottshall. Det har inte framkommit något i ärendet som visar att matsal eller kontor är synonymt med, eller ens i närheten av, ett främjande av ett allmänt idrottsändamål. I flertalet tjänsteskrivelser, bl.a. i "Projekteringsöverenskommelse Nya Vasahallen" och i "Nya Vasahallen vid Berzeliuskolan, förhyrning samt begäran om utökad investeringsram", har beskrivits ett behov av utökad matsalsyta för Berzeliuskolan och Katedralskolan. I tjänsteskrivelserna anges att skolorna p.g.a. ett utökat elevantal har en ansträngd situation vad gäller matsalsytor. Detta talar för att matsalsytorna huvudsakligen kommer att användas i samband med den dagliga skolverksamheten, snarare än vid idrottsliga evenemang.

Om det allmänna ändamålet i detaljplanen inte bedöms vara närmare angivet, får bygglov inte ges enligt 9 kap. 32a § 2 st. PBL. Detta då bygglov endast får beviljas om fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för. Fastigheten har senast använts som gräselagd idrottsplan. En matsal med plats för cirka 650 elever samt kontorslokaler fyller inte samma allmänna ändamål och funktion som en idrottsplan gör. Bygglov för en matsal och kontorslokaler får därför inte beviljas på fastigheten. Matsalen och kontorslokalerna utgör heller inte någon liten avvikelse i jämförelse med den idag gräselagda idrottsplanen.

Byggnadens utformning uppfyller inte anpassningskravet i 2 kap. 6 § 1 st PBL. Den beviljade byggnaden har en taknockshöjd på över 16 meter, vilket medför att den får ett mycket dominerande utseende i förhållande till all övrig bebyggelse i området. Utöver byggnadens höjd är dess utformning i övrigt inte förenlig med områdets estetiska särdrag. Sandwichpaneler med profilist i svart plåt, glasväggar, sinusprofilierad silvergrå plåt, naturgråa betongsocklar och betongelement förstör områdets i övrigt sammanhållna och tidsenliga bebyggelsestil.

Den aktuella stadsdelen har en sammanhållen och tilltalande bebyggelse med påtagliga trevnadsvärden i den yttre miljön. De omgivande flerbostadshusen är uppförda under första halvan av förra sekelskiftet och är byggda i endast ett fåtal våningar. Husen har putsfasader i vackra färger, vilket tillsammans med Berzeliuskolan tegelbekladda fasad ger området en lågmäld och tidstypisk karaktär. Med hänsyn till områdets mycket centrala placering i Linköping och dess närhet till byggnader som enligt kommunens översiktsplan är särskilt värdefulla, väger det allmänna intresset av att styra över bebyggelsens utformning särskilt tungt (MÖD mål nr P 9218–16). I PBL hålls en restriktiv inställning till beviljandet av bygglov som förvanskar områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta regleras bl.a. i 8 kap. 13 § och 17 § PBL. Det behöver inte ha kommit till uttryck i detaljplan eller i områdesbestämmelser att byggnaderna eller bebyggelseområdena är särskilt värdefulla för att de ska bevaras. Istället räcker det med att byggnaderna eller bebyggelseområdena är representativa för tidigare samhällseliga eller estetiska ideal, att de representerar olika tidsepoker, att de ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp eller att de haft betydelse för den historiska, arkitektur- eller kulturhistoriska utvecklingen (prop. 1985/86:1 s. 242, 510). Samma restriktiva hållning till förvanskning av särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden har upprätthållits i praxis, se bl.a. MÖD 2017:60, RÅ 1997:77 samt MÖD mål P 11313–14 och P 9218–16.



Det beviljade bygglov avvikar från detaljplanen i flera avseenden, varför fastighetsägarna i egenskap av sakägare borde fått yttra sig över ansökan. Av den anledningen föreligger handläggningsfel. En ansökan ska enligt 9 kap. 21 § PBL innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Beräkningen av byggnadshöjden ska utgå från Kristinagatans medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Av ärendets fasadritning framgår en utritad marklinje. Av ritningen framgår inte om den utritade marklinjen avser medelnivån som marken har invid byggnaden eller om den avser den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Det är därför omöjligt att bedöma om detaljplanens byggnadshöjdsbegränsning om 11 meter har iakttagits. Ansökan om bygglov söktes inledningsvis för hela byggnaden, d.v.s. för den totala byggnaden innefattande parkeringshus, kontor, matsal och idrottshall. De två nya bygglovsansökningarna som sökanden nu inkommit med innehåller inga ritningar eller beskrivningar av byggnaden som helhet, trots att de två ansökta åtgärderna rör en och samma byggnad. Det är därför omöjligt att i aktuellt fall göra en prövning av om de i PBL stadgade förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Detta då det är omöjligt att bedöma om bl.a. omgivnings- och anpassningskravet är uppfyllda, då de delar av byggnaden som inte ingår i respektive ansökan inte heller beaktas vid respektive prövning. Bygglovsansökningarna ger därför inte någon helhetsbild av den byggnad som bygglovsansökningarna tillsammans omfattar, varför någon korrekt bygglovsprövning inte kan göras utifrån de separata bygglovsansökningarna.

Lejonfastigheter har yttrat sig och anför i huvudsak följande. Den del av fastigheten där byggnaden ska uppföras är idag en inhägnad grusad plan som de senaste åren har använts som yta för uppställning av evakueringslokaler för Berzeliussskolan. Lejonfastigheter anser att byggnaden håller sig inom befintlig detaljplan. Bygglov avser en dubbelhall för idrott samt en mindre del matsalsytor, tänkt att nyttjas av såväl skolelever under skoltid som av de idrottsutövande under kvällar och helger. Övriga ytor är tänkt att användas som lärararbetsplatser och föreningslivets kanslier. Av den totala ytan i byggnaden utgör matsalsytorna endast 5,8 procent och övriga ytor endast 5 procent, vilket får anses styrka att byggnaden i sin helhet främjar det allmänna idrottsändamålet. Vad gäller anpassningskravet har byggnaden omsorgsfullt gestaltats i nära samarbete mellan arkitekt, stadsarkitekt, ansvarig bygglovsarkitekt, verksamhet och fastighetsägare. Intentionen med gestaltningen är att denna ytterligare årsring inom kvarteret Akropolis 2 ska knyta an till befintliga skol- och idrottsbyggnader inom kvarteret men samtidigt ha en egen identitet. Fasaden mot Kristinagatan är till stora delar klädd i tegel som en tydlig kommentar till befintliga byggnader, d v s den befintliga Vasahallen samt Berzeliussskolan. Då bygglov avser en dubbelhall som inte avviker mot gällande detaljplan, finns ingen skyldighet för byggnadsnämnden att underrätta sakägare om ansökan och ge dem möjlighet att yttra sig. All nödvändig information avseende markhöjder, byggnadens mått m.m. för att beräkna och bedöma byggnadshöjden finns med i bygglovsansökan. Ansökan är därmed komplett. För att ytterligare understryka planenligheten avseende byggnadshöjden bifogas en kompletterande uträkning. Slutligen konstateras att det parkeringshus som klagandena refererar till utgör en egen byggnad.

Mona Linnea Ahlvar och Lotta Ahlvar AB har, genom ombud holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB, yttrat sig och anför i huvudsak följande. Det vidhålls att matsalsytor, som till störst del kommer att nyttjas av skolelever under skoltid, strider mot detaljplanens allmänna idrottsändamål. Även kontorslokalerna, som till stor del kommer att användas som lärararbetsplatser, strider mot det allmänna idrottsändamålet. En byggnad överensstämmer inte med detaljplanen om den verksamhet som ska bedrivas på 11 procent av byggnadens



bruttoarea strider mot detaljplanen. Bedrivandet av detaljplanestridig verksamhet på fastigheten styrker att byggnaden i sin helhet inte främjar det allmänna idrottsändamålet.

Det vidhålls även att byggnadens utformning inte uppfyller anpassningskravet, att handlägningsfel föreligger, samt att bygglovsbeslutet är fattat på bristfälligt underlag. Idrottshallen, matsalen och kontorslokalerna utgör, tillsammans med parkeringshuset, en och samma byggnad. Det faktum att delar av parkeringshusets fasader framgår av nybyggnadskartan är inte tillräckligt för att en bedömning av byggnadens förenlighet med PBL ska kunna göras.

## Tillämpliga bestämmelser

### Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)

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

Av 9 kap. 21 § PBL framgår att en ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller krav som följer av bl.a. 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 9 kap. 32 a § PBL får bygglov ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ.

Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov enligt första stycket ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Trots andra stycket får bygglov ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

I 2 kap. 6 § PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs bland annat att den planerade åtgärden inte får riskera att medföra betydande olägenhet för omgivningen, det s.k. omgivningskravet.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § punkt två PBL ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Detta gäller även vissa anläggningar och tomter, allmänna platser och bebyggelseområden.

### Plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF)

Av 1 kap. 3 § PBF första stycket PBF framgår att med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden



delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Av andra stycket framgår att byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Av tredje stycket framgår att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

### **Detaljplan**

För fastigheten gäller en stadsplan, SPL 346, som vann laga kraft den 19 maj 1961. Enligt planen ska marken användas för allmänt ändamål. Byggnader får uppföras till högst elva meter. Punktprickad mark får inte bebyggas.

### **Översiktsplan**

Enligt översiktsplan för staden Linköping, antagen i juni 2010, ligger den aktuella fastigheten inom ett innerstadsområde med tät stadsbebyggelse med blandad markanvändning för bostäder, kontor och handel som i huvudsak ska bibehållas. Översiktsplanen pekar inte ut berörd del av Vasastaden som ett kulturhistoriskt värdefullt område.

I mars 2016 antog kommunen ett tillägg till översiktsplanen benämnt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. I utvecklingsplanen pekas kvarteret Akropolis, där Berzeliusskolan och den nuvarande idrottsplatsen är belägen, ut som ett område för strukturell förnyelse med ambitionen att utveckla befintliga och tillföra nya innerstadskvaliteter.

## **Länsstyrelsens bedömning**

Ansökan avser nybyggnad av idrottshall, matsal och kontor med en bruttoarea om 7 186 kvm och en byggnadsarea om 4 708 kvm.

Länsstyrelsen har i ett tidigare ärende, 403-90-2019, upphävt och återförvisat nämndens beslut om bygglov för nybyggnad av idrottshall samt matsal, kontor och parkeringshus på fastigheten Akropolis 2. Länsstyrelsen bedömde att det inte fanns tillräckligt med underlag för att bedöma byggnadshöjden.

Klagandena har bl.a. anfört att de två nya bygglovsansökningarna som sökanden inkommit med inte innehåller ritningar eller beskrivningar av byggnaden som helhet och att det därmed är omöjligt att bedöma om bl.a. omgivnings- och anpassningskravet är uppfyllt.

Länsstyrelsen konstaterar att nämnden har i det aktuella ärendet fattat beslut om bygglov för idrottshall, matsal och kontor. Nämnden har i ett separat ärende fattat beslut om bygglov för parkeringshus, Länsstyrelsens dnr 403-14199-19. Länsstyrelsen har att pröva den åtgärd som nämnden fattat beslut om i ett visst ärende. Länsstyrelsen kommer därmed att pröva dessa två ärenden separat.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i bl.a. 2 och 8 kap PBL.



## Förenlighet med plan

Enligt stadsplanen ska marken användas för allmänt ändamål. Det allmänna ändamålet är dock inte närmare angivet i stadsplanen. Av planbeskrivningen framgår bl.a. att Linköping stad redan i en år 1939-40 uppgjord stadsplan reserverat sin mark för idrottsändamål. Tanken har från början varit att anlägga en gymnastikhall med tillhörande idrottsplan för det närbelägna läroverket.

Av 9 kap. 32 a § PBL framgår att om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får bygglov ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Klagandena har anfört att uppförande av kontorslokaler på den aktuella platsen strider mot det i stadsplanen angivna allmänna ändamålet, samt att uppförandet av matsalar och kontorslokaler inte uppfyller det allmänna idrottsändamål som åsyftas i stadsplanen.

Länsstyrelsen konstaterar att det för fastigheten Akropolis 2 finns två planer, där stadsplan SPL 346 gäller för den del av fastigheten där den aktuella byggnaden ska uppföras. På fastigheten Akropolis 2 finns skola (Berzeliussskolan), idrottshall (vasahallen) och parkering. Vasahallen används av skolor, föreningslivet och allmänheten. Den del av fastigheten där byggnaden ska uppföras har de senaste åren använts som yta för uppställning av evakueringslokaler för Berzeliussskolan.

Lejonfastigheter har i sitt yttrande angett att hallen dagtid ska ge möjlighet för eleverna i innerstadens skolor att genomföra sin idrottsundervisning och under övrig tid vara en tillgång för Linköpings föreningsliv. I byggnaden uppförs en yta som under skoltid kan inrymma kompletterande matsalstutor för Berzeliussskolan och Katedralskolan och som under övrig tid är nödvändig café- och måltidsyta vid idrottsevenemang. Övriga ytor är tänkt att användas som lärararbetsplatser och föreningslivets kanslier.

I Kungl. byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2, anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplane förslag, upprättade av kungl. byggnadsstyrelsen år 1949, sid. 36 f, framgår bl.a. följande. Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. Med allmän byggnad menas, enligt praxis, byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Specifikation av markens användning för ena eller andra slaget av allmänna byggnader fordras icke. I många fall är sådan specifikation ej heller möjlig på det stadium då stadsplanen göres upp. Om redan vid sådan tidpunkt är känt eller kan förutses för vilket slags allmän byggnad marken skall användas, bör dock lämpligen i beskrivningen till förslaget intagas uppgift härom. Bestämmelse, som anger att område får användas endast för allmänt ändamål, anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredande för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som äro knutna till anläggningens verksamhet, såsom vaktmästare och maskinskötare, lärare vid skolor, läkare, sjuksköterskor och personal vid sjukhus o. s. v.

Mot bakgrund av att fastigheten i dagsläget används för både skolverksamhet och idrott bedömer Länsstyrelsen att uppförande av en idrottshall med matsal och lokaler får anses omfattas av det allmänna ändamål som anges i stadsplanen. Byggnaden strider därmed inte mot stadsplanen i denna del.





Av stadsplanen framgår att den maximala byggnadshöjden får uppgå till högst elva meter. I likhet med nämnden anser Länsstyrelsen att fasaden utmed Kristinagatan är beräkningsgrundande. Vid beräkning av byggnadshöjden ska bestämmelserna i 1 kap. 3 § PBL tillämpas. Länsstyrelsen anser inte att det finns särskilda skäl för att dela upp byggnaden i flera byggnadskroppar. Eftersom byggnaden placeras mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Av ritningarna i ärendet samt kompletterande ritningar framgår att medelmarknivån i tomtgräns utmed Kristinagatan är +48,09 samt att byggnadshöjden är beräknad till 10,54 meter. Länsstyrelsen anser inte att det finns skäl att ifrågasätta dessa uppgifter. Eftersom byggnadshöjden ligger inom den i stadsplanen tillåtna höjden om 11 meter strider inte byggnaden mot stadsplanen i denna del. För det fallet byggnation efter uppförandet skett i strid med det beviljade bygglovets är detta en fråga som får hanteras inom ramen för kommunens tillsyn enligt PBL.

Länsstyrelsen bedömer att byggnaden inte heller i övrigt strider mot stadsplanen. Eftersom byggnaden inte kan anses strida mot stadsplanens bestämmelser har det inte heller funnits någon skyldighet för nämnden att höra berörda enligt PBL innan beslut fattats.

### **Anpassning och utformning**

Klagandena har anfört bl.a. följande. Byggnadens utformning inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Byggnadens höjd på över 16 meter medför ett mycket dominerande utseende i förhållande till övrig bebyggelse i området. Byggnadens utformning är inte heller förenlig med områdets estetiska särdrag och förstör områdets i övrigt sammanhållna och tidsenliga bebyggelsestil. Klagandena har vidare bl.a. anfört att med hänsyn till områdets mycket centrala placering i Linköping och dess närhet till byggnader som enligt översiktsplanen är särskilt värdefulla, väger det allmänna intresset av att styra över bebyggelsens utformning särskilt tungt. I PBL hålls en restriktiv inställning till beviljandet av bygglov som förvanskar områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta behöver inte ha kommit till uttryck i detaljplanen.

Vad gäller byggnadens anpassning till området konstaterar Länsstyrelsen följande. Byggnadens västra långsida samt byggnadens södra kortsida kommer att vända sig mot befintliga skolbyggnader och idrottshall. Byggnadens östra långsida kommer att ansluta mot Kristinagatan. Utmed motsatt sida på Kristinagatan finns äldre byggnader som är uppförda i tidsenlig bebyggelsestil. Utmed Linggatan, som är en tvärgata till Kristinagatan, ligger modernare flervåningshus. Byggnadens norra kortsida kommer att förläggas mot Linggatan, men inte i direkt anslutning till denna. Områdets karaktär vad gäller utformning av byggnader varierar således. Varken bebyggelsen inom fastigheten eller de omgivande bebyggelsemiljöerna är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i kommunens översiktsplan. Stadsbilden i området är dock tidstypisk och karaktäristisk.

I 2 kap. 6 § första punkten PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av 8 kap. 1 § punkt två PBL framgår att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Vad som avses med en god form-, färg- och materialverkan måste dels prövas mot förutsättningarna på platsen, dels mot byggnadens egenvärden. Detta reglerades tidigare i 3



kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) där det angavs att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. För att ge stöd för mer sakligt underbyggda bedömningar har man i PBL tagit bort uttrycket "estetiskt tilltalande" och istället utformat bestämmelsen i 8 kap. 1 § andra punkten PBL så att de olika komponenter som är väsentliga för bedömningen uttryckligen framgår. Bestämmelsen i 8 kap. 1 § andra punkten PBL handlar om vilka estetiska krav som ska ställas på en byggnad (prop. 2009/10:170 s. 257f & 460). I propositionen till ÄPBL behandlades kraven på den enskilda byggnadens gestaltning och hänsynen till omgivningen i ett sammanhang. Avsikten med uppdelningen i PBL medför inte någon förändring i sak (Jämför proposition 1985/86:1 sid 480 och proposition 2009/10:170 sid 164f.).

Kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden ska inte tolkas som ett hinder mot ett nyskapande eller att all bebyggelse måste följa omgivningens mönster. Utgångspunkten måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara. Vid en sådan bedömning är det bl.a. av betydelse hur synliga åtgärderna är. Skalbrott, uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning måste till exempel utsättas för en mer kritisk granskning än mindre synliga tillägg. Kravet på anpassning ska inte heller leda till att nytillkommande byggnader kommer att sakna eget värde och uttryck. Den yttre utformningen blir alltid en avvägning mellan anpassning, tekniska förutsättningar, rådande stilideal samt byggherrens och arkitektens vilja att ge en byggnad en egen form. (Jämför proposition 1985/86:1 sid 481 och proposition 1997/98:117 sid 16.)

Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella byggnaden inte strider mot stadsplanen. I stadsplanen finns inte heller några bestämmelser som reglerar form, färg eller material. Med hänsyn till områdets karaktär och omständigheterna i övrigt gör Länsstyrelsen bedömningen att kraven på en god form-, färg- och materialverkan får anses vara uppfyllda. Byggnadens utformning kan inte heller anses medföra att anpassningen till stadsbilden och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan har åsidosatts. Skäl för att upphäva beslutet med hänvisning till 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 & 13 §§ PBL saknas således.

## Olägenhet

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att den planerade åtgärden inte får riskera att medföra betydande olägenhet för omgivningen, det s.k. omgivningskravet. Av förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 483 ff.) till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), vilka fortfarande är aktuella, framgår att paragrafen tar sikte på bl.a. att förhindra olägenheter för omgivningen, exempelvis i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten.

Av praxis rörande begreppet betydande olägenhet följer att domstolarna är tämligen restriktiva när det gäller vilka olägenheter som är att anse som betydande (jmf. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juni 2015 i mål nr P 6062-14 samt den 30 april 2015 i mål nr P 9750-14). Den aktuella bestämmelsen ska således tillämpas relativt återhållsamt.

Enligt Länsstyrelsens bedömning kan nybyggnationen komma att innebära vissa olägenheter för klagandena, bland annat i form av skymd sikt, sämre ljusförhållanden och ökad trafik. Området som sådant är dock ett tätbebyggt innerstadsområde, vilket gör att boende får tåla påverkan i större utsträckning än i glesare bebyggda områden. Länsstyrelsen bedömer





sammantaget att den ifrågavarande byggnaden inte kan anses medföra olägenheter av sådan art och omfattning att det utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen inte skäl att upphäva beslutet. Överklagandet ska således avslås.

### **Du kan överklaga beslutet**

Se bilaga med överklagandehänvisning.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av länsjurist Anne Rydell med länsjurist Fredrik Gustafsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsarkitekt Jan Persson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### **Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### **Bilagor**

Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

### **Kopia till**

Bygg- och miljönämnden i Linköpings kommun, [kommun@linkoping.se](mailto:kommun@linkoping.se)

## **Bilaga 1**

### **Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen**

## **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 Östergötland antingen via e-post; [ostergotland@lansstyrelsen.se](mailto:ostergotland@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Östergötland, 581 86 Linköping.

## **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, [ostergotland@lansstyrelsen.se](mailto:ostergotland@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-223 50 00 . Ange diarienummer 14392-2019.



## 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](http://www.domstol.se).