



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2018-03-19
Stockholm

Mål nr
P 10184-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-10-20 i mål P 1648-17,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. LD

2. TS

3. ME

4. MN

5. GS

6. IW

7. PV

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

2. FS

Dok.Id 1395539

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–15:00
---	---	---	---------------------------------	---

Ombud: Arkitekten CG

SAKEN

Bygglov och marklov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns beslut 2016-11-02 Tjm § 1975 och avslår ansökan i de delar som avser bygglov och marklov.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

LD m.fl. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska avslå ansökan om bygglov.

FS har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

LD m.fl. har som grund för sitt yrkande hänfört sig till vad de anført i tidigare instanser med i huvudsak följande förtydliganden och tillägg: Byggnaden är dåligt anpassad till den omgivande bebyggelsen och blir mycket dominerande. Nock-höjden blir 5,3 meter högre än den på närmaste grannes byggnad. Omkringliggande bebyggelse är anlagd utan markhöjande åtgärder och väl anpassad till omgivning och topografi. Anpassningen är inte i enlighet med detaljplanen som föreskriver att tillkommande bebyggelse till sin volym och karaktär ska ansluta till befintliga miljöer. En stor del av byggnaden hamnar mer än 3 meter över den ursprungliga marknivån och endast en tredjedel av byggnaden vilar på ursprunglig mark. Åtgärden kräver en extrem utfyllnad. Markförändringarna kommer kräva omfattande stödmurar invid plåtå och byggnad. Dessa kommer att bli exponerade, även om maximala slänter anläggs. För maximala slänter skulle krävas 48 % lutning, vilket är mycket brant. Stödmur i dagen ska inte betraktas som mark i byggnadshöjdberäkningen utan som byggnation och ska därmed räknas in i medelmarknivån för färdig mark. Det kan även finnas skäl att använda fasaden mot Timmeråsvägen som byggnadshöjdsberäknande fasad, alternativt den allmänna platsmarken. Byggnadshöjden kommer, rätt beräknad, bli högre än vad detaljplanen tillåter. Ansökan är på många sätt bristfällig. Byggrätten medger inte att man får omforma en tomt för en viss byggnadstyp, man får välja en byggnad som passar tomten.

FS har som grund för sin inställning i allt väsentligt hänfört sig till vad han anfört i tidigare instans med följande förtydliganden och tillägg: Av praxis framgår att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan begränsas för att tillgodose anpassnings-kravet. Bebyggelsen i området saknar gemensamma utformningsprinciper och sökt åtgärd är planenlig. Byggrätten på tomten är belägen tvärs igenom nivåkurvorna och ansökt utformning är på grund av detta nödvändig för att kunna utnyttja byggrätten. Branta slänter är nödvändiga och har utförts även i närområdet på grund av att området är kuperat. Större delen av byggnaden är placerad på berg och det är mindre än halva byggnaden som kräver utfyllnad. Aktuell del av tomten ska schaktas ned till ca +34,7 för en sockelhöjd på +35,0. Sprängningen beräknas omfatta 45 m³ och utfyllnad 88 m³. Marklutningen beräknas inte bli mer än 20 grader. Störst påverkan får byggnaden på skaftvägen och grannfastigheterna kring denna. Det finns därför särskilda omständigheter som talar för att beräkna byggnadshöjden med utgångspunkt i markens medelnivå invid byggnaden. Beräkningen av byggnadshöjden ska utgå från marknivån när byggnadsföretaget slutförts (RÅ 1991 ref 94). Byggrätten utgörs av ett smalt område och för att kunna utnyttjas, krävs det markförändringar. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse såvitt avser marknivåer. Det är inte fråga om en placering som går utöver vad som har bedömts som lämpligt i detaljplanen. Förslaget uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

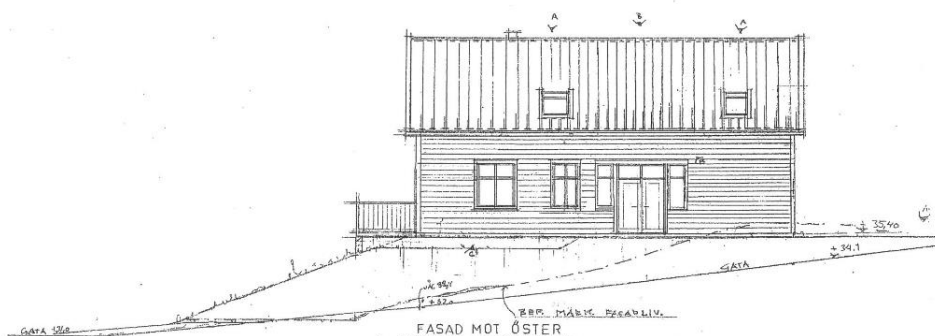
Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan bl.a. om åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 §.

Anpassningskravet framgår av 2 kap. 6 § PBL och innefattar bl.a. att ett 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 samt intresset av en god helhetsverkan. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att nya byggnader ska prövas både utifrån sin anpassning till förhållandena på platsen och till sitt egenvärde (prop. 1985/86:1 s. 479 ff.). Byggnader bör utformas så att de miljömässigt samverkar med omkringliggande anläggningar och naturomgivningar. Därför

kan det vara lämpligare att i ett starkt kuperat landskap förlägga byggnader på en lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer.

Av 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. I detta ligger att bl.a. tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Skador på mark och vegetation ska så långt möjligt undvikas (prop. 1985/86:1 s. 517 f.).

Av utredningen i målet framgår att enbostadshuset enligt ansökan ska placeras nära tomtens högsta punkt. Placeringen innebär att byggnaden kommer att bli belägen förhållandevis högt över omgivande bebyggelse. Denna placering i kombination med den valda byggnadstypen förutsätter omfattande markutfyllnader såväl under som kring byggnaden. Utfyllnaderna, som kommer att resultera i relativt höga och branta slänter, behövs också för att maximalt tillåten byggnadshöjd inte ska överskridas. Mot bakgrund av dessa förhållanden bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de åtgärder som ansökan avser inte beaktar tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan kommer att medföra onödiga ingrepp i terrängen (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 5 september i mål nr P 10776-12 och den 1 oktober 2013 i mål nr P 1348-12). De sökta åtgärderna uppfyller därmed inte kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som anges i 8 kap. 9 § 1 första stycket 1 PBL. Byggnadens höga placering på tomten och hur tomten utformats till följd av det avviker även från omgivande bebyggelse. Enligt Mark- och miljööverdomstolen strider därför de sökta åtgärderna även mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.



En i detaljplan medgiven byggrätt kan inte begränsas genom anpassningskravet (se t.ex. RÅ 1991 ref. 46, RÅ 1993 ref. 59 och MÖD 2015:26). Utredningen i målet visar dock inte att det är omöjligt att anpassa tillkommande bebyggelse till tomtens naturförutsättningar och samtidigt kunna utnyttja byggrätten. Att inte tillåta den sökta utformningen medför därför inte att byggrätten som sådan begränsas i detta fall.

På grund av vad som anförts finner Mark- och miljööverdomstolen att ansökan om bygglov och marklov ska avslås.

Vid denna utgång i målet upphör Mark- och miljööverdomstolens beslut den 22 november 2017 om inhibition att gälla.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Hans Nyman, referent, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer.

Föredragande har varit Christopher Jakobsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-20
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 1648-17

KLAGANDE
FS

Ombud: Arkitekten CG

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

2. LD

3. ME

4. MN

5. GS

6. TS

7. PV

8. IW

Dok.Id 361760

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2017-04-03 i ärende nr 403-8114-16, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov m.m. för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Kungsbacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns beslut 2016-11-02, Tjm § 1975.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nedan nämnden) beslutade den 2 november 2016 att bevilja FS ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt rivningslov, på fastigheten XX. Tomten är idag bebyggd med en byggnad belägen på fastighetens sydöstra del, vilken enligt ansökan ska rivas.

GS (YY), IW och PV (YZ), MN och ME (ZZ) samt LD och TS (XY) överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen, som upphävde nämndens beslut.

FS har vid tidigare tillfällen ansökt om bygglov på fastigheten XX för nybyggnad av enbostadshus. Två ansökningar beviljades av nämnden men länsstyrelsen upphävde nämndens beslut. Länsstyrelsens beslut grundades bland annat på att den ansökta åtgärden avvek från gällande detaljplan (särskilt avseende byggnadshöjd respektive bebyggelse på prickad mark). Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i ett fall avslag överklagandet (mål P 641-15) och i ett senare fall (P 720-16) återförvisade ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

Nu aktuellt mål avser en justerad ansökan i förhållande till de bygglovsansökningar som tidigare prövats.

YRKANDEN M.M.

FS har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att domstolen med undanröjande av länsstyrelsens beslut fastställer nämndens beslut om bygg- och rivningslov av den 2 november 2016. Till stöd för sin talan har han i huvudsak anfört följande.

Mark- och miljödomstolen har tidigare upphävt bygglov för en i huvudsak identisk byggnad, dels i dom 2015-09-03 (mål nr P 641-15) på grund av takkupa och

skärmtak, som ansågs strida mot detaljplanen, dels i dom 2016-10-07 (mål nr P 720-16) på grund av att en liten stödmur på prickmark inte hade kommunicerats. Föreliggande förslag är nu i alla delar helt planenligt.

Fastigheten har en starkt begränsad byggrätt i plan och byggrätten är belägen tvärs nivåkurvorna. Det får förutsättas att kommunen alltså redan i detaljplanen noga övervägt lämplig placering av byggnaden. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om marknivåer. Enligt gällande detaljplan är största tillåtna byggnadsarea 200 m² och högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelsen om byggnadshöjd medger. Nu aktuell byggnad har en byggnadsarea av totalt 156 m².

Närområdet är mycket kuperat och på många fastigheter har detta nödvändiggjort kraftiga utfyllnader, i vissa fall med betydligt brantare slänter än i detta fall, där förutsättningarna är i stort sett som i detta fall och där anpassningen till gata inte vållar något problem trots något brantare slänter.

Även klagandens fastighet 2:138 har en slänt mot Timmeråsvägen med en lutning på minst 45°. Oavsett att slänten på 2:138 utgörs av berg, visar detta på anpassningen/höjdskillnaden mot vägen, som är jämförbar med aktuellt fall. Även längre in på Timmeråsvägen finns flera exempel på byggnader som är belägna på liknande sätt i förhållande till vägen. Det är alltså inte fråga om något unikt fall, utan tvärtom är stora höjdskillnader mellan fastigheter mycket vanligt i denna del av kommunen.

Större delen av den planerade nybyggnaden är belägen på berg och det är endast en mindre del som kräver utfyllnad, vilket framgår av situationsplanen. Utfyllnaden har beräknats till maximalt 60 m³, vilket alltså endast är ca 15 % av grannarnas "beräkning". Befintliga markhöjder framgår av avvägningsskattan. Den begränsade markutfyllnaden medför inte på någon del större marklutning än 20°, vilket framgår av fasadritningarna. Den planerade nybyggnadens avstånd till huvudbyggnaderna på kringliggande fastigheter framgår av situationsplanen.

Byggnaden är belägen 680 cm från fastighetsgräns i öster. I enlighet med såväl Länsstyrelsens tidigare uppfattning som mark- och miljödomstolens utvecklade resonemang (P 641-15 s.11 f) ska fasaden mot öster vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Som mark- och miljödomstolen (nedan MMD) konstaterade i nyss nämnda dom, skall markens medelnivå invid byggnaden vara utgångspunkt enligt 1:3 PBF. Det är därvid den planerade färdiga marknivån som avses, vilket klarlagts i rättsfallet RÅ 1991 ref 94. Mot denna bakgrund är Länsstyrelsens kommentar, att *"det kan ifrågasättas om det är lämpligt att utgå ifrån den färdiga marknivån."* synnerligen anmärkningsvärd.

Genom en kraftig avschaktning av det högsta bergspartiet och en viss utfyllnad kommer den färdiga marken invid byggnaden att vara ca +35,1, vilket också blir medelnivån. Som framgår av till bygglovet hörande sektionsritning är byggnadshöjden 4,5 meter, vilket är planenligt. Byggnaden får 2 våningar, vilket också är planenligt.

Länsstyrelsen motiverar avslagsbeslutet med *"att byggnaden får ett klart påtagligt och dominerande intryck på platsen. Förslaget - visar enligt länsstyrelsens mening på en bristande anpassning till platsens förutsättningar och är inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller naturförutsättningarna på platsen."*

Antingen har länsstyrelsen inte alls besökt platsen och omgivningarna eller inte lyckats förstå de utsatta höjderna. I annat fall skulle uppfattningen endast kunna vara ett uttryck för ett bristande omdöme eller, av oklar anledning, en oacceptabel partiskhet.

Den i gällande detaljplan medgivna byggrätten utgörs av ett rektangulärt område, som löper vinkelrätt mot höjdkurvorna. För att byggrätten skall kunna utnyttjas fullt ut, krävs det oundvikligen vissa markförändringar. Det finns i sammanhanget anledning att understryka att gällande detaljplan inte innehåller någon bestämmelse med avseende på marknivåer.

Särskilda natur- eller kulturintressen saknas. Med hänsyn till byggrättens placering enligt detaljplanen, måste den befintliga naturen under alla omständigheter försvinna i tomtens övre del om byggrätten ska utnyttjas. Idag utgörs denna av en markant bergknalle och på grund av de stora nivåskillnaderna blir det med den föreslagna placeringen ändå en tämligen stor bergschakt av som mest drygt 2 meter för att komma i nivå med gatan och omgivande bebyggelse.

Sammantaget är det alltså inte fråga om en placering som går utöver vad som får förutsättas ha bedömts som lämpligt i gällande detaljplan. I annat fall borde byggrätten nämligen ha getts en annorlunda utformning. Så som byggrätten är begränsad i plan måste en nybyggnads bottenvåning rimligen förläggas i anslutning till tomtens övre del, både med hänsyn till omgivande bebyggelse och till väganslutning. En utformning med källare eller suterrängvåning skulle inte resultera i ett sänkt huvudplan, men skulle bli planstridigt med avseende på byggnadshöjd och antal våningar.

Mycket stora nivåskillnader är vanligt förekommande i närområdet, vilket framgår av ingivna fotografier.

Den höjdmässiga placeringen är alltså ett resultat av dels en anpassning till tomtens förutsättningar med en balansering av massorna inom tomten, dels en anpassning till övriga byggnader kring gatan i öster, som har sockelhöjder +35,6, +35,5 samt +34,4.

När det gäller nockhöjden anges denna av motparterna gravt felaktigt. Med utgångspunkt från angiven sockelhöjd blir enligt ritningarna nockhöjden +42,6 och inget annat. Att kringliggande grannar inte utnyttjat detaljplanens medgivna byggnadshöjd och våningsantal innebär givetvis inget hinder mot en planenlig bebyggelse i detta fall. Det kan ändå vara värt att notera att 2:67 har en nockhöjd av 6,4 meter mot 7,2 i detta fall, alltså en skillnad av endast 0,8 meter. Det bör också uppmärksammas att vardagsrum, kök och matplats i denna etagebyggnad ligger på

nivån +34,7, alltså endast 70 cm lägre än bostadsplanet i hans planerade bostadsbyggnad, och på ett avstånd av mer än 25 meter.

Den omständigheten att avstånden till byggnaderna på grannfastigheterna i detta fall är extremt stora, mellan drygt 3 gånger och nästan 5 gånger det normala minimiavståndet 8 meter, innebär självfallet att risken för negativ påverkan på grannfastigheterna är helt försumbar. Grannarna har inte heller anfört att den planerade nybyggnaden skulle vålla dem olägenheter.

Bedömningen enligt 2 kap. 6 § första stycket punkten 1 PBL bör göras främst utifrån hur byggnaden är anpassad till landskapsbilden i stort, d.v.s. vid betraktande på större avstånd (jmf MMD:s vid Vänersborgs Tingsrätt dom 2012-11-28 i mål nr P 4101-12). Byggnaden är anpassad till landskapsbilden på samma sätt som övriga byggnader i byggnadskvarteret och den faller mycket väl in i bilden. Terrängen stiger från öster och den aktuella tomten är den högst belägna i tomtraden. Den aktuella byggnaden följer bebyggelsemönstret i detta och samtliga närliggande kvarter.

Utstakning har ombesörjts av kommunen i enlighet med beviljat bygglov. De höjder som är adekvata att jämföra är givetvis sockelhöjder, inte nockhöjder, då de senare är avhängiga av om man utnyttjat detaljplanens byggrätt. Det som motparterna uppehållit sig om i fråga om utfyllnader, stödmurar och slänter är felaktigt och gravt tendiöst. Det är knappast grannarnas angelägenhet hur han planerar tomten.

Nivåskillnaderna, som medför utfyllnader, kan t.ex. mycket väl komma att terrasseras, vilket inte kräver vare sig mark- eller bygglov så länge stödmurarna inte är högre än 50 centimeter enligt väl utvecklad praxis. Hur det slutligt har valts att planera tomten är hans ensak och inget som berör grannarna. Grannarna har som grund för sin uppfattning använt ett felaktigt underlag i fråga om fasadritning och nybyggnadskarta. Detta medför att bl.a. utfyllnadsberäkningen saknar all relevans.

Sammantaget får anpassningen till samtliga faktorer i omgivningen anses optimal. Förslaget får därför anses väl uppfylla kraven i 2:6 PBL och då förslaget är helt

planenligt saknas skäl att vägra bygglov. Länsstyrelsens beslut skall därför upphävas med följd att byggnadsnämndens beslut om bygglov står fast.

Till stöd för sin talan har FS gett in handlingar, däribland fotografier på närliggande fastigheter.

GS, IW, PV, MN, ME, LD och TS (nedan gemensamt motparterna) har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Motparterna har till stöd för sin inställning i huvudsak gjort gällande att den ansökta åtgärden inte är planenligt avseende byggnadshöjd och att åtgärden inte uppfyller kravet på anpassning till omgivningen, samt att dokumentationen som ligger till grund för bygglovet är bristfällig. De har härvid anfört bland annat följande omständigheter.

Förhållandena i målet är desamma som år 2013 då nämnden meddelade sitt ursprungliga avslagsbeslut, som bl.a. motiverades med förekomst av brant slänt mot vägen öster om fastigheten, omfattande markutfyllnad och upplevelse av byggnaden som väldigt dominant i förhållande till vägen och landskapet.

När byggrätterna fastställdes i planen togs hänsyn till var befintliga sommarstugor fanns. Det ligger alltså inga närmare överväganden bakom byggrätternas placering.

Det framgår inte av nu gällande dokument att avståndet mellan huset och östra tomtgränsen skulle ha utökats från 650 till 680 centimeter. Den utstakning som har gjorts har skett efter anvisning från sökanden på plats och utan att det funnits något underlag. Stödmurens flytt och den därmed smalare avsatsens bredd är inte heller klart dokumenterad. Om de hävdade avstånden mellan byggnaden med stödmur och tomtgränsen i öster skulle realiseras medför det att bredden på avsatsen vid byggnadens östra fasad endast skulle uppgå till cirka 80 centimeter. Med hänsyn till den höga placeringen måste avsatsen uppfattas som en säkerhetsrisk. I ritning/karta,

ankomststämplad den 1 november 2016 och godkänd av kommunen den 2 november 2016 anges ”avsatsen” vid östra fasaden till en bredd om cirka 150 cm utmed hela fasadens längd. Om detta är korrekt är stödmuren fortfarande placerad inom sex meter från allmän plats och plan- och byggförordningens definition på byggnadshöjd i 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen blir då åter tillämplig. Oavsett stödmurens exakta placering på den östra sidan bidrar den till adderad byggnadshöjd och då en betydligt högre sådan än 4,5 meter.

Det ifrågasätts om de omfattande förändringarna som gjorts av ursprunglig topografi genom markutfyllnader på mer än 400 m³ och markhöjning på upp till så mycket som över tre meter kan vara acceptabelt ur ett marklovsperspektiv.

Markhöjningen i kombination med den mycket höga byggnaden medför att den både upplevs som dominant och dåligt anpassad till omgivningen. Markutfyllnader av beskriven beskaffenhet krävs under cirka hälften av huset och under stora delar av terrassen. Byggnadens södra del skulle hamna mer än 4 meter över Timmeråsvägen.

De ”plushöjder” som nämnden har angett som markhöjder på de kringliggande fastigheterna 2:137 och 2:138 är höjder på färdigt innergolv, inte sockel- eller markhöjder.

En nockhöjdsjämförelse mellan närbelägna fastigheter är mycket relevant för bedömningen av anpassning och dominans.

Slänternas lutningar i såväl öster som i söder skulle bli avsevärt brantare än 20 grader. Det kan hänvisas till gängse rekommendationer, normer och föreskrifter om maximala släntlutningar (maximalt 33 %, 1/3 – 18,3 grader) och minimalt avstånd av 1 meter mellan slänkfot och tomtgräns.

Det har inte gjorts några nämnvärda markhöjningar på närbelägna fastigheter i området.

Med tanke på bl.a. byggnadens extrema projicering mot söder (mednock cirka 12 meter över Timmeråsvägen) skulle den södra fasaden alternativt kunna betraktas som beräkningsgrundande. Byggnadshöjden skulle enligt fasadareametoden då komma att överskridas med ett flertal meter. Stödmuren som livar med fasaden skulle under alla omständigheter innebära att medelsockelhöjden blir betydligt lägre än +35,1 och att den tillåtna byggnadshöjden därmed överskrids.

Om den östra fasaden skulle vara beräkningsgrundande måste den kraftigt profilpåverkande stödmuren i öster adderas till byggnadshöjden, som då blir väsentligt högre än 4,5 meter.

Byggnadshöjdsberäkningen måste göras enligt 1 kap. 3 § PBL då plattform, stödmur i dagen och staket/räcke skulle anläggas inom sex meter från allmän plats. Båda fallen innebär att byggnadshöjden blir väsentligt mer än 4,5 meter.

Det ifrågasätts att föreliggande ansökan presenterar en trovärdig anslutningslösning. Medan ett markutrymme i en sökandebilaga har angivits som parkeringsplats har samma yta i en annan sökandebilaga avsatts som slänt.

Förutsättningarna i 8 kap. 9 § första punkten PBL om att naturförutsättningarna så långt möjligt ska tas tillvara uppfylls inte med hänsyn till de mycket omfattande markförändringarna. Inte heller förutsättningarna i andra punkten i samma bestämmelse uppfylls om att betydande olägenheter inte får uppkomma för omgivningen eller trafiken eftersom fråga är om en mycket hög och högt placerad byggnad. Det är också oklart om förutsättningarna i tredje punkten är uppfyllda om krav på lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten etc., då dokumentation saknas eller är bristfällig. Vidare är det oklart om förutsättningarna i fjärde och femte punkterna är uppfyllda om bl.a. krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, då dokumentationen även här är bristfällig. Med hänsyn till mycket branta slänter och hög avsats ovanför den branta

slänten är det också oklart om sjätte punkten i bestämmelsen om begränsning av risken för olycksfall är uppfylld.

Det är tveksamt om föreliggande byggnationsförslag i nu dokumenterad form leder till en välfungerande helhetslösning. Byggprojektet kan alltså inte genomföras utan omfattande modifieringar i förhållande till vad som nu är dokumenterat. Det ifrågasätts att nybyggnadskartan har uppdaterats med hänsyn till gjorda ändringar. De kartor som bifogats senare uppdateringar av ansökan samt överklagan ter sig ofullständiga och ”röriga” med gamla måttsättningar. Byggnadens dåliga anpassning till omgivningen framgår av det material de gett in.

Till stöd för sin talan har motparterna gett in handlingar, däribland egna beräkningar av alternativa byggnadshöjder, av lutningsvinkel för släntar och av den utfyllnadsvolym som kommer krävas, fotografier och mailkorrespondens med kommunen.

Nämnden har medgett bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Eftersom byggrätten ligger på två olika nivåer är det komplicerat att bebygga tomten och ett ändamålsenligt utnyttjande av tomten kräver därför markförändringar. Det får förutsättas att planförfattaren har haft detta i beaktande. Markhöjderna på kringliggande fastigheter (ZZ och XY) uppgår till 35,60 respektive 34,40 m och den planerade markhöjden på den aktuella tomten ligger alltså mitt emellan dessa höjder. Någon plushöjd har inte lagts in i planen och det gäller därför att hitta en nivå som är lämplig. Mot bakgrund av gällande detaljplan anser nämnden att det inte finns utrymme att neka ansökt bygglov.

DOMSKÄL

Inledning

Mark- och miljödomstolen har den 12 september 2017 hållit sammanträde och syn i målet.

Mark- och miljödomstolens bedömning avser det beslut om bygglov m.m. som nämnden fattade den 2 november 2016, med de ritningar som ingår i det beslutet. När det gäller byggnadens placering, tekniska förutsättningar osv. är det alltså utifrån dessa bygglovshandlingar som domstolen prövar om förutsättningarna för att bevilja bygglov är uppfyllda.

Fastigheten XX omfattas av en byggnadsplan från 1985, vilken gäller som detaljplan antagen enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10) ("ÄPBL") (se punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL") samt 17 kap. 4 § ÄPBL). Byggnadsplanen för fastigheten XX ska därför tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383) ("ÄPBF").

Är åtgärden planenlig?

En förutsättning för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan är, som huvudregel, att åtgärden inte strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § PBL). Mark- och miljödomstolen kommer i detta avsnitt särskilt att redogöra för sin bedömning i frågan om den ansökta åtgärden är förenlig med byggnadsplanen beträffande högsta tillåten byggnadshöjd. I övriga avseenden är åtgärden planenlig.

Av planbestämmelserna framgår att huvudbyggnad inte får uppföras till större höjd än 4,5 meter (6 § i planbestämmelserna).

Byggnadsplanen anger inte några riktlinjer för hur byggnadshöjden ska beräknas. Eftersom något annat inte har angetts särskilt har domstolen vid beräkningen av byggnadshöjden att tillämpa vad som framgår av 9 § ÄPBF.

Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå 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 omständigheter föranleder annat.

Av 9 § tredje stycket ÄPBF framgår att byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Beräkningen av byggnadshöjden utgår från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. För att slå fast vilken av långsidorna som ska vara beräkningsgrundande blir det avgörande vilken fasad som har störst allmän påverkan. (Se t.ex. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-04-27 i P 8739-15).

Bedömningen av byggnadshöjden i detta fall

En första fråga att ta ställning till är vilken av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande. Det framgår av ritningarna att byggnadens huvudentré är belägen på byggnadens östra långsida, och att denna östra långsida vetter mot Timmeråsvägen. Domstolen anser med stöd av dessa omständigheter att det är den östra fasaden som får anses ha störst allmän påverkan och som ska utgöra beräkningsgrundande fasad.

Nästa fråga av betydelse för bedömningen av byggnadshöjden är från vilken nivå höjden ska beräknas, markens medelnivå invid byggnaden eller den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Enligt handlingarna i målet ligger byggnaden närmare än sex meter från allmän plats. Det är den norra delen av byggnaden som är belägen närmare än sex meter till allmän platsmark; ”Park eller plantering”. Byggnaden ligger däremot inte närmare än sex meter till de sannolikt mer frekventerade betraktelsepunkterna från gatorna i öster och söder. Dessutom är marken i området starkt kuperad. Mark- och miljödomstolen anser med beaktande av nyss nämnda förhållanden att det finns särskilda omständigheter att frånga

huvudregeln som anger att beräkningen ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten och istället beräkna byggnadshöjden utifrån medelmarknivån invid byggnaden.

Enligt befintlig praxis ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den marknivå som är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget slutförts, inte från den ursprungliga marknivån (RÅ 1991 ref. 94; jfr även Didón m.fl., Plan- och bygglagen, 1 juli 2016 Zeteo, kommentaren till 9 kap. 11 §).

Mark- och miljödomstolen har, sammanfattningsvis, funnit att det är den östra fasaden som ska vara beräkningsgrundande och att byggnadshöjden ska beräknas utifrån medelmarknivån invid byggnaden, såsom denna är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget slutförts. Med utgångspunkt i dessa bedömningar framgår av ritningarna i målet att byggnaden är förenlig med byggnadsplanen när det gäller högsta tillåten byggnadshöjd.

Den ansökta åtgärden strider alltså inte mot byggnadsplanen.

Är byggnaden lämpligt anpassad till omgivningen?

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 (9 kap. 30 § PBL med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL).

Kraven på lämplig utformning och placering i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen gäller även om den ansökta åtgärden är förenlig med detaljplanen. En i detaljplan medgiven byggrätt är dock mycket stark. I detta sammanhang ska det noteras att Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) i rättsfallen RÅ 1993 ref. 59 I-II, vid tillämpning av motsvarande bestämmelser i ÄPBL, har funnit att kraven på anpassning till omgivningen inte kan inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt.

Fastigheten XX utgörs av en normalstor villatomt. Storleken på tomten medför att valmöjligheterna beträffande placering av en byggnad på tomten är begränsade. För att den medgivna byggrätten ska kunna utnyttjas på sätt som byggnadsplanen föreskriver är det, med hänsyn till terrängförhållandena på tomten, i princip oundvikligt med markförändringar. Mark- och miljödomstolen anser inte att den omständigheten att den ansökta åtgärden kräver markutfyllnad och schaktning utgör skäl för att neka bygglov. Detsamma gäller förekomsten av nivåskillnader och slänter.

Vid den företagna synen kunde mark- och miljödomstolen konstatera att placeringen av byggnaden på ett höjdläge på fastigheten XX medför att byggnaden visserligen kommer att ge ett framträdande intryck på platsen. Den kringliggande bebyggelsen är dock inte homogen vare sig i fråga om placering eller utformning i övrigt.

Mark- och miljödomstolen anser mot bakgrund av ovan angivna förhållanden att placeringen av byggnaden i enlighet med bygglovsansökan är lämplig och förenlig med anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

I 8 kap. 9 § PBL föreskrivs att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning utgör denna bestämmelse inte hinder mot att bevilja bygglov i nu aktuellt fall. Med hänsyn till att byggrätten på fastigheten XX ska kunna utnyttjas anser mark- och miljödomstolen att åtgärden är förenlig även med övriga krav i PBL och PBF.

Avslutningsvis

Mark- och miljödomstolen bedömer alltså att förutsättningarna för att bevilja ansökan om bygglov är uppfyllda. Bygglovet omfattar de markarbeten som bygglovsansökan innefattar. Utredningen visar att även förutsättningarna för rivningslov är uppfyllda (jfr 9 kap. 34 § plan- och bygglagen).

Eftersom mark- och miljödomstolen har funnit att det var korrekt av nämnden att bevilja FS ansökan ska länsstyrelsens beslut upphävas och nämndens beslut fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 november 2017. Prövningstillstånd krävs.

Victoria Lönn

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Victoria Lönn, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.