



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2014-05-02
Stockholm

Mål nr
P 11813-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-28 i mål nr P 2282-13, se bilaga

KLAGANDE

1. H L

2. C M

3. H M

4. G N

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun
Box 2554
403 17 Göteborg

2. HSB Brf Amundö i Göteborg

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med komplementbyggnader på fastigheten X i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut 2012-11-12, BN 2012-005370, och avslår HSB Brf Amundö i Göteborgs ansökan om bygglov.

Dok.Id 1138160

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G N och H L har yrkat att bygglovets ska upphävas.

C M och H M har yrkat att mark- och miljödomstolens samt länsstyrelsens beslut ska undanröjas och att byggnadsnämnden ska ompröva bygglovets i tillämpliga delar i enlighet med detaljplanen.

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) har bestritt ändring.

HSB Brf Amundö i Göteborg har förelagts att svara på överklagandena men inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G N har vidhållit de omständigheter som han har åberopat i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande. Alla boende längs Gamla Brottskärrsvägen har inte fått yttra sig och har inte känt till planerna förrän HSB började bygga. Nämnden har inte följt samrådsutställningen och HSB har inte följt det skriftliga avtal de har ingått med de boende. Eftersom detaljplanen ändrats efter samråd borde nämnden ha meddelat de boende.

C M och H M har vidhållit de omständigheter som de har åberopat i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande. Bland annat den till detaljplanen tillhörande illustrationskartan manifesterar den överenskommelse som ingicks mellan HSB och de boende inför antagandet av planen. HSB bryter nu mot detta avtal. Mark- och miljödomstolen har inte självständigt prövat om byggnationen kommer att innebära en betydande olägenhet. Domstolen har inte heller kunnat visa på vilket sätt bestämmelsen f₁, enligt vilken särskild hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden, har tagits tillvara.

H L har anfört i huvudsak följande. Det är orimligt att det samrådsmöte mellan de inblandade som hölls för några år sedan helt ignoreras. Då var alla parter överens om att husen skulle uppföras i skärgårdsstil med max 1,5 våningar och med placering som möjliggjorde utsikt över ängarna även för befintliga fastigheter. Ängarnas kulturhistoriska värde och Brottkärrens unika karaktär bibehölls. Att marken genom tolkning av bygglovet får höjas med närmare 2 meter står i strid med både kvalitetsprogrammet och detaljplanens andemening, men har inte kommenterats av någon instans. Man har inte heller bedömt alternativ eller utrett konsekvenserna av denna drastiska åtgärd. Höjningen ändrar den historiska landskapsbilden och innebär en mycket stor förändring för alla kringboende. Höjningen tillsammans med husens placering gör att endast HSB:s nya hyresgäster har utsikt över ängarna och får med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden anses vara en betydande olägenhet för omkringboende. Alla sakägare har inte heller fått möjlighet att yttra sig eller överklaga beslutet att bevilja bygglov.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Nämnden har vid sin prövning att följa gällande detaljplan, som har vunnit laga kraft. Bygglovet strider inte mot planen, varför inga grannar hördes inför beslutet. Till den del frågorna har bedömts och avgjorts genom en detaljplan får de inte överklagas. Åtgärderna innebär inte några betydande olägenheter.

Markhöjningen är planenlig eftersom särskilda skäl för att tillåta markförändringar över 0,5 m föreligger. Detta kan jämföras med tillämpningen av 39 § tredje stycket byggnadsstadgan. Ett lov har ansetts förenligt med sistnämnda bestämmelse om särskilda skäl enligt bestämmelsen föreligger (RÅ 1994 ref. 8). Utgångspunkten i det här fallet har varit att byggnadernas bottenplattor ska ligga ett par decimeter över anslutande gatunivå, vilket är ett normalt förfarande vid höjdsättning och har bedömts som tekniskt riktigt. Höjdsättning har sedan utförts med största möjliga hänsyn till krav på tillgänglighet till byggnader, allmänna vägar och tomter. Boverkets krav på tillgänglighet har skärpts avsevärt sedan detaljplanen gjordes. Om föreskrifter om maximal markförändring på + - 0,5 m ska uppfyllas helt, kan full tillgänglighet inte uppnås varken till byggnaderna eller på anslutande vägar och platser. Nivåförändringarna har inte bedömts ha avsevärd påverkan på landskapsbilden.

Enligt detaljplanen ska utformning av byggnader och mark ske enligt de principer som redovisas i kvalitetsprogrammet. Bestämmelsen innebär, såsom länsstyrelsen har anfört i sitt beslut, en viss frihet att avvika från på illustrationskartan inritade byggnadskroppars placering. Planen hänvisar till illustrationskartan, men illustrationskartan är inte juridiskt bindande som en planbestämmelse. Några huskroppar finns inte heller inritade på själva plankartan. Byggnadernas tilltänkta placering enligt beviljat bygglov kan därför godtas. Byggnationen på område D uppfyller bestämmelsen f_1 om att byggnader ska placeras och utformas med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värde.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan är inledningsvis om ansökt åtgärd strider mot gällande detaljplan vad gäller placering och utformning av byggnader samt disponering av tomtmark, se 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Placering av byggnader och disponering av tomtmark

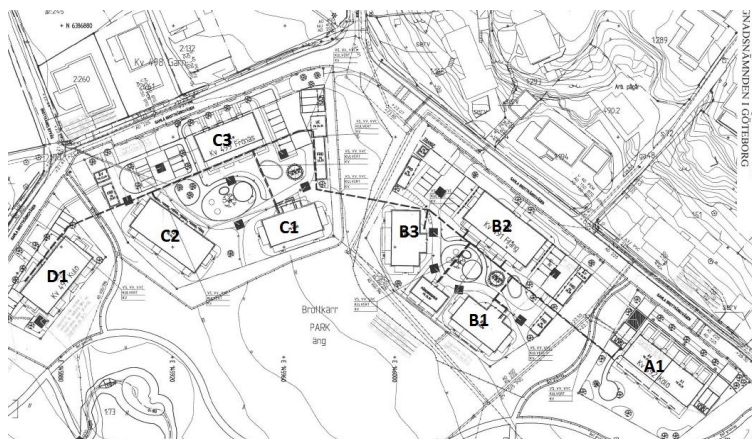
Enligt detaljplanens bestämmelse P_1 ska i nu aktuella områden byggnader placeras och tomtmark i dessa områden disponeras i huvudsak i enlighet med redovisad illustration.



Illustration

Av nämnd illustration framgår en lösning som enligt Mark- och miljööverdomstolens mening ska uppfattas som rad- och parhus placerade i fyra mindre grupper med till respektive bostad tillhörande tomtmark. Även enstaka enfamiljshus förekommer. Enligt illustrationen disponeras aktuell mark så att områdena A och D uppdelas i fyra tomter vardera samt områdena B och C uppdelas i tio tomter per område. Det är endast de hus som ligger invid Gamla Brottkärrsvägen som vänder långsidan mot denna. Övriga hus placeras i princip vinkelrätt mot Gamla Brottkärrsvägen.

Det sökta bygglovets gäller, med undantag för hus A1 och C3, flerbostadshus i tre plan. Områdena A, B, C och D har disponerats som om de utgjorde var sin fastighet utan någon vidare uppdelning av tomtmarken. Antalet huvudbyggnader halveras jämfört med ovannämnda illustration i områdena B och C från sex till tre hus och i område A till ett hus. I de mellersta områdena har byggnaderna placerats så att även byggnader som ligger ut mot ängen vänder långsidan mot Gamla Brottkärrsvägen.



Situationsplan bygglovasökan

Uttrycket ”i huvudsak i enlighet med illustration” får visserligen anses innebära att det finns möjligheter till avvikelse utan att åtgärden för den skull ska anses som planstridig. De nu aktuella avvikelserna, att antalet huvudbyggnader halveras och att principerna för hur husen lokaliseras och tomtmarken disponeras ändras, är dock enligt Mark- och miljööverdomstolens mening så pass markanta att de inte kan anses vara förenliga med den aktuella planbestämmelsen. Det sökta lovet är således planstridigt vad gäller nämnd planbestämmelse.

Utformning av byggnader

Enligt planen ska vidare byggnader och mark utformas enligt de principer som redovisas i kvalitetsprogrammet.

Av kvalitetsprogrammet framgår bland annat följande. Runt den norra delen av ängen ska bebyggelse placeras i grupper som bildar gårdsformationer. Huset närmast Brottkärrens by kan ses som ett tillägg till byn. I de tre övriga grupperna kommer det att vara två typer av hus. Byggnader närmast vägen ska vara något större och kan uppfattas som huvudbyggnader. I kvarteren kan man urskilja två typer av byggnader, dels de något högre gatuhusen och dels "gårdslängorna." Längorna ska ha en lägre och slankare volym, med flackare taklutning än "gatuhusen." Bostadshusen byggs i två våningar där det också ska gå att inreda ett litet rum på vinden. Rumshöjden på bottenvåningen ska vara 2,7 m och på plan två 2,5 m. Längorna har både lägre rumshöjd och mindre fönsterstorlekar. Rumshöjden på bottenvåningen är 2,6 m och på övervåningen är höjden 2,4 m. Taket täcks med mörkgrå bandtäckt plåt.

De tänkta flerbostadshusen är lika höga och skiljer sig inte heller märkbart i storlek. Ansökan innebär således inte att större hus kommer att uppföras närmast gatan. Radhuslängan C3, en utav de två något lägre husen, är tvärtom placerad närmast Gamla Brottkärrens vägen, med den motsatta effekten att större hus hamnar närmast ängen. Alla byggnader enligt aktuell ansökan avviker vidare från kvalitetsprogrammet vad gäller rumshöjd och takmaterial. Att flerbostadshusen på det tredje planet i vissa fall inrymmer separata lägenheter avviker slutligen från kvalitetsprogrammets princip om att det på vinden ska vara möjligt att inreda ett litet rum.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar således att den aktuella ansökan avviker från det som i kvalitetsprogrammet anges om byggnaders utformning. Planen och kvalitetsprogrammet ger emellertid delvis motstridiga upplysningar om i vilken mån dessa är att betrakta som en bindande del av planen. I programmet anges att programmet utgör planbestämmelse vad avser utformningen av huvudgata, lokalgata och gång- och cykelväg. I övrigt anges programmets syfte vara att mer i detalj ange

viktiga mål för arbetet. I planbestämmelserna, under rubriken utformning, anges däremot som nämnts ovan att utformning av byggnader och mark ska ske enligt de principer som redovisas i kvalitetsprogrammet. Av punkten 8 i planbestämmelserna framgår vidare att kvalitetsprogrammet med gestaltungsprinciper ska följas.

Mot bakgrund av sistnämnda planbestämmelser är det rimligt att tolka planen på så sätt att även de detaljerade anvisningarna om hur byggnader ska utformas är bindande planbestämmelser. Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att ansökan inte heller kan betraktas som förenlig med planen vad gäller de bindande principer för utformning av byggnader som framgår av kvalitetsprogrammet.

De nämnda avvikelserna från planen kan sammantaget inte betraktas såsom en liten avvikelse i den mening som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva övriga invändningar och om åtgärden även innebär en betydande olägenhet för omgivningen.

Då förutsättningar saknas att, utan föregående planändring, meddela bygglov för ansökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Peder Munck, referent, och Malin Wik samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit Helen Agah.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-11-28
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2282-13

KLAGANDE

1. I H

2. J S

3. C M

4. H M

5. G N

6. H L

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun
Box 2554
403 17 Göteborg

2. HSB Brf Amundö i Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2013-05-24 i ärende nr 403-40339-2012, 403-39880-2012, 403-39875-2012 och 403-39872-2012, se [bilaga 1](#)

Dok.Id 238825

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med komplementbyggnader
på fastigheten X:1 i Göteborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN M.M.

I H och J S har yrkat att bygglovet ska upphävas. De har i huvudsak anfört samma skäl som hos länsstyrelsen.

C Moch H M har yrkat att länsstyrelsens beslut ska undanröjas och att byggnadsnämnden ska ompröva bygglovet i tillämpliga delar i enlighet med detaljplanen. De har anfört samma skäl som hos länsstyrelsen med följande tillägg. Länsstyrelsens beslut ger intrycket av en partsinlaga för HSB:s tolkning av detaljplanen som i svepande ordalag avfärdar de överklagandes argument. Länsstyrelsen väger inte parternas ståndpunkter på ett likvärdigt sätt vilket medför att föreliggande detaljplan kan bli föremål för tolkningar som enbart gynnar den starkare parten. Detaljplanen innehåller ett antal bestämmelser som bifogats planen av genomtänkta skäl med en motiverad avsikt: att nybyggnationen i största möjliga mån ska anpassas till den existerande miljön. Byggnadsnämndens bygglov åsidosätter flera av dessa bestämmelser och bryter därmed mot detaljplanens bokstav och intention. Länsstyrelsens beslut tillstyrker brotten mot detaljplanen i stället för att kräva en omprövning i byggnadsnämnden. Ett exempel: f1 innebär att: *”Byggnader skall placeras och utformas med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.”*. Länsstyrelsen har inte kunnat visa hur HSB/byggnadsnämnden tagit särskild hänsyn när det gäller område D. Det gäller vidare bestämmelserna f2, P1, illustrationskartan, begränsningar i markhöjdsförändringar m.m. Om inte bestämmelserna följs, om HSB kan negligera eller vantolka dem, vad är då meningen med en detaljplan. Som *“medansvarig planförfattare”* tappas förtroendet för det framtida planarbetet.

G N har yrkat att bygglovet ska upphävas. Han har i huvudsak anfört samma skäl som hos länsstyrelsen med följande tillägg. Bygglovet överensstämmer inte med gällande detaljplan. Det skulle bara bli max tvåvåningshus i skärgårdsstil. Nu är det två- och ett halvplan på flera hus. De befintliga husen skulle få fri utsikt mot ängarna. De nya husen skulle placeras mellan de befintliga. Det har inte blivit så, bara de nya husen får utsikt. De nya husen läggs 3,5 meter från tomtgränsen. Det är ju 4,5 meter som gäller. Det är även för få parkeringsplatser. Ett av husen har

t.o.m. inte en parkering per lägenhet. HSB har fått tillstånd att höja markplanet med 1,4 till 1,9 meter. Detta strider mot den detaljplan han sett och yttrat sig över. Marken lutar, men det går att göra byggnationen i terrasser.

HL har yrkat att bygglovets ska upphävas. Som skäl har hon i huvudsak angivit följande. Först och främst har det inte tagits hänsyn till den planerade markhöjningen. I kvalitetsprogrammet anges att markens lutning är för liten för souterränghus och för stor för hus med entré i markplan, varför husen ska byggas med halvplansförskjutningar. Detta har HSB förbisett och väljer i stället att höja marknivån med ända upp till 1,9 meter. Det är i strid med både kvalitetsprogrammet och detaljplanens andemening. När detaljplanen godkändes fanns ingenting med om markhöjningarna. Detta är helt ny information. Först i länsstyrelsens beslut 2013-05-24 får de klagande höra talas om att markhöjden inom samtliga områden kommer att höjas med 1,6-1,9 meter. Hade denna information funnits tidigare så hade detaljplanen aldrig godkänts. Inte ens bygglovsarkitekterna har haft denna information. Vid träff med stadsbyggnadskontorets bygglovarkitekt A F stod det klart att 1,4 meter var maxhöjning. Det stod också klart och tydligt i bygglovshandlingarna. Man fick tydligt bilden av att denna höjning bara skulle göras på något enstaka ställe. Det är helt orimligt att plötsligt få helt ny information om att marken ska höjas på samtliga områden. Något som ställer all tidigare information på ända.

Av gällande plan framgår att markhöjden inte utan gällande skäl får förändras mer än $\pm 0,5$ meter. Ärendet har inte arbetats igenom på ett professionellt sätt. Ingen verkar veta hur markhöjningen kommer att påverka byggandet. Enligt planerna ska HSB bygga hus som är upp till 7,2 meter tillnock. Då marken samtidigt ska höjas med närmare två meter på flera ställen innebär detta att taknivån på husen blir drygt 9 meter över nuvarande marknivå. Hon har försökt få fram information om markhöjningens storlek utan framgång. Detaljplanen och bygglovets måste omprövas. Husen är placerade så att utsikten över ängarna endast gäller HSB:s nya hyresgäster. Det innebär en betydande olägenhet för henne och för de andra omkringboende med hänsyn taget till de kulturhistoriska värden området besitter.

Det är uppenbart att höjning av ängen definitivt kommer att ändra landskapsbilden och att de sammantagna markhöjningarna innebär en alltför stor förändring för alla kringboende. Hon är starkt kritisk till hur planeringen vad gäller placeringen av byggnaderna har gått till. Detaljplanens andemening är att det ska finnas en utblick över ängarna från både befintliga såväl som från nya fastigheter. En ny omständighet är att det faktiskt finns en överenskommelse om de nya byggnadernas placering.

För flera år sedan skedde ett samrådsmöte mellan kommunen, exploatören och boenderepresentanter i Brottkärr. Därefter gjordes en planskiss som alla var överens om. Efter det mötet godkände hon detaljplanen. Husen var då placerade på helt annat sätt. Man bör gå tillbaka till överenskommelsen och det bör utredas varför den inte är beaktad.

När det gäller oron för stora vattenflöden och översvämningar i området skriver länsstyrelsen i sitt beslut att exploatören måste tillse att dagvattnet inte belastar Gamla Brottkärrsvägen. Det är för vagt. Mark- och miljödomstolen bör ta beslut om att så ska vara fallet. Efter översvämningen i augusti 2011 och de enorma vattenmängder som kom nu i slutet av juli 2013, är risken för nya översvämningar överhängande. Det nylagda diket mellan Gamla Brottkärrsvägen och hennes fastighet kommer inte att klara av vattenmängder som kommer från gatan. Att nyanläggningen av Gamla Brottkärrsvägen verkar ha medfört att vägen ligger högre än hennes fastighets bottenplatta har länsstyrelsen inte yttrat sig om. Mark- och miljödomstolen bör utreda hur det kan ha fått hända. Höjningen av Gamla Brottkärrsvägen innebär risk för översvämningar. Vid kraftig nederbörd kommer det överflödiga vattnet att hamna på hennes tomt och sedan fortsätta rakt ner i hennes källare igen. Det måste säkerställas att så inte blir fallet. Flera av grannarna hävdar att de aldrig fått möjlighet att yttra sig angående detaljplanen. Det ifrågasätts hur avgörandet om vilka som ingår i sakägarkretsen har gjorts då alla sakägare inte fått tillfälle att yttra sig.

HL har därefter inkommit med en begäran om inhibition och då angivit följande skäl. Trots att det ännu inte kommit något beslut angående det överklagade bygglovets har Skanska och HSB nu påbörjat stora markarbeten på ängarna i Brottkärr. På två dagar har delar av ängarna helt förstörts och det har nu satts upp ett 10-tal baracker på området, vilket styrks med fotografier. Det begärs att arbetena stoppas för att förhindra ytterligare åverkan innan ett slutgiltigt beslut om bygglovets har fastställts. En central fråga i målet är vikten av att områdets kulturhistoriska värde inte förstörs eller att landskapsbilden ändras.

DOMSKÄL

Tillämpliga lagar och bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Inledningsvis ska klargöras att vad mark- och miljödomstolen har att pröva i det här målet är om länsstyrelsens beslut, att inte ändra byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med komplementbyggnader på fastigheten X, är riktigt eller inte. Mark- och miljödomstolen kan därför inte besluta om att områdets detaljplan ska omprövas.

En grundläggande fråga att ta ställning till vid planläggning av mark är vilken inverkan på omgivningen användningen av marken kommer att medföra. I bygglovsbeslutet prövas om byggnadsföretaget är förenligt med detaljplanens bestämmelser. En samlad bedömning av byggnadsföretaget och omfattningen av den omgivningspåverkan som verksamheten medför ska göras för att utröna om åtgärden genererar en omgivningspåverkan utöver den som redan är bedömd och accepterad i detaljplanen. Till den del frågorna har bedömts och avgjorts genom detaljplanen får de inte överklagas, se 13 kap. 2 § p.8 PBL.

Att olägenheter kan uppstå i form av bl.a. inskränkningar i ljus- och utsiktsförhållanden när en byggrätt utnyttjas är något som en fastighetsägare har att räkna med. Sådana inskränkningar innebär i de flesta fall olägenheter för de fastigheter som berörs men för att en byggnads placering och utformning inte ska

kunna accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett annat, likvärdigt sätt.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att den sökta byggnationen överensstämmer med detaljplanen samt inte har placerats eller utformats på ett sådant sätt att betydande olägenheter uppstår för berörda grannar i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt finner domstolen att byggnaderna skulle strida mot bestämmelserna i 2 kap. PBL. Överklagandena ska därför avslås.

Eftersom mark- och miljödomstolen genom denna dom har avgjort målet slutligt saknas anledning för domstolen att ta ställning till Helena Sverrisdóttir Liewendahls begäran om inhibition.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV 427)

Överklagande senast den 19 december 2013.

Ove Järholm

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Erlandsson.