



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060201

DOM
2015-02-11
Stockholm

Mål nr
P 10418-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-28 i mål nr P 3310-14, se bilaga

KLAGANDE

1. CA

2. MK

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. DZR

MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Valento AB, 556714-2178
Box 1273
171 24 Solna

Ombud för 2: Advokaten LB

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 4 april 2014, § 2014-000913, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1183875

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

CA och MK har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, upphäver miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) och **Valento AB** (bolaget) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CA och MK har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Den sökta åtgärden utgör ett nytt bygglov för nybyggnad. Åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan varför de borde ha underrättats i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Detta har inte skett varför nämndens beslut är formellt felaktigt.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Det är vanligt förekommande att det under en byggprocess av olika skäl uppstår behov av att göra ändringar och anpassningar av byggnationen. Ofta kan detta hanteras inom ramen för slutbesked men ibland är ändringarna av sådan karaktär att bygglov krävs. I PBL saknas möjlighet att göra ändringar i ett meddelat lov varför dessa behöver hanteras i ett nytt beslut om bygglov. Enligt nämndens uppfattning är det ändringens karaktär som avgör om det är ett helt nytt bygglov som ska meddelas eller om det nya bygglovet endast ska omfatta ändringen och på så vis utgöra ett kompletterande bygglov. I nu aktuellt mål är ändringen av sådan liten karaktär att den hanterades genom ett kompletterande bygglov. Det hade varit olämpligt att hantera ändringen som ett nytt bygglov vilket skulle ersätta det gamla beslutet eftersom detta vid tidpunkten var föremål för överprövning. Aktuella sakägare har fått sin rätt tillgodosedd genom överprövningen av det första beslutet. Det ursprungliga bygglovet vann laga kraft den 22 juli 2014 när Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte bevilja prövningstillstånd i målet. Mark- och miljööverdomstolen är med anledning av detta förhindrad att i sak pröva

något annat än den fråga som omfattas av det överklagade beslutet, nämligen ändringen av marknivå. Denna åtgärd uppfyller kraven enligt PBL. Vidare innebär åtgärden inte en avvikelse från gällande detaljplan och därmed fanns ingen skyldighet att bereda berörda sakägare tillfälle att yttra sig. För det fall Mark- och miljööverdomstolen finner att kommuniseringsplikt förelåg anser nämnden detta krav vara uppfyllt i och med att detta skett i det första ärendet som skedde relativt nära i tiden. En sådan hantering ligger i linje med förvaltningslagens krav på en enkel, snabb och billig handläggning utan att säkerheten eftersätts. Myndigheter måste kunna hantera ändringar av lov på ett enkelt, snabbt och billigt sätt. Det är både orimligt och ineffektivt för nämnden att behöva göra om s.k. grannhöranden avseende samma avvikelse. Detta skulle dessutom inte leda till några rättsvinster för sakägarna eftersom deras rätt redan tagits tillvara.

Bolaget har vidhållit vad som tidigare anförts i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågorna i målet är dels om det har varit möjligt för nämnden att bevilja bygglov enbart för en ändring av ett tidigare meddelat lov, dels vilken betydelse detta får för nämndens skyldighet enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan.

PBL innehåller inte någon möjlighet för byggnadsnämnden att godkänna ändringar av ett tidigare meddelat beslut om bygglov. Om det meddelas ett nytt beslut med vissa justeringar, innebär detta att ett nytt lov har lämnats. De formella kraven för prövningen som finns gäller även då det är fråga om ändringar av en tidigare lovgiven åtgärd. Därmed gäller bl.a. att byggnadsnämnden enligt 9 kap. 25 § PBL ska bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan, om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan.

Av bolagets ansökan om ändring framgår att det aktuella huset placeras en meter högre jämfört med det tidigare beviljade bygglovet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen

har nämnden haft att pröva skrivelsen som en ny ansökan om bygglov för hela byggnaden med den nya placeringen. Eftersom den åtgärd nämnden har att ta ställning till avviker från detaljplanen borde nämnden ha berett sakägarna tillfälle att yttra sig över de nya förutsättningarna för ansökan. Att justeringen i sig inte utgör en avvikelse saknar därför betydelse. Nämndens underlåtenhet i detta avseende är ett fel av sådan art att ärendet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Att sakägarna har hörts i det tidigare bygglovsärendet förändrar inte denna bedömning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit Mia Edlund.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-10-28
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 3310-14

KLAGANDE

1. CA

2. MK

Ombud för 1 och 2:
Jur.kand. DZR

MOTPARTER

1. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Valento AB
Box 1273
171 24 Solna

Ombud för 2: Advokat LB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 16 maj 2014 i ärende nr 40321-16058-2014, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten X _____

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet om inhibition av den 30 juni 2014.

Dok.Id 386633

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beviljade genom beslut den 3 mars 2014 Valento AB (bolaget) bygglov för bl.a. nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten X. Närboende i området överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som i beslut den 28 mars 2014 avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i dom den 30 juni 2014 avslog överklagandena. Mark- och miljööverdomstolen meddelade den 22 juli 2014 att prövningstillstånd vägrades, varvid beslutet vann laga kraft.

Nämnden beviljade i beslut den 4 april 2014 bolagets ansökan om ändring av det tidigare beviljade bygglovet. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av bl.a. CA och MK. Länsstyrelsen beslutade den 16 maj 2014 att avslå CAs och MKs överklagande.

CA och MK har nu överklagat länsstyrelsens beslut av den 4 april 2014 till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

CA och MK har yrkat att mark- och miljödomstolen ska, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäva nämndens beslut om bygglov.

CA och MK har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Den höjning av golv- och marknivån samt de markarbeten som bygglovet avser är inte planenliga. Enligt detaljplanen ska stora markutfyllnader undvikas. Denna markutfyllnad är ca 25 – 30 meter bred och ca 2,2 meter hög. Vidare innebär höjningen av bebyggelsen och uteplatsen en väsentlig olägenhet för dem som grannar. Bygglovet innebär även en väsentlig värdesänkning av deras fastighet. Vid bedömningen bör beaktas att byggnaden överskrider maximal byggnadsarea enligt detaljplanen och har en bredd på hela 20,5 meter. I 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) föreskrivs bl.a. att en obebyggd tomt ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och

kulturvärdena på platsen, och att naturförutsättningarna så långt som möjligt ska tas tillvara. Denna ändring är inte förenlig med vare sig detaljplan eller PBL. Naturförutsättningarna har helt tagits bort på fastigheten. Länsstyrelsen hävdar att marken runt byggnaden höjs med ca 1 meter. Enligt vad som kan utläsas av bygglovsansökan så höjs marken runt byggnaden med nästan två meter. Skulle de vilja sätta upp ett insynsskydd för att begränsa insynen från denna uteplats så skulle det behöva vara upp till 4,7 meter högt. De nya byggnaderna ligger på deras norra sida, vilket innebär att ingreppen sker på den sida av huset där de vistas mest. Det är konstigt att en markutfyllnad på denna nivå blir godkänd då en altan på pelare i den höjden normalt är bygglovpliktig. Situationen förvärras av att det kommer att bo två familjer i varje hus. Det kan bli åtta personer som tittar ner på dem från sin uteplats, och ännu fler om de har gäster. Markhöjningen kommer att skymma deras utsikt och skugga tomten.

Redan idag har de problem med vattenströmningen vid regn och snösmältning och denna höjning i kombination med avverkning av samtliga träd och borttagande av vegetation kommer att förvärra deras problem.

CAoch MK har vidare, genom ombud DZR, dessutom anfört bl.a. följande. Av sökandens bygglovsritning framgår att marken där byggnaden ska placeras är kuperad och sluttar ner mot klagandens fastighet. En utjämnande slänt avses att utföras där ursprunglig höjdkurva ligger på 32 meter i tomtens sydöstra hörn. Från 32-meterskurvan ska slänten resa sig upp till 34,7 meter, vilket är en höjning om 2,7 meter. Den nya byggnaden kommer att placeras med färdigt golv på 35,1 meter till skillnad från tidigare bygglov, som medgav en placering på 34,1 meter. Detta nya beviljade beslut avser ett nytt självständigt beviljat bygglov för nybyggnad eftersom begreppet ”ändring” av beviljat bygglov inte finns i PBL. Markhöjningen tillsammans med den långa fasaden i två våningar i norrläge medför att klaganden får betydligt försämrade ljusförhållanden på sin fastighet. Den norra delen av tomten och huset blir påtagligt mörkare. Att få grannar som kan titta ner på fastigheten blir ett påtagligt intrång i klagandens fastighet. En normal häck kan inte ge något skydd för en grannes insyn

och även inne i bostaden blir det omöjligt att få skydd för privatlivet, då insynen blir så total. Det beviljade bygglovets betydande olägenhet som objektivt sett är så betydande att den inte bör tålas.

Oanade konsekvenser har uppstått på grund av den begreppsförvirring som råder kring olika begrepp som beskriver en byggnad. Klagandena och andra boenden i området har fått en uppfattning om att områdets karaktär skulle bevaras genom att endast en villabebyggelse skulle möjliggöras. På tre angränsande fastigheter uppför nu byggherren tre bostadsrättsparhus. Detta är en stark kontrast mot den bild som detaljplanen anger om tillkommande villabebyggelse. I planbeskrivningen beskrivs den dramatiska landskapsbilden med sina höjdryggar och dalgångar som planområdets största kulturmiljövärde, vilken planen har som syfte att bevara. Således innebär alla stora ingrepp i terrängen åtgärder som strider mot planens syfte. Bygglovets förutsättning för de tre fastigheterna förutsätter att en infart och en väg med stor vändplan byggs på en plats där värdefull naturmark finns som planen avser att skydda och som ska bevaras. Det är ett rimligt antagande att n-området på denna fastighet har avsatts för att just kunna hantera även dagvatten. Denna yta blir nu, enligt bygglovsritningarna, en hårdgjord vägyta som varken bevarar värdefull natur eller kan ta hand om dagvatten då den hårdgjorda ytan sannolikt medför att dagvattnet rinner vidare nedåt. Detta skulle medföra att klagandens fastighet kommer att belastas av ett dagvattenflöde som enligt detaljplanen var avsett att hanteras av det n-område som inte fick bebyggas för att skapa områden för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dessa byggnader utgör, i motsats till vad länsstyrelsen har anfört, två sammanfogade byggnader, s.k. parhus. Parhusen utgör en planstridig åtgärd, då endast friliggande byggnader får uppföras. I planbeskrivningen anges att dessa ska utföras såsom villabebyggelse.

Det ursprungliga bygglovets innehåller två avvikelser – tomtens planstridiga utformning samt det faktum att byggnadsarean överskrids med 16 m². Det framgår inte av beslutet att bevilja bygglov hur förvaltningen kommit fram till att dessa

avvikelser får anses väga tyngre än de allmänna intressen som utpekats i detaljplanen.

I kommunens ”grannehörande” har inte framgått att tomten anordnas på ett sådant sätt att planeringen strider mot detaljplanens n-bestämmelser.

Bolaget har yttrat sig över överklagandet, och har anfört i huvusak följande. Vid projektering av underlaget till aktuell fastighet har bolagets konstruktör felaktigt angett att byggnaden ska förläggas djupare än den befintliga marknivån på tomten. På detta sätt skulle huset hamna ca 1 – 1,5 meter under nuvarande marknivå. Bolaget har nu försökt åtgärda felet genom att ansöka om ett ändringslov för höjden på placeringen av huset. En placering på en nivå enligt tidigare beviljat bygglov skulle innebära omfattande gräv- och schaktarbeten inom fastigheten, och huset skulle hamna i en grop.

Klagandena synes ha förväxlat marknivå med färdigt golv. Dessa två begrepp får inte sammanblandas. Färdigt golv är inne i huset och är 0,4 meter över marknivån runt huset. Färdigt golv ligger på +34 meter och marknivån omkring kommer således ha en höjd på ca +33,7 meter. Marknivån på fastigheten förändras inte i och med ändringslovet.

Grannarna har underrättats enligt 9 kap. 25 § PBL vid den tidigare lovprövningen. Nu aktuellt lov bygger på samma förutsättningar som tidigare givet bygglov, med undantag av höjdplaceringen. Höjdplaceringen utgör i sig ingen avvikelse från gällande detaljplan. Därmed har grannarna hörts på korrekt sätt enligt PBL.

Det faktum att byggnaden är uppdelad i två lägenheter innebär inte att den är att betrakta som två huvudbyggnader enligt praxis, utan som en huvudbyggnad med två lägenheter i s.k. tvåbostadshus. Frågan i denna del är förenlig med gällande detaljplan för fastigheten.

Nämnden har beretts tillfälle att bemöta vad klagandena anfört i målet, men har avstått från att yttra sig.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 4 september 2014 hållit syn på fastigheten X.

Bolaget har beviljats bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten X. Beslutet har vunnit laga kraft. Frågan mark- och miljödomstolen nu har att ta ställning till är huruvida nämnden haft fog för sitt beslut att bevilja en ansökan rörande ändring av tidigare medgivet bygglov. Ändringen innebär, enligt nämndens beslut, en höjning av färdig golvhöjd från +34,1 meter till +35,1 meter. Markens höjdläge ändras ca 1 meter där huset placeras. Nämnden har vidare angivit i beslutet att i övrigt gäller av nämnden tidigare beviljat bygglov, § 2014-000617.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att PBL inte innehåller någon möjlighet att genomföra ändringar i tidigare meddelat bygglovsbeslut. Ett beviljande av en ansökan, angående en ändring i förhållande till ett tidigare meddelat bygglov, innebär i själva verket ett nytt beslut om bygglov för den ändring ansökan avser.

I förevarande fall har ett nytt överklagbart beslut om ändring av bygglovet fattats av nämnden den 4 april 2014.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att den åtgärd som ändringen avser inte strider mot gällande detaljplan, varför domstolen finner att det inte funnits skyldighet för nämnden att bereda berörda sakägare tillfälle att yttra sig (s.k. grannhörande, se 9 kap. 25 § PBL). Domstolen gör vidare bedömningen att det aktuella beslutet tillkommit i laga ordning och att det inte heller i övrigt framkommit skäl att upphäva beslutet med hänvisning till vad klagandena anfört.

Mark- och miljödomstolen har vid syn på platsen gjort bedömningen att den åtgärd som ändringen avser inte medför en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det överklagade beslutet ska således inte upphävas på denna grund. I övrigt instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning och slutsats. Vad CA och MK anfört ändrar inte denna bedömning. Deras överklagande ska därför avslås.

Vid denna utgång ska domstolens beslut om inhibition upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 18 november 2014 . Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna-Mona Herrburth.