



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060107

**DOM**  
2015-11-04  
Stockholm

Mål nr  
P 7109-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-07-09  
i mål nr P 4673-14, se bilaga

### KLAGANDE

Hamnsidan i Grebbestad Ek. För.  
Norra Ekkullevägen 6  
429 32 Kullavik

Ombud: L-E O

### MOTPARTER

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun  
457 81 Tanum
2. J S

### SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Tanums kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
  2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
- 

Dok.Id 1236543

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00-15:00

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Hamnsidan i Grebbestad Ekonomisk Förening (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska bifalla ansökan om bygglov.

Till stöd för överklagandet har föreningen anfört i huvudsak följande. J Ss överklagande borde ha avvisats av mark- och miljödomstolen eftersom han inte är rågranne eller granne på andra sidan av en mindre väg. Mark- och miljödomstolen har i viss mån blandat ihop begreppen byggnader, fasader och byggnadsyta. Ansökan avser uppförande av två byggnader, dels en byggnad med tre lägenheter, dels en förrådsbyggnad som uppförs på korsprickad mark och har en högsta byggnadshöjd på 3,5 m, bortsett från ca 9 procent av byggnadsarean som har en högsta byggnadshöjd på 9 m. Det senare är en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen. Mark- och miljödomstolen har felaktigt beräknat denna yta till ca 20 procent av flerbostadshusets yta. Mark- och miljödomstolen har också till skillnad från byggnadsnämnden och länsstyrelsen angivit att huvudfasaden är den norra fasaden som vetter mot gågatan, Hamnpromenaden, och inte den östra fasaden som vetter mot Nedre Långgatan. För att fastställa vilken fasad som är huvudfasad har mark- och miljödomstolen felaktigt utgått från en sammanläggning av fasaderna på de båda byggnaderna, vilket innebär att dessa fasader blir längre än mot Nedre Långgatan. Oaktat detta är fasaden mot Nedre Långgatan längre än fasaden mot Hamnpromenaden även för byggnaden med lägenheterna och byggnadshöjden blir då 9 m. Under alla förhållanden är avvikelsen enligt plan- och bygglagen liten.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

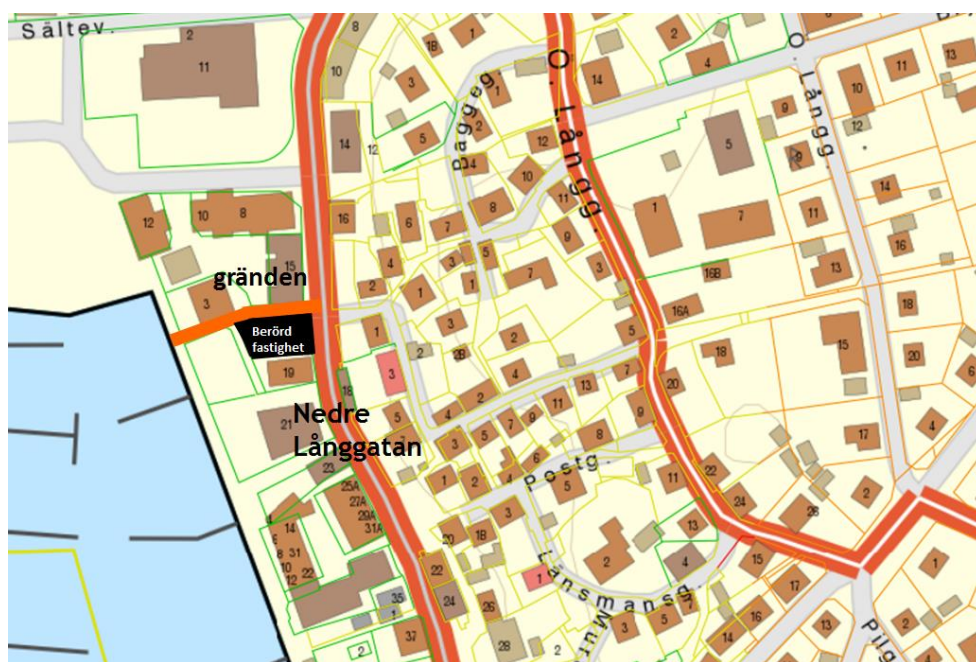
Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

Frågan i målet är om bygglov kan beviljas för de åtgärder som avses i bygglovansökan. Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra en annan bedömning av J Ss talerätt än den mark- och miljödomstolen gjort.

De frågor som ska prövas är om den ansökta åtgärden är förenlig med gällande detaljplan. Föreningen har gjort gällande att ansökan omfattar två byggnader, att byggnadshöjden ska beräknas utifrån fasaden mot Nedre Långgatan och att den endast i en begränsad del överstiger den i detaljplanen angivna högsta byggnadshöjden. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att bygglovets omfattar en byggnad då de olika byggnadsdelarna är helt sammanbyggda i en ca 10 m lång gemensam vägg. Att planbestämmelserna för och funktionen av de olika byggnadsdelarna är olika förändrar inte detta förhållande.

I fråga om byggnadshöjden gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska vara den som är riktad mot allmän plats (se Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål nr P 2053-12, P 2076-12 och P 6270-12). Av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, (Boken om lov, tillsyn och kontroll) framgår att med den beräkningsgrundande fasaden avses det fasadplan som representerar största delen av en väggs fasadliv. I förevarande fall ska byggnaden placeras i hörnet mellan Nedre Långgatan och en mindre gränd som leder ner till hamnen. Såväl gränden som gatan är allmän plats i detaljplanen.



Med enbart de allmänna råden som utgångspunkt är den norra långsidan mot gränden den beräkningsgrundande fasaden då denna är längst. De allmänna råden är emellertid inte bindande. Med hänsyn till byggnadens placering i stadsstrukturen finner Mark- och miljööverdomstolen att även andra faktorer måste vägas in i bedömningen (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 1907-14). Syftet med att begränsa byggnadshöjden i detaljplan är att denna starkt påverkar upplevelsen av en byggnad. Nedre Långgatan, som är knappt 10 m bred, är en genomfartsgata (länsväg 163) och utgör ett huvudstråk i samhället med långa siktlinjer. Gränden är enbart en kortare passage som leder ner till hamnen. Fasaden på den föreslagna byggnaden mot den 3 m breda gränden skulle dessutom komma att skymmas av befintlig bebyggelse. Utifrån hur byggnaden främst kommer att upplevas anser Mark- och miljööverdomstolen i likhet med länsstyrelsen att fasaden mot Nedre Långgatan ska vara beräkningsgrundande. Det innebär att byggnaden har en byggnadshöjd som överensstämmer med vad som föreskrivs i detaljplanen.

Vad gäller byggande på korsmarkerad mark anser Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen att ca 20 procent av flerbostadshusets byggnadsyta, exklusive förrådsutrymmena, är placerad på korsprickad mark och att detta inte kan anses utgöra en liten avvikelser. Förutsättningarna för att bevilja bygglov saknas därmed och mark- och miljödomstolens domslut ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Eywor Helmenius samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och hovrättsrådet Malin Wik (deltar ej i frågan om prövningstillstånd).

Föredragande har varit Gunilla Barkevall



VÄNERSBORGS  
TINGSRÄTT  
Mark- och  
miljödomstolen

**DOM**  
2015-07-09  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr P 4673-14

### KLAGANDE

J S

### MOTPART

1. Hamnsidan i Grebbestad Ek. För.  
Norra Ekkullevägen 6  
429 32 Kullavik

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun  
457 81 Tanumshede

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 13 november 2014 i ärende nr 403-34498-2014, se bilaga 1

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus; tre lägenheter samt en butiksdel på fastigheten X i Tanums kommun

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver, med ändring av länsstyrelsens beslut, Miljö- och byggnadsnämndens i Tanums kommun beslut den 27 augusti 2014, D357/14, MBN 2014/0932-332.

---

Dok.Id 299338

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

**YRKANDEN M.M.**

**J S** har yrkat att bygglovets upphävs och som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande.

Han anser att beslutet om att bevilja bygglov på fastigheten X skall upphävas med utgångspunkt av följande fem skäl.

1. Ansökan avviker från detaljplanen med 9 %. Denna avvikelse bedöms som liten av bygglovshandläggaren. En avvikelse på hela 9 % kan inte anses som liten. Han anser att det inte är riktigt att en enskild bygglovshandläggare kan eller ska godkänna en så stor avvikelse som 9 % och menar på att bygglovets avslås. Ett ärende med så stor avvikelse från detaljplanen borde rimligen behandlas i kommunens byggnadsnämnd och av dess ledamöter och inte en enskild handläggare.

2. Han vidhåller från tidigare överklagan att byggnaderna på fastigheten X och grannfastigheten Y kommer, om det byggs enligt beviljade bygglov, att försämra boendemiljön för grannfastigheterna i området. Byggnaderna med dess höga höjder kommer att fungera som ett bullerplank och öka den redan höga ljudnivån från huvudgatan väsentligt. Ett bullerplank på 2 m reducerar känslan av att upp till hälften av bullret försvinner. De tänkta byggnaderna är mycket högre än så (13 meter högt enligt ritning) och kommer att stänga in och behålla ljudvågorna och förstärka bullret för de närboende. Det bör göras en grundlig utredning om hur fastigheter på dessa tomter skall utformas för att inte utgöra en olägenhet för grannar i området. Denna utredning bör göras genom bland annat bullermätningar under årets mest intensiva period d.v.s. mellan juni -augusti. Samhället i Grebbestad är i övrigt dimensionerat för högsäsong när det gäller avlopp och sophantering mm. Det måste även gälla bullernivå.

Länsstyrelsen menar att dessa olägenheter, som han belyser i tidigare överklagan, borde anses vara förutsedda och accepterade redan i samband med utarbetandet av

detaljplanen. Detta borde innebära vid sista revideringen runt 1994 d.v.s. för ca 20 år sedan. För 20 år sedan var trafiken i Grebbestad en bråkdel av vad den är idag. Turismen har ökad lavinartat. Systembolaget, Sportshopen (Nordens största sportbutik), många nya övriga butiker och nu senast Tanum shoppingcenter har tillkommit. Att det idag finns ett trafikproblem på Grebbestads huvudgata bekräftas av de utredningar som kommunen gjort gällande tänkta omdragningar av trafiken utanför samhället. Under juni-augusti är det långa köer genom Grebbestad. Detta gäller i stort sett hela dagen men köerna är som värst mellan kl 10-16. På övergångsstället i höjd med nämnda fastigheter är det svårt att komma över vägen. I köerna finns både motorcyklar, bilar, bilar med husvagnar, husbilar, små lastbilar, stora lastbilar, lastbilar med kylanläggningar, traktorer mm.

På kvällarna är det en glesare trafik men än mer högljudd (bullrig på annat sätt) som tar över. Det är vanligt med mycket hög volym i bilarna och accelerationer från både motorcyklar och bilar med kraftiga motorer. Även på kvällarna är det trafik från lastbilar med transporter från fiskeriverksamheten samt leveranser till och från t.ex. Sportshopen. Ljudet studsar och förstärks mellan byggnaderna, framför allt från korsningen vid Konsum till torget där byggnader ut mot hamnen tar slut.

3. I detaljplanen står det enligt följande - i hushöjder och placering söka efterlikna "det gamla Grebbestad". Han anser inte att det är att följa detaljplanen genom att bygga ett hus på 13 meters i höjd i hamnen och därigenom blockera den naturliga stigningen av bostäder upp mot toppen av samhället.

Fastigheterna X och Y (sannolikt avses Z, mark- och miljödomstolens anmärkning) ligger i område C. Han menar att man genom övertramp på detaljplanen men 9 % (X) och 11 % (Y) inte följer detaljplanens utgångspunkt. Detta måste vara en fråga för byggnadsnämnden i kommunen och inte en enskild handläggare.

4. Tanums kommun genomför just nu en utredning om det dåliga skicket på "Strandpromenaden" d.v.s. stråket från fiskaffären och fram till T-piren i Grebbestad. Detta är ett område där många människor rör sig året om men extra mycket på sommaren. En byggnation av så stora byggnader som bygglovsansökan beskriver och som dessutom överstiger detaljplanen på en fastighet precis angränsande till kajen kan påverka området negativt. Både gällande känslan i området men också hållbarheten och säkerheten i kajen. Bryggan närmast har redan börjat ge vika vilket eventuellt kan bero på tidigare ägares utfyllnad av fastigheterna. Byggnadslovet bör avslås för att invänta utfall från utredningen och därigenom komma fram till framtida tänkbar byggnation/användning av fastigheterna X och Y.

5. I detaljplanen finns det stora områden på båda fastigheterna X och Y som är både kryssad och prickad. Överträdelserna i båda ansökningarna gäller dessa områden. När det gäller kryssad mark får det endast byggas uthus, garage eller sjöbodrar med en högsta byggnadshöjd av 3,5m. Att det finns kryssade områden tyder på vad detaljplanens tanke har varit. Speciellt när området ligger i ett kustsamhälle och det faktum att det tidigare funnit just sjöbodrar på delar av detta område. Genom tänkt byggnation förhindrar man framtida byggnation av t.ex. sjöbodrar och åsidosätter detaljplanens syfte.

**Hamnsidan i Grebbestad Ek. För. samt Miljö- och byggnadsnämnden** har bestritt bifall till överklagandet.

**Hamnsidan i Grebbestad Ek. För. (föreningen)** har anfört i huvudsak följande. I första hand yrkas att överklagandet skall avisas. Klagandes klagerätt kan ifrågasättas då klagande inte är rågranne eller granne på andra sidan av en mindre väg. Avvikelsen från detaljplanen som bedömts som liten samt övriga av klaganden påtalade olägenheter av allmän karaktär medför inte, enligt föreningens uppfattning, att klaganden är särskilt berörd av det givna bygglovet.



I andra hand yrkas att överklagandet skall ogillas. Föreningen försöker i detta sammanhang följa punkterna i överklagandet.

Inledningsvis vill föreningen framhålla att föreningen vid framtagande av bygghandlingar följt gällande detaljplan. Den påtalade avvikelserna är att bedöma som en liten avvikelse från detaljplanen och avser trapphus och hiss som har tillkommit efter samråd med kommunen för att tillgodose de tillgänglighetskrav som ställs på byggnaden. Därtill de planerade förrådsutrymmena och altanen. Ingen av dessa avvikelser strider mot detaljplanen.

1. Det finns ingen anledning att ifrågasätta handläggningen vid bygglovets tillkomst då beslutet är fattat av behörig bygglovshandläggare och därefter av byggnadsnämnden i samband med överklagandet.
2. Byggnadernas höjd avviker inte från gällande detaljplan. Den planerade byggnaden påverkar inte trafikens omfattning. Vägen är allmän väg och de problem som följer av ökande turism i Grebbestad är ingenting som Hamnsidan kan påverka. Det skall poängteras att föreningen till fullo följt de planbestämda reglerna för störningsskydd.
3. Höjden på taknocken är i enlighet med detaljplanen och byggnaden är i alla avseenden väl anpassat till den omgivande bebyggelsen. I övrigt hänvisas till vad som sagts inledningsvis i detta yttrande.
4. Byggnaderna kommer att stå på totalt 97 pålar ner till berget vilket ger en stabil grund. Konstruktionen har godkänts av kommunens tekniska avdelning. Byggnaden kommer därmed inte att medföra något hot mot kajen och eventuella nuvarande och kommande problem med denna har inget samband med byggnationen.
5. Återigen skall poängteras att den sammantagna avvikelserna är liten och att den inte motverkar planens syfte.

**J S** har i bemötande anfört i huvudsak följande. Med självklarhet anser han sig vara särskilt berörd av ärendet då hans fastighet ligger i direkta närområdet. Avståndet mellan hans fastighet och närmsta rågranne är endast 0,5m. Avståndet mellan hans fastighet och tänkt nybyggnation är mindre än 35 m. Hans fastighet kommer att bli direkt påverkad av byggnationen. Invändningen om hans klagorätt skall lämnas utan avseende.

Han vidhåller att bygghandlingarna inte följer gällande detaljplan då det finns avvikelser som inte kan anses som mindre. Att det tillkommit utrymmen som tillgodoser tillgänglighetskrav som hiss mm är rimligt men att planerade förrådsutrymmen samt altan skall ha något att göra med kommunala krav är orimligt. Just förråden är enbart ett fingerat uttryck i bygglovshandlingen för att få igenom en mindre avvikelse på kryssad mark. Dessa förråd samt överbyggnad av stor altan på över 100 m<sup>2</sup> med badtunna/jacuzzi som är sammanhängande med huvudbyggnaden och som det finns access till genom fasaden skall ses som en enhet vilket med största sannolikhet medför en ännu större avvikelse från detaljplanen än angivet i bygglovshandlingen. Det borde ligga i mark- och miljödomstolens intresse att utreda sakfrågan kring den verkliga avvikelsen från detaljplanen innan beslut i frågan tas.

1. Det finns all anledning att ifrågasätta handläggningen vid bygglovs tillkomst då det via fingerade uttryck i bygglovshandlingen försökts att kringgå detaljplanen och därigenom få ett godkännande på fel grunder (se ovan resonemang gällande altan på över 100 m<sup>2</sup> med badtunna/jacuzzi).

2. Dessutom finns tidigare inkommen överklagan gällande delegationsbeslut D357/14 från annan berörd part som gör gällande, enligt uppgift från ytterligare berörd granne, att samtliga berörda grannar ej hörts. Detta måste utredas i sin helhet för att mark- och miljödomstolen ska kunna fatta ett lagenligt beslut i ärendet. Oklarheten kan elimineras genom delgivningskvitton inkomna till rätt instans.

3. Det finns anledning att tro att byggnationernas höjd avviker från gällande detaljplan då byggnationernas nollpunkt har beräknats på felaktiga grunder. Nollpunkten skall beräknas från långsidan av byggnaderna vilket det inte gjorts. Att beräkna nollpunkten från fasaden mot Nedre Långgatan innebär att fastigheterna kommer att bli högre vilket kommer att, i negativ bemärkelse, ha den största allmänna påverkan. Han menar att nollpunkten i första hand skall beräknas från den längsta sidan rätteligen.

4. Han vidhåller tidigare anförande om att byggnaderna inte är väl anpassade i området som enligt detaljplan skall efterlikna det gamla Grebbestad.

5. Han kan inte avgöra om 97 pålar ner i berget ger en stabil grund men det låter logiskt. Det borde ligga i mark- och miljödomstolens intresse att styrka att kommunens tekniska avdelning godkänt konstruktionen och den påverkan den faktiska byggnationen (tung transporter mm) av två stora fastigheter har på kajen.

6. Hans syn är att avvikelsen inte är liten och att den motverkar planens syfte. Framtagandet av byggnadsloven har gjorts på ett sådant sätt att den skall påvisa liten avvikelse vilket det i verkligheten inte är. Byggnationerna påverkar närliggande fastigheter, kajen och strandpromenaden negativt och följer inte detaljplanen.

**Föreningen** har hänvisat till vad som tidigare anförts.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har gått igenom utredningen i målet och vad J S anför i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen finner att J S får anses berörd av det meddelade lovet och tar upp överklagandet till prövning.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den för miljö- och byggnadsnämnden vid beslutstillfället gällande delegationsordningen ger respektive byggnadsingenjör, handläggare av bygglovsfrågor, rätt att besluta om bl.a. bygglov även om den sökta åtgärden avviker från detaljplan. Att lovet beslutats på delegation är därmed inte skäl för att upphäva beslutet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att byggnadens fasader mot norr och söder är de längsta fasaderna. Den norra och östra fasaden vetter mot mark som i detaljplanen betecknats som allmän platsmark, gångväg respektive huvudgata. Domstolen bedömer att båda fasaderna har stor allmän påverkan och att den betydligt längre fasaden mot norr ska anses vara beräkningsgrundande. Byggnadshöjden kan då beräknas till 13 m över nollplanet, vilket betydligt överskrider den i detaljplanen tillåtna höjden på 9 m. Domstolen anser att detta inte är någon liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Byggnationen på korsmarkerad mark omfattar förutom en förrådsdel flerbostadshusets trapphus och entréhall. Enligt domstolens beräkning är ca 20 procent av flerbostadshusets byggnadsyta, exklusive förrådsutrymmena, placerade på korsmarkerad mark. Inte heller denna avvikelse kan enligt domstolens bedömning anses utgöra en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Mot ovanstående bakgrund finner domstolen att förutsättningar för att bevilja bygglov saknas. Det saknas därmed anledning för domstolen att ta ställning till om bygglovet i övrigt uppfyller förutsättningarna för att beviljas. Av detta följer att länsstyrelsens och nämndens beslut ska upphävas och ansökan om bygglov ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 30 juli 2015.

Patrick Baerselman

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Patrick Baerselman, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.