



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060307

**DOM**  
2017-05-05  
Stockholm

Mål nr  
P 7583-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-08-18 i mål nr P 3259-16, se bilaga A

## KLAGANDE

G.C-J

## MOTPARTER

1. R.B

2. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun  
Järnvägsgatan 8  
263 82 Höganäs

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår G.C-Js yrkande om syn.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Höganäs kommun beslut den 16 mars 2016 (dnr BYGG.2015.546) att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 1319168

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**G.C-J** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska upphäva bygglovets. Hon har vidare yrkat att domstolen ska hålla syn.

**R.B** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Byggnadsnämnden i Höganäs kommun** har vidhållit sitt beslut om beviljande av bygglov.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**G.C-J** har vidhållit det hon anfört i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande. Fastighetsägaren har initierat tre parallella mål som rör fastigheten X, två bygglovsärenden och ett avstyckningsärende. Bygglovsansökan i det aktuella målet avviker kraftigt från detaljplanen och kvalitetsprogrammet avseende utformning, höjd och placering av byggnaden på tomtmarken. I förhållande till marknivån norr om fastigheten har marknivån på X höjts 3,66 meter. I höjd med hennes huvudbyggnad på Y har markhöjden höjts 2,12 meter. De ditforslade grusiga massorna har skapat branta sluttningar. Det är inte byggnadstekniskt genomförbart att uppföra den nordvästliga delen av byggnaden utan ytterligare markuppfyllnad eller anläggande av en stödmur. Sådana lovpliktiga åtgärder ska behandlas samtidigt i ärendet. Huvudbyggnaden har i bygglovsansökan placerats längre norrut på fastigheten vilket strider mot detaljplanen och illustrationskartan. Vidare avviker placeringen och utförandet markant från gamla Arild och innebär även en förändring av Arilds siluett sett från sjösidan. Eftersom ärendet är svåröverskådligt och komplext bör Mark- och miljööverdomstolen hålla syn.

Till stöd för sin talan har G.C-J åberopat bl.a. handlingar om bygglov och avstyckning av mark angående X.

**R.B** har bl.a. anfört följande. Detaljplanen för området är från 1997. Idag, åtskilliga år senare, kräver bl.a. Boverkets byggregler ett mer energieffektivt byggande för klimatets skull. Numera byggs de flesta villor med 30–35 centimeter isolering i tak medan man behöver oftast minst 50 centimeter för att uppnå certifierat passivhus. Vid 45 graders taklutning ger 14 till 15 centimeter ökad isolering ett 20 centimeter ökat väggliv. Resterande passivhus som byggs på området, fyra till antalet än så länge, har samma avvikelser från detaljplanen och har samtliga fått bygglov som vunnit laga kraft. Som Höganäs kommun bedömt, bör det vara möjligt att göra mindre avsteg från detaljplanen från 1997 för att byggtekniskt klara dagens krav och EU:s energimål.

**Byggnadsnämnden i Höganäs kommun** har uppgett att den inte har något ytterligare att anföra i ärendet.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Frågan om syn*

Mark- och miljööverdomstolen finner att i målet befintliga handlingar utgör tillräckligt underlag för att avgöra målet och att syn därför inte behövs.

### *Tillämplig lag*

Gällande detaljplan är antagen före den 2 maj 2011, vilket medför att planens bestämmelser ska tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter det att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trätt i kraft. PBL ska därför tillämpas vid prövningen av bygglovsansökan i målet.

### *Utgångspunkten för prövningen*

Fastigheten X är belägen i exploateringsområdet Blossalyckan i Arilds södra del. Fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft den 20 november 1997. Enligt detaljplanens planbestämmelser gäller i huvudsak följande för X. Största byggnadsarea är 35 procent av fastighetsarean, dock högst 185 m<sup>2</sup> per fastighet varav uthus högst 45 m<sup>2</sup>. Endast en bostad får byggas per fastighet.

Huvudbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från gräns och ska i stort sett placeras i förgårdslinjen enligt illustrationen. Huvudbyggnadens bredd får högst vara 7,0 meter. Tillbyggnad ska göras i huvudsak enligt illustrationen. Byggnad får ha en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 3,5 meter. Vind får inredas. Taklutningen ska vara 40-52 grader. Mindre takkupor får anordnas utan hinder av höjdbestämmelserna, dock endast där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Av detaljplanens planbeskrivning (s. 5) framgår i huvudsak följande gällande husens placering. De friliggande enbostadshusen föreslås bli placerade utefter lokalgator med biltillfart till varje tomt på vanligt sätt. Husen ligger genomgående med långsidorna utefter och på kort avstånd från gatan, så att rumsligt slutna gatumiljöer bildas såsom i Arilds äldsta delar.

En fråga i målet är om den åtgärd som ansökan om bygglov avser är förenlig med den detaljplan som fastigheten omfattas av. Åtgärder som inte omfattas av den i målet ingivna ansökan om bygglov kan domstolen inte ta ställning till. Enligt 9 kap. 30 § PBL är en av förutsättningarna för att bygglov ska ges inom ett område med detaljplan att åtgärden inte strider mot planen.

#### *Byggnadens utformning och placering*

Bygglovsritningarna omfattar en huvudbyggnad med en dominerande byggnadskropp som har en bredd om 7 meter, vilket är i överensstämmelse med detaljplanen, samt en ”tillbyggnad”, som i huvudsak överensstämmer med den illustration som detaljplanen hänvisar till. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att byggnadens utformning är planenlig.

Byggnadernas placering inom planområdet är reglerade i en planbestämmelse som hänvisar till angiven förgårdslinje i en illustration. Illustrationskartor är normalt sett inte bindande. Genom att planbestämmelsen innehåller en hänvisning till illustrationskartan blir dock också illustrationen bindande (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 maj 2014 i mål P 11813-13). Planbestämmelsen anger att ”de [huvudbyggnader] placeras i stort sett i förgårdslinjen enl. illustrationen”. Detta

innebär enligt domstolen att vissa mindre avvikelser från placeringen enligt illustrationskartan kan medges utan att placeringen därför är planstridig. På detaljplanekartan finns närmast gatan ett smalt område med prickad mark. Prickmarkens inre begränsningslinje överensstämmer med var huvudbyggnaderna genomgående är inritade på illustrationskartan, dvs. med långsidan parallell med gatan och nära denna. På illustrationskartan finns två byggnader inritade på X; huvudbyggnaden med en tillbyggnad och ett garage/uthus med kortsidan vänd mot gatan. Huvudbyggnadens långsida vetter mot en gata som i den delen också är en vändslinga som omgärdas av ett antal fastigheter.

Enligt situationsplanen i bygglovsansökan är byggnaden inte till någon del placerad utmed fastighetsgränsen mot gatan/vändslingan utan har i stället flyttats i nordöstlig riktning så att byggnadens långsida i sin helhet vetter mot gränsen mot grannfastigheten. Byggnadens placering på tomten skiljer sig således markant från placeringen på illustrationskartan och är därmed planstridig. Mot bakgrund av planbeskrivningen har bestämmelsen om huvudbyggnadernas placering i förhållande till gaturummet stor betydelse vid regleringen av bebyggelsen. Placeringen enligt situationsplanen kan därför inte anses vara en liten avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap. 31 b § PBL.

#### *Byggnadshöjd*

Av 9 § andra stycket ÄPBF framgår att om en byggnad ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Byggnadshöjden ska enligt tredje stycket räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Mark- och miljööverdomstolen kan av ritningarna konstatera att byggnaden är placerad mindre än sex meter från mark som enligt gällande detaljplan är allmän plats, Mattlummervägen. Beräkningen av byggnadshöjd ska således utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, eftersom några särskilda skäl inte föranleder annat. Den allmänna platsens gatunivå är på detaljplanen angiven till +50,2 meter. Av bygglovshandlingarna framgår dels +höjden för färdigt golv på bottenvåningen, dels

det måttsatta avståndet upp till ovansidan av golv på vind. Skalmätning av resterande avstånd upp till skärningslinjen mellan fasadplanet och det 45-gradiga planet i byggnadshöjdsstrukturen ger en byggnadshöjd på 4,0 meter med en noggrannhet av  $\pm 5$  centimeter. Byggnadshöjden överskrider därmed tillåten höjd med 0,5 meter. Avvikelsen är inte en liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom 4 juni 2014 i mål P 11624-13).

*Sammanfattning m.m.*

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den ansökta åtgärden inte är förenlig med detaljplanen i fråga om placering och byggnadshöjd. Dessa avvikelser kan varken var för sig eller vid en samlad bedömning anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen. Förutsättningar för att ge bygglov saknas därmed. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut att bevilja bygglov upphävs och ansökan om bygglov avslås.

Eftersom ansökan redan på dessa grunder ska avslås prövar Mark- och miljööverdomstolen inte övriga invändningar.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Roger Wikström och Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, samt tekniska rådet Maria Lotz.

Föredragande har varit Sara Bergdahl.



**KLAGANDE**

G.C-J

**MOTPART**

1. R.B

2. Höganäs kommun, Byggnadsnämnden  
Järnväggsgatan 8  
263 82 Höganäs

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Skåne läns beslut 2016-07-12 i ärende nr 403-11204-16, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X, Höganäs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun beslutade den 16 mars 2016 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län som den 12 juli 2016 beslutade att avslå överklagandet.

G.C-J har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**G.C-J (Y)** yrkar att beviljat bygglov upphävs och att fastigheten terrasseras och byggnaden grävs ner så att golvnivån förläggs maximalt 50,7 m.ö.h. och att byggnadens höjd räknas från denna nivå. Vidar yrkas på att byggnaden utformas i enlighet med kommunens kvalitetsprogram. Till stöd för sitt yrkande anför hon i huvudsak följande.

Hela Blossalyckanprojektet är en ytterst olycklig form av exploatering i en känslig miljö av riksintresse.

*Marknivåer och placering*

Att som Länsstyrelsen beskriver ”marken för nybyggelsen är sluttande och därför har jämnats ut, vilket medför en viss nivåskillnad mot klagandens fastighet” – bevisar mer än tydligt, att Länsstyrelsen borde gjort en syn på platsen, då det för en myndighet annars måste vara i det närmaste helt omöjligt att föreställa sig hur illa man har hanterat området.

Arild ligger på Kullabergs sluttning mot Skälderviken. Husen i byn i övrigt har man genom århundradena klarat av att uppföra på bergets sluttning utan några meters utfyllnadsmassor åt norr, som här blivit fallet. Beskrivna terrasseringar och murar var i kommunens kvalitetsprogram tänkta åt nordost – nämligen för bibehållande av sluttningen hos den tidigare så vackra ängen. Terrassering sker dessutom som regel



etappvis och ej som här i form av en ca 3 m hög och 40 m djup utfyllnadsvall åt norr och nordväst.

Enligt detaljplanen ska byggnationen lokaliseras mot anlagd väg åt söder. Byggherren, tillika VD:n för EMRA-hus, som har flera tomter inom Blossalyckan, har placerat huskroppen längre åt norr, vilket innebär en ytterst betydande olägenhet för fastigheten Y, då det kommer att uppstå ett fullständigt helikopterperspektiv över hela tomten.

Golvnivån i fastigheten får enligt Planavdelningen i Höganäs kommun ej ligga högre än 50,7 m.ö.h., varför G.C-J förvänas över Länsstyrelsens uttalande, om att bygghöjden bör räknas från den s.k. utjämnade marknivån, som enligt hennes uppfattning ligger avsevärt högre.

G.C-J vidhåller att en ny geoteknisk mätning ska utföras, så att man får fastighetens golvnivå på rätt höjd över havet (öster om landsvägen vid infarten till Arild finns också ett område för nybyggnation, ”Albins äng”, som sluttar åt nordost och där klarar man av att bygga utan utfyllnadsmassor från Väla).

#### *Planer för området enligt Kvalitetsprogram*

Inför exploateringen av Blossalyckan togs ett kvalitetsprogram fram som antogs av kommunstyrelsen den 24 januari 2012 (KS §6). Enligt detta gäller:

”De hus som byggs inom exploateringsområdet bör ha en stark anknytning till fiskarlängorna i Arild gällande form och kulör.”

”Bostadshusen, främst enfamiljshusen, i Blossalyckan ska placeras minst 1,5 meter och max 3 meter från gatan för att både ge plats åt förgårdar och murar/ häckar/ staket och för att skapa en mänsklig skala på gaturummet”

”En huvudkaraktär av skånskt kustsamhälle ska prägla bebyggelsen i området och fasadmaterial bör huvudsakligen vara lätta eller medeltunga naturmaterial såsom puts, trä eller tegel.”

”Ytterdörrar i Arild är ofta formade som spegeldörrar i par och detta bör om möjligt eftersträvas även i Blossalyckan.”

”Fönster bör placeras stående och symmetriskt och bör inte dominera uttrycket eller uppta alltför stora partier av byggnadsfasaden. Fönster och dörrar placerade utåt gatan ger en inbjudande atmosfär som öppnar upp för kontakt mellan boende och gaturum. Fönstrena bör ha mittpost. Foder, bågar och karm får gärna målas i avvikande kulör/kulörer mot fasaden.”

”Tak ska läggas i mellan 40-52 grader brant vinkel enligt gammal skånsk tradition. Lertegelpannor rekommenderas starkt framför betongpannor och tegelimiterad plåt eftersom lergods ger ett milt och särskilt vackert estetiskt uttryck och har en betydligt längre livslängd. Dessutom anknyter taktegel till den traditionella byggnadskulturen. Andra rekommenderade material är papptak med listtäckning eller målade skivplåt/bandplåt. Tak bör ha taksprång och takfot.”

När kommunen nu lagt ner så mycket tid och pengar på att ta fram detta kvalitetsprogram kan man inte låta bli att fråga sig varför man inte tycker att det är värt att följa. Det nu överklagade bygglov gällande en byggnad som varken utformas eller placeras enligt dessa tydliga anvisningar.

Vidare har ingen hänsyn tagits till markutformningen då man destruerat möjligheten att följa kvalitetsprogrammet: ”Bostadsområdets naturliga terräng ger nivåskillnader som bör tas upp med stödmurar; slänter bör inte förekomma annat än på offentlig mark. Stödmurarna är en viktig komponent i gaturummet för att återkoppla till det gamla Arilds murkultur.” I stället har man alltså flyttat dit så stora massor att det i princip bara är i den nu aktuella nordligaste delen av området denna möjlighet till terrassering fortfarande finns.

#### *Övrigt*

I samband med uppförande av annan fastighet längre öster ut utmed Mattlummervägen har nedgrävning gjorts, så att bottenplattan förläggs ca 1,5 m under pålagd utfyllnadsnivå. De som arbetade med detta yttrade till en permanentboende i byn ”att det är ingenting som stämmer med höjdmärkningarna i det här området ”dvs. i ”Blossalyckan”.

Vidare har kommunen krävt att en annan fastighetsägare i närområdet utefter Glarhallavägen, sätter in spröjsade fönster i samband med ombyggnad av sitt garage.

Kommunens olika hantering av fastigheter inom samma närområde återspeglar ej ett rättssäkert system och måste därför beivras.

G.C-J har bifogat bilder för illustrera nivåskillnaderna mellan hennes fastighet och angränsande nu aktuell tomt samt exempel på hur andra fastigheter försökt att anpassa uppförandet av byggnader enligt kommunens kvalitetsprogram.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att domstolen endast kan pröva det som underinstanserna har prövat. Mark- och miljödomstolen kan alltså inte pröva en annan utformning eller placering av byggnaden.

För fastigheten X gäller en detaljplan som vann laga kraft den 20 november 1997. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Största byggnads-area är 35 % av fastighetsarean, dock högst 185 m<sup>2</sup>, varav uthus högst 45 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden ska placeras minst 1,5 m från gräns. De placeras i stort sett i förgårdslinjen enligt illustrationen. Huvudbyggnadens bredd får vara högst 7,0 m. Tillbyggnader ska göras i huvudsak enligt illustrationen. Byggnaden får uppföras i högst en våning, vind får inte inredas och byggnadshöjden får högst vara 3,5 m. Taklutningen ska var 40-52 grader.

Enligt bestämmelserna i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges om alla kriterier i bestämmelsen är uppfyllda. Trots vad som föreskrivs i 9 kap. 30 § PBL får bygglov, enligt 9 kap. 31 b §, ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenligt med detaljplanens syfte och avvikelsen

är liten. Enligt byggnadsnämndens beslut om bygglov strider byggnaden mot detaljplanen genom att byggnadshöjden överstiger högst tillåtna byggnadshöjd med 0,2 meter på grund av att byggnaden är ett passivhus med tjockare isolering. Mark- och miljödomstolen anser, i likhet med underinstanserna, att den avvikelsen är liten.

Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att huvudbyggnadens placering inte helt överensstämmer med illustrationen. Domstolen anser dock inte att byggnadsnämnden har överträtt sina befogenheter vad gäller byggnadens placering, höjdsättning eller utformning. Den högre belägna byggnaden på fastigheten XX kan visserligen innebära en olägenhet för G.C-J. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att den olägenheten inte är så betydande att hinder mot bygglov föreligger enligt 2 kap. 9 § PBL. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 8 september 2016.

Cecilia Giese Hagberg

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.