



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2018-11-01
Stockholm

Mål nr
P 1160-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-01-11 i mål nr P 2071-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Fyrlyktesvägen Invest Ekonomisk förening, 769632-8041
Krysspricksvägen 28 B, 423 39 Torslanda

Ombud: Jur.kand. NB

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun, Box 2554, 403 17 Göteborg
2. AMB
3. BB
4. CJ
5. LJ

Ombud för 2–5: Advokat AH och biträdande jurist AM

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1431463

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
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fyrlyktesvägen Invest Ekonomisk förening (fortsättningsvis Fyrlyktesvägen Invest) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa byggnadsnämndens beslut att ge bygglov för den sökta åtgärden.

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun har medgett att mark- och miljödomstolens dom ändras.

AMB, BB, CJ och LJ

(fortsättningsvis AMB m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fyrlyktesvägen Invest har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Den sökta åtgärden strider inte mot detaljplanen och den uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Fastigheten XXX bildades 1967 genom sammanläggning av XXY och avstyckad mark från XXZ. Fastighetsbildningen godkändes trots att avstyckningen stred mot den godkända avstyckningsplanen på så sätt att allmän platsmark togs i anspråk som tomtplatsmark. Genom sammanläggningen/fastighetsbildningen har utan gränsdragning allmän platsmark utan värde förvandlats till en fastighet med byggrätt för bostadsändamål.

Det befintliga bebyggelseområdet utgörs av ett villaområde med blandad bebyggelse. Byggnaderna utgörs av allt från äldre fritidshus till nya moderna en- och flerbostadshus i varierande storlek och utformning. Inom en radie av 1 000 meter, räknat från XXX, finns sex bostadsrättsföreningar med totalt 59 lägenheter. Den nu aktuella byggnaden har anpassats så att den uppfyller kraven på lämplig

placering med hänsyn till landskapsbilden. Byggnaden är väl utformad och den bidrar till en god färg-, form- och materialverkan.

Byggnadsnämnden har hänvisat till vad den anfört i sitt beslut om bygglov.

AMB m.fl. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

En åtgärd som inte ryms inom detaljplanen strider mot planen, oavsett om avvikelser godtagits vid tidigare bygglovsprövningar eller fastighetsbildningar. En tidigare godtagen avvikelse från detaljplanen kan aldrig innebära att nästa avvikelse är planenlig. Att även nästa avvikelse i vissa fall kan godtas är en annan sak.

Bedömningen att byggnaden är planstridig ändras inte genom hänvisningar till tidigare godtagna avvikelser i en fastighetsbildning. Bygglov kan i detta fall inte ges eftersom den sökta åtgärden strider mot detaljplanen. Fastighetens överensstämmelse med detaljplanen har inte varit föremål för diskussion i målet i någon instans hittills. En fastighetsbildning kan inte utvidga en detaljplan och skapa byggrätter som inte ryms inom planen.

Byggnaden bryter otvivelaktigt mot den befintliga bebyggelsestrukturen i området avseende storlek och upplåtelseform. Byggnaden är utformad på ett sådant sätt att den strider mot anpassningskravet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Frågorna i målet är om den sökta åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och om den uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bl.a. om den fastighet som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Bygglov ska vidare ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Den sökta åtgärden ska uppfylla bl.a. de krav som anges i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL (se 9 kap. 30 § första stycket 1, 2 och 4 PBL).

Som mark- och miljödomstolen har angett omfattas fastigheten XXX av en avstyckningsplan, som gäller som en detaljplan. I planen anges gränser för kvarter och allmän plats.

Även om det vid en fastighetsbildning har godtagits att en fastighet avviker från detaljplanen, krävs att den aktuella åtgärden, i detta fall nybyggnad av bostadshus, inte strider mot detaljplanen. Bostadshuset som Fyrlyktesvägen Invest avser att uppföra ska till viss del placeras på mark som i gällande detaljplan utgörs av allmän platsmark. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella byggnaden är planstridig och att det inte kan vara fråga om en liten avvikelse att uppföra bebyggelse på allmän platsmark.

I planen saknas reglering av byggnadens utformning som största tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd, högsta tillåtna våningsantal eller motsvarande begränsning av byggrätten. Vilken byggnadsvolym som kan tillåtas får därför bedömas bl.a. utifrån bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL, som ställer upp vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14 och den 22 mars 2016 i mål nr P 6092-15). Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vid bedömningen av om en byggnad är förenlig med anpassningskravet saknar den avsedda upplåtelseformen betydelse. I övrigt gör Mark- och miljööverdomstolen inte några andra bedömningar än de som mark- och miljödomstolen har gjort i frågan om byggnaden strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Mark- och miljööverdomstolen finner således i likhet med mark- och miljödomstolen att den

sökta åtgärden strider mot anpassningskravet och att den inte kan tillåtas. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Roger Wikström och Ingrid Åhman, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-01-11
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2071-17

PARTER

Klaganden

1. AMB

2. BB

3. CJ

4. LJ

5. CW

6. FW

Ombud för 1-6:

Advokaten AH och biträdande juristen AM

Motparter

1. Fyrlyktesvägen Invest Ekonomisk Förening
Krysspricksvägen 28B, 423 39 Torslanda

Ombud:

Jur. kand. NB

2. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun
Box 2554, 403 17 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 16 maj 2017 i ärende nr 403-9464-2017, se bilaga 1

Dok.Id 373708

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 80	måndag – fredag 08:00–16:00

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår CW och FW

överklagande av länsstyrelsens beslut avseende deras klagorätt.

2. Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut den 16 maj 2017 i ärende nr 403-9464-2017 och Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 15 februari 2017, BN 2016-011246, att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten XXX i Göteborgs kommun. _____

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 15 februari 2017 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten XXX i Göteborg kommun.

Nämndens beslut överklagades av bl.a. AMB, BB, CJ, LJ, CW och FW till länsstyrelsen. Länsstyrelsen avslag den 16 maj 2017 AMB, BB, CJ och LJ överklaganden. Vad beträffar CW och FW överklaganden avvisade länsstyrelsen samma dag deras överklaganden då länsstyrelsen inte ansåg att de hade klagorätt.

Mark- och miljödomstolen har den 15 september 2017 förordnat att nämndens beslut den 15 februari 2017 tills vidare inte får verkställas.

Det antecknas att mark- och miljödomstolen den 17 augusti 2017 (P 1289-17) avslagit överklaganden från andra klaganden än de klaganden som är aktuella i detta mål avseende ett bygglov för fastigheten och att Mark- och miljööverdomstolen i dom den 12 september 2017 (P 7953-17) beslutat att inte meddela prövnings-tillstånd.

YRKANDEN M.M.

AMB, BB, CJ, LJ, CW och FW har yrkat att mark- och miljödomstolen återförvisar målet till länsstyrelsen för ny handläggning.

AMB, BB, CJ och LJ har även yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut den 16 maj 2017, upphäver nämndens beslut den 15 februari 2017 att bevilja bygglov på fastigheten XXX och avslår Fyrlyktesvägen Invest Ekonomisk Förenings (Fyrlyktesvägen) ansökan om bygglov.

CW och FW har även yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut den 16 maj 2017, tillerkänner dem klagorätt avseende nämndens beslut den 15 februari 2017 i ärendet att bevilja bygglov på fastigheten XXX och återförvisar ärendet till länsstyrelsen för ny handläggning.

Till stöd för sin talan har de anfört bl.a. följande grunder och omständigheter.

Ej delegationsbeslut

Enligt 12 kap. 6 § PBL gäller att delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen, utöver det som följer av 6 kap. 34 § kommunallagen, inte får omfatta befogenhet att avgöra ärenden som är av stor vikt eller som har principiell betydelse. Såväl bygglovsarkitekten som länsstyrelsen har bedömt att det aktuella ärendet om bygglov inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Bedömningen är felaktig. Ett lov som kommer att innebära att ett område byter karaktär från att ha karakteriserats av enfamiljsvillor till att även innehålla större flerfamiljshus är av stor vikt och principiell betydelse. Även det faktum att AMB, BB, CW och FW särskilt vackra havsutsikt till stor del skyms innebär, särskilt med tanke på den senaste tidens praxis, att ärendet är av stor vikt och principiell betydelse. Deras ståndpunkt är således att bygglovshandläggaren saknat behörighet att bevilja bygglovet. Bygglovet är beslutat i strid med PBL och beslutet ska således upphävas.

Åtgärden är planstridig

Nämnden skriver i bygglovsbeslutet att fastigheten XXX ligger inom avstyckningsplan med nummer 2030. Detta förefaller efter efterforskning vara riktigt, vilket illustreras i en bilaga till deras yttrande. Endast en del av fastigheten ligger dock inom den del som enligt avstyckningsplanen får bebyggas. Fastighetens västra och södra delar ligger inom område som betecknas som allmän platsmark enligt avstyckningsplanen. Av bilagan (bilaga 2.5) framgår också att byggnadens sydvästra delar är belägen inom vad som i avstyckningsplanen betecknas som allmän platsmark.

Nämnden och länsstyrelsen har behandlat den sökta åtgärden som en planenlig åtgärd. Det är alltså felaktigt. Åtgärden strider uppenbart mot gällande avstyckningsplan och kan därför inte tillåtas. Det ska härvid noteras att byggnation på allmän platsmark inte heller kan hanteras som en liten avvikelse från detaljplan.

Den lovsökta byggnaden

Enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den byggnad som Fyrlyktesvägen ansökt om bygglov för avviker från övrig bebyggelse i området vad gäller storlek och utformning. Byggnaden passar inte in i omgivningen och motverkar den helhetsverkan övrig bebyggelse har.

Den lovsökta byggnaden skulle, för det fall den uppförs, vara den enda byggnaden nära vattnet i området som är ett flerfamiljshus. Det enda befintliga flerfamiljshuset i området är beläget högre upp i området och alltså inte vid havet. Det ska härvid noteras att det nu inte är fråga om bygglov för ett två- eller trefamiljshus, utan att det föreslagna huset innehåller åtta lägenheter. Området omedelbart nedanför fastigheten XXX används på somrarna av allmänheten för att sola och bada. Förekomsten av ett fyravåningshus alldeles ovanför klipporna skulle verka hämmande för allmänhetens vilja att vistas på klipporna på sätt som sker idag. Vidare är den lovsökta byggnaden oproportionerligt stor i förhållande till tomten på vilken den ska uppföras. Även detta avviker kraftigt från övrig bebyggelse i området och innebär att byggnadens utformning är olämplig. Den lovsökta byggnaden är 1 417,6 m². Hela området domineras som ovan beskrivits av enfamiljsvillor. En normalvilla i området har en bruttoarea om 150-200 m². Den lovsökta byggnaden är således mellan sju och nio gånger så stor som en normalvilla i området.

Sammantaget i denna del innebär beviljandet av aktuellt bygglov på grund av byggnadens utformning och placering att de intressen som ska iakttas i bygglovs-

processen inte iakttagits. Byggnaden är inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bygglovsansökan ska således avslås.

Bedömningen enligt 2 kap. 9 § PBL

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte byggnadsverk bl.a. utformas eller placeras på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. I ett avgörande från Mark- och miljööverdomstolen den 13 juni 2013 (P 11281-12) behandlades frågan om huruvida begränsad sjöutsikt för en bakomliggande fastighet utgjorde betydande olägenhet i bestämmelsens mening. I detta fall var bebyggelsen belägen utanför område med detaljplan. I stället gällde områdesbestämmelser som, till skillnad från detaljplanen, inte ger den enskilde någon byggrätt. Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning sänks därmed kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen gjorde mot denna bakgrund bedömningen att förlusten av utsikten i detta fall skulle ses som en betydande olägenhet.

Området inom vilket XXX ligger omfattas endast av en avstyckningsplan.

Avstyckningsplanen är på grund av en serie övergångsregler att betrakta som detaljplan. Avstyckningsplanen ger emellertid ingen ledning i hur området får bebyggas. Sökanden har således ingen genom detaljplan tillförsäkrad byggrätt. I rättsfallet MÖD 2015:44 uttalade Mark- och miljööverdomstolen att bedömningen av om en olägenhet är betydande avseende ett bygglov inom detaljplan måste ske mot bakgrund av samtliga omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan (jfr RÅ 1993 ref. 59 I). Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Det är endast den omgivningspåverkan som åtgärden genererar utöver den påverkan som prövats i detaljplanen som kan medföra att bygglov inte kan beviljas om påverkan bedöms vara betydande. Motsatsvis framgår av rättsfallet MÖD 2015:44 att den omgivningspåverkan som inte bedömts inför antagandet av den gällande avstyckningsplanen ska bedömas inom ramen för bygglovsprövningen. Av betydelse för bedömningen av den

olägenhet den sökta åtgärden innebär för omgivningen är alltså i vilken utsträckning omgivningspåverkan hos en åtgärd av sökt slag bedömts inom planarbetet för den gällande planen.

Avstyckningsplanen har inga bebyggelsereglerande bestämmelser. Avsikten med avstyckningsplaneinstitutet var inte heller att reglera bebyggelsen. I Boverkets kunskapsbank beskrivs avstyckningsplaneinstitutet enligt följande.

"Avstyckningsplanerna visade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Prövningen i avstyckningsplanen inskränktes till att ta hänsyn till behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt till att vid behov se till att ledningar kunde anordnas. I avstyckningsplanen gjordes inte någon prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller inte."

Med hänsyn till avstyckningsplaneinstitutets natur och att aktuell avstyckningsplan saknar bebyggelsereglerande bestämmelser kan slutsatsen dras att ingen bedömning av en viss bebyggelses omgivningspåverkan gjorts. Den prövning av omgivningspåverkan som ska göras i bygglovsärendet är således, i enlighet med vad som följer av vad Mark- och miljööverdomstolen uttalat, inte begränsad av avstyckningsplanen. Prövningen enligt 2 kap. 9 § PBL ska göras som om den lovsökta byggnaden låg utom detaljplanelagt område. Länsstyrelsen konstaterar i sitt beslut att den lovsökta byggnaden är planenlig, eftersom byggnaden är placerad minst 4,5 meter från tomtgränsen. Länsstyrelsens tolkning innebär att alla byggnader som har ett avstånd om minst 4,5 meter från tomtgränsen är planenliga. Hårdraget innebär alltså tolkningen att en byggnad som har 4,5 meters avstånd till tomtgränsen kan vara hur hög som helst och ändå överensstämma med planen. Länsstyrelsens slutsats är inte fel i denna del. Det är riktigt att den enda byggnadsreglerande verkan planen har är den som följer av utfyllande lagbestämmelser, att ett visst avstånd till tomtgräns ska iakttas. Däremot måste det förhållande att alla upptänkliga åtgärder är planenliga innebära att olägenheten ska bedömas på ett annat sätt än om det var fråga om en åtgärd inom ett område som omfattas av en bebyggelsereglerande detaljplan.

Länsstyrelsen hänvisar i sitt beslut till Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 november 2013 i mål nr P 7862-13, i vilken domstolen fastslår att en byggrätt ska kunna nyttjas fullt ut genom alternativ placering för att dess placering och utformning inte ska accepteras. Domen saknar naturligtvis tillämpning på föreliggande situation, eftersom det inte finns någon i detaljplan tillförsäkrad byggrätt. Enligt länsstyrelsens sätt att behandla avstyckningsplanen är byggrätten på XXX oändlig. Den kan därmed aldrig nyttjas fullt ut på vare sig sökt eller alternativ placering.

Skymd havsutsikt

Beträffande bedömningen av betydelsen av den skymda havsutsikten kan ledning hämtas från Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 februari 2017 i mål P 9631-16. I målet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att en allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, är en omständighet som kan beaktas vid bedömningen av huruvida en lovsökt byggnad medför en betydande olägenhet för den vars utsikt skymms. I målet bedömdes den skymda utsikten utgöra en betydande olägenhet och ansökan om bygglov avlogs. LJ och CJ fastighet XYZ är belägen bakom den lovsökta byggnaden i dess föreslagna placering. LJ och CJ fastighet XYZ ligger betydligt högre än XXX, och LJ och CJ har idag fri havsutsikt över det tvåvåningshus som står på XXX.

Den lovsökta byggnaden föreslås ha en takhöjd på +18 meter. Såsom framgår av bygglovshandlingarna innebär detta att den helt skymmer havsutsikten i sydvästlig riktning från LJ och CJ fastighet XYZ. Detta förhållande tydliggörs i bildmontage som de låtit upprätta. Vidare innebär byggnadens utformning och placering olägenhet för BB och AMB båda fastigheter XYY och XZZ. Särskilt påtagligt är olägenheten för XZZ, som styckats av från XYY för att fungera som villatomt. BB och AMB förhoppning är att bebygga tomten med en mindre enfamiljsvilla som passar in i

området. En sådan byggnation kan knappast motiveras om det bara några meter från tomtgränsen reser sig en vägg drygt 13 meter över marknivån, som föreslås i sökandens ansökan.

Den föreslagna byggnaden skulle även beröva fastigheterna XYY och XZZ solljus flera timmar om dagen. Även i detta avseende är XZZ särskild berörd. Den för området onormalt stora byggnaden, och framförallt dess höjd, skymmer LJ, CJ, FW och CW utsikt över havet, och BB och AMB utsikt över klipporna, på ett sätt som sänker värdet på deras fastigheter.

Sammanfattningsvis i denna del kan konstateras att LJ, CJ, FW och CW inte haft att förvänta sig en så pass omfattande inskränkning av sin havsutsikt som den lovsökta byggnaden innebär. Deras uteblivna havsutsikt utgör en betydande olägenhet för dem och bygglovs-ansökan ska därför avslås.

Ökad insyn

Av bygglovsritningarna framgår att den lovsökta byggnaden ska ha en balkong mot XYZ. Nyttjandet av balkongen kommer att innebära en påtaglig känsla av insyn för LJ och CJ, som bor på XYZ. Det ska härvid noteras att LJ och CJ har en uteplats som vetter mot den lovsökta byggnaden och dess balkong. Samtida nyttjande av den lovsökta byggnadens balkong och makarna J uteplats skulle innebära att de som vistas på balkongen och uteplatsen mer eller mindre befinner sig på samtalsavstånd. Byggnation enligt bygglovet skulle således innebära en betydande olägenhet för LJ och CJ, innebärande att bygglovsansökan ska avslås även på denna grund.

Tillgänglighet och trafik

Länsstyrelsen lämnar alla synpunkter om tillgänglighet och trafik utan avseende, med hänvisning till att fastigheten ligger inom detaljplan. Avseende denna

bedömning hänvisas till tillämpliga delar av vad som anförs ovan om avstyckningsplanens inverkan på bedömningen. Fastigheten XXX nås endast via en smal grusväg. Grusvägen används idag endast av BB och AMB som bor på XYY, samt LL och RM som bor på XXX. Med den lovsökta byggnaden kommer vägen trafikeras av personer från ytterligare sju hushåll.

Fastigheten XXX ligger, som trafikkontoret påpekar i sitt yttrande, långt ifrån service och skolor. Trafikkontoret konstaterar också att kollektivtrafiknätet är bristfälligt och att det saknas gång- och cykelbanor. Detta innebär att trafik till och från fastigheten troligen sker med bil. Vägen är inte dimensionerad för att hantera den ökade trafik nybyggnationen skulle föranleda. Det ska även noteras att hela området är belagt med parkeringsförbud och att den enda parkeringsmöjligheten som erbjuds besökare till det lovsökta huset är på klipporna inom strandskyddat område. Trafiksituationen är inte tillfredställande, och bygglovsansökan ska avslås även på denna grund.

Strandskydd

Fastigheten XXX omfattas av strandskydd. Det krävs således strandskyddsdispens för att bygga på fastigheten. Med anledning av att nämnden helt har förbisett, och länsstyrelsen har missbedömt, frågan om strandskydd ser de sig föranledda att kommentera grunden till att fastigheten omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen hänvisar i sitt beslut till sin egen webbtjänst där länsstyrelsen på en karta ritat in vilka områden de bedömer omfattas av strandskydd. Av nämnd karta framgår att länsstyrelsen bedömt fastigheten XXX som belägen utanför strandskydd. Det framgår också att området inte varit föremål för länsstyrelsens översyn i strandskyddshänseende. Länsstyrelsen har inte motiverat varför fastigheten skulle vara undantagen från strandskydd, annat än att hänvisa till sin egen karta. Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar vanligtvis land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Fastigheten XXX ligger inom

100 meter från strandlinjen och omfattas därför av huvudregeln att strandskydd gäller.

Som framgår av Miljööverdomstolens dom MÖD 2006:67 finns inga bestämmelser som uttryckligen undantar områden som ingår i avstyckningsplan från strandskydd. Den avstyckningsplan som omfattar XXX är inte bebyggelse reglerande och XXX omfattas av strandskydd. I detta sammanhang vill de uppmärksamma domstolen på vad Justitiekanslern uttalat den 8 april 2014 i initiativtagande med diarienummer 4182-12-22. Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddat område. Det finns dock en möjlighet att erhålla dispens från strandskyddet, s.k. strandskyddsdispens. Sökanden har varken ansökt om eller erhållit någon sådan dispens. Det får alltså inte uppföras nya byggnader på fastigheten.

Salamandrar

FW har observerat fridlysta salamandrar i området. Såvitt de känner till har inte nämnden behandlat frågan om de fridlysta salamandrarna som lever i området. Nämnden bör vidta erforderliga utredningsåtgärder före en så stor byggnation som den föreslagna tillåts där de fridlysta salamandrarna lever. Avseende nödvändig utredning av förekomsten av salamandrar på fastigheten hänvisas i tillämpliga delar till vad som anförts ovan om avstyckningsplanens inverkan på bygglovsprövningens omfattning. Frågan om salamandrar har inte utretts i samband med arbetet med avstyckningsplanen.

Detaljplan för närliggande område

År 1988 antogs en detaljplan för ett närliggande område, vilket delvis omfattades av samma avstyckningsplan som XXX. I den detaljplanen tillåts huvudsakligen byggnadshöjder på 4 respektive 4,5 meter. En rimlig byggrätt på XXX skulle vara en byggrätt som ligger i nivå med de byggrätter som finns genom nämnd detaljplan för det närliggande området. Den byggrätt som tillförsäkras sökanden genom bygglovets är väsentligt större och särskiljer sig från både befintliga byggnader och byggrätter i området.

AMB, BB, CJ, LJ, CW och FW har till stöd för sin talan åberopat bland annat karta från Lantmäteriet avseende avstyckning och sammanläggning och utredning av JB Lantmäterikonsult AB.

Fyrlyktevägen Invest Ekonomisk Förening (Fyrlyktesvägen) har yrkat att överklagandet ska avslås och har anfört huvudsakligen följande.

Klagandenas grunder och omständigheter i sak har i ett korresponderande mål (P 1289-17) prövats materiellt. Mark- och miljödomstolen har ogillat klagandenas talan. Prövningstillstånd i högre rätt har ej beviljats. En sakfråga/förhållande som prövats materiellt ska inte prövas igen. Fyrlyktesvägens inställning är att domstolen bort avvisa målet men eftersom avvisning ej har skett är det Fyrlyktesvägens inställning att domstolen redan med anledning av vad som ovan anförts ska avslå klagandens talan.

Fastigheten XXX är belägen inom område med avstyckningsplan från den 19 oktober 1945. Planen har ändrats flera gånger. Fyrlyktesvägens uppfattning är att fastigheten XXX, i enlighet med upprättad nybyggnadskarta från den 2 november 2016, ligger inom avstyckningsplan med gällande byggrätt och en planbestämmelse som är lämplig här, 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Vid avstyckning och sammanslagning (Dnr 549/64:02 från 1996) framgår att ändamålet med avstyckningen avser avskiljande för bostadsändamål, fritidsbebyggelse. Avstyckningen sker inom länsstyrelsen den 19 oktober 1945 fastställd avstyckningsplan, vilken icke torde hava upphävts. Den mark som berörs vid förrättningen, redovisas i planen såsom allmän platsmark. Att avstyckningen tillstyrkts av berörda instanser trots att den strider mot planen är nu styrkt.

Aktuell ändring i fastighetsindelningen är lämplig ur fastighetsbildningssynpunkt.

"Skedd gränsdragning är betingad av på platsen befintliga naturliga förhållanden. Den mark som avses sammanläggas med XXY respektive YXX äger icke något värde såsom allmän platsmark."

Att allmän platsmark tas i anspråk som tomtplatsmark vinner även bifall av Länsarkitektkontoret den 28 september 1966, av Torslanda kommun, stadsarkitekten, av Länsstyrelsen i Göteborg och Bohuslän den 10 oktober 1966 och av överlantmätaren den 31 augusti 1966. Av protokoll 984 till Dnr 549/64 styrks även att avstyckningen sker i strid mot planen men att den allmänna platsmarken icke äger något värde. På uppdrag av klagandena har JB upprättat och klagandena åberopat utlåtande från den 21 september 2017. Av slutsatsen anför klagandena att nu aktuell byggnad är placerad på vad som i avstyckningsplanen är utlagt som allmän platsmark. Av bild två till utlåtandet placeras förrättningskartan ovan nybyggnadskartan. Klagandena har i en konstruktion/illustration felaktigt verkat för att styrka att aktuell byggnad står i strid mot avstyckningsplanen och går ut på allmän plats. Även om det vore så är det Fyrlyktesvägens uppfattning att avvikelserna är så pass liten att den ska tillåtas.

Hade klagandena på ett korrekt och öppet sätt redovisat att syftet med avstyckning och sammanläggning sker för att bereda bostadsändamål och att detta sker genom att omvandla allmän platsmark som enligt utredning "icke äger något värde" är det Fyrlyktesvägens uppfattning att slutsatsen blivit att beviljat bygglov sker i enlighet med avstyckningens och sammanläggningens syfte.

Att klagandena medvetet har konstruerat utlåtandet torde stå klart för envar. Genom att avstyckningen skett till förmån för bostadsändamål är den jämförelse som görs i bild två i utlåtandet fel. Slutsatsen av undersökningen av kartan/illustrationen ska givet faktiska omständigheter lämnas utan avseende.

Det anförda ger att nybyggnadskartan ger en korrekt bild och följer avstyckningsplan akt (1480K-XIV-2030). Fyrlyktesvägen har vid placering av byggnaden beaktat och tagit hänsyn till utsikten för intilliggande byggnader. Att byggnaden

förhåller sig inom tillåten höjd och i rimligt förhållande till kringliggande byggnader är prövat i bygglovets och torde vara ostridigt parterna emellan.

Vid avstyckning och omläggning, dvs. vid beslut av omläggning av allmän platsmark har fråga om utsikt redan behandlats. Aktuell byggnad håller sig inom detaljplanen och bygglovets ska även på denna grund stå fast. Fyrlyktesvägen har låtit extern expertis kontrollmäta kort/bilder som klagandena åberopat i sin komplettering till överklagandet. I ingivna bilagor fastslår kontrollmätningen dels att klagandenas bild inte är skalenlig, dels differensen +12 %. Klagandena har felaktigt återgivit tilltänkt byggnad i syfte att felaktigt förstärka den påstådda olägenhet som de menar att byggnaden ger. Som redogjorts för utgör byggnadens placering och storlek ingen betydande olägenhet. Dessutom har Fyrlyktesvägen styrkt att utsikten för intilliggande byggnader inte begränsas. Vad klagandena uppgivit utgör inte skäl att upphäva bygglovets.

Fyrlyktesvägen har till stöd för sin talan åberopat bl.a. karta från lantmäteriet avseende avstyckning och sammanläggning samt protokoll upprättat vid nämnda förrättning.

Nämnden har bestritt ändring av det överklagade beslutet. Nämnden har endast hänvisat till vad som nämnden anfört i sitt beslut samt även hänvisat till Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom i mål P 1289-17 och till beslut av Mark- och miljööverdomstolen i mål P 4557-17.

BEMÖTANDE AV KLAGANDENA

AMB, BB, CJ, LJ, CW och FW har i ett yttrande bemött vad som anförts av motparterna och har i bemötandet anfört huvudsakligen följande.

Fyrlyktesvägen anser att mark- och miljödomstolen bort avvisa målet och att eftersom det inte skett bör domstolen nu avslå överklagandet. Det är uppenbart att målet inte kunnat avvisas. De har klagat till länsstyrelsen i rätt tid, länsstyrelsen har

prövat saken och de har överklagat även länsstyrelsens beslut i rätt tid. Att länsstyrelsen prövat vissa andra klagandens sak separat innebär naturligtvis inte att andra klaganden, som klagat i rätt tid, förlorar sin rätt till prövning. I Fyrlyktesvägens yttrande påstås att en bestämmelse i byggnadsstadgan är tillämplig här. Påståendet kan inte förstås och bestrids därför.

Fyrlyktesvägen ger i sitt yttrande inte klart besked huruvida inställningen att hela byggnaden är placerad på vad som i avstyckningsplanen betecknas som kvartersmark vidhålls eller inte. Däremot påstås att byggnadens eventuella placering på allmän platsmark är en sådan liten avvikelse som kan godtas. Mot detta anför de följande.

Först ska framhållas att den sökta åtgärden behandlats som planenlig och att en felaktig hantering därmed förelegat oavsett om avvikelsen kan betraktas som liten eller inte. Redan av den anledningen kan inte bygglovets stånd fast, utan ärendet måste, för att ett bygglov ska kunna beviljas, i vart fall återförvisas till nämnden för ny handläggning.

Vidare är avvikelsen inte att betrakta som liten. Av förarbetena till bestämmelsen om liten avvikelse (prop. 1989/90:37 s. 56) framgår att det inte bör vara möjligt att godta sådana avvikelser som innebär att marken ska användas för ett i planen icke avsett ändamål. Det innebär att en nybyggnation av bostäder på allmän platsmark inte kan vara en sådan liten avvikelse som kan godtas. I samma proposition uttalar departementschefen att det vid prövningen särskilt bör övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av berörda. En åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet kan t.ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde.

Fastigheterna närmast XXX och ett antal andra fastigheter i området omfattas av samma avstyckningsplan som XXX. Om byggnation på

allmän platsmark tillåts i området kan det leda till en sådan oacceptabel miljöförändring att åtgärden inte kan tillåtas.

Fyrlyktesvägen påstår i sitt yttrande att det torde vara ostridigt att byggnaden förhåller sig i rimligt förhållande till kringliggande byggnader. Vad som avses kan inte utan förtydligande förstås. Baserat på nu tillgänglig information om Fyrlyktesvägens inställning kan inte de göra annat än att bestrida det som påstås i stycke 2.8 i Fyrlyktesvägens yttrande.

Fyrlyktesvägen har bifogat en bild till sitt yttrande, som påstås fastslå att den illustration som de gett in (aktbilaga 15) inte är skalenlig, utan, som yttrandet får förstås, avviker med 12 % från verkligheten. Fyrlyktesvägen påstår att de medvetet framställt en bild som inte stämmer med verkligheten i syfte att förleda rätten. Såväl påståendet att nämnd aktbilaga inte är skalenlig som påståendet att de medvetet försökt förleda domstolen är felaktigt.

Avslutningsvis påstår Fyrlyktesvägen att det är styrkt att utsikten för intilliggande byggnader inte begränsas. Det är uppenbart felaktigt. Det är naturligtvis så att utsikten från exempelvis makarna J bostad begränsas. Det kan knappast råda några tvivel om detta, ens för Fyrlyktesvägen. Sammanfattningsvis kan konstateras att Fyrlyktesvägen inte kommit med annat än skandaliserande uttalanden om dem och påståenden som framstår som antingen uppenbart felaktiga eller obegripliga. De menar att det är styrkt att den lovsökta byggnaden är placerad delvis på mark som i avstyckningsplanen betecknas som allmän plats, eller i vart fall att det inte kan antas att byggnaden helt är placerad på mark som enligt detaljplanen får bebyggas. Eftersom nämnden hanterat den sökta åtgärden som planenlig föreligger ett sådant fel i handläggningen att bygglov inte kan stå fast. Bygglov ska upphävas och ansökan om bygglov ska avslås.

ÖVRIGT

Mark- och miljödomstolen har den 25 september 2017 haft sammanträde med syn och då tagit del av förhållandena på platsen.

DOMSKÄL*Frågan om klagorätt*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att CW och FW, som inte är rågrannar till aktuell fastighet, inte kan anses vara så berörda av bygglovbeslutet att de är klagoberättigade. Överklagandet av länsstyrelsens beslut att avvisa dem ska alltså avslås.

Nämndens rätt att delegera

Även i denna fråga delar domstolen länsstyrelsens bedömning att frågan om bygglov inte är av så stor vikt eller har en sådan principiell betydelse att nämnden inte haft rätt att delegera beslutet. Som länsstyrelsen funnit kan inte nämndens beslut upphävas på denna grund.

Föreligger hinder mot att i detta mål pröva bygglovsbeslutet?

Domstolen konstaterar inledningsvis att hinder inte föreligger mot att nu i detta mål pröva bygglovsbeslutet eftersom klagandena inte fått sin sak prövad tidigare.

*Prövning av sakfrågan***Inledning**

Ansökan om bygglov avser nybyggnad av ett flerbostadshus med åtta lägenheter med en byggnadsarea (BYA) om 422 m² och en bruttoarea (BTA) om 1 417 m² som ersätter ett befintligt enbostadshus. Fastigheten ligger inom ett område med avstyckningsplan, fastställd den 19 oktober 1945, som idag gäller som detaljplan.

Är bygglovet förenligt med detaljplanen?

Fastigheten XXX bildades genom sammanläggning år 1967 av XXY och avstyckad mark från XXZ.

Av förrättningskartan framgår att den nybildade fastigheten inte är planenlig då man tillåtit allmän platsmark att ingå i fastighet för bebyggelseändamål. Detta medför att den del av fastigheten som innehar byggrätten är den del som utgörs av den ursprungliga fastigheten XXY. Den del som härrör från XXZ, och

som utgör allmän platsmark i enlighet med avstyckningsplanen från år 1945, saknar byggrätt. Mark- och miljödomstolen konstaterar, med stöd av såväl nybyggnads-kartan som avstyckningskartan och plankartan, att den lovgivna byggnaden är belägen såväl på den ursprungliga fastigheten XXY (med byggrätt) som på den tillförda allmänna platsmarken (utan byggrätt). Byggnaden är därmed planstridig. Domstolen bedömer att det inte heller kan vara fråga om någon liten avvikelse att tillåta bebyggelse på allmän platsmark varför bygglovet på denna grund ska upphävas.

Är ansökan om bygglov förenligt med anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL?

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Det befintliga bebyggelseområdet kan karaktäriseras som ett villaområde med en blandad bebyggelse som omfattar både äldre fritidsbebyggelse och nya moderna enbostadshus. Det aktuella flerbostadshuset bryter otvivelaktigt mot den befintliga bebyggelsestrukturen i området med avseende på storlek och upplåtelseform. Med hänsyn till områdets utformning i övrigt med huvudsakligen småskalig villa-bebyggelse bedömer domstolen att byggnadens volym och utformning med kapacitet om åtta lägenheter och en betydligt större bruttoarea än omkringliggande byggnader ger ett mycket dominerande intryck och påverkar omgivningen på ett sådant sätt att byggnaden strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Sammanfattningsvis

Som framgår ovan har domstolen funnit att den föreslagna byggnationen strider mot detaljplanen och att den inte heller uppfyller kraven på anpassning till omgivningen. Nämndens och länsstyrelsens beslut om bygglov ska därför upphävas i vart fall på nu nämnda grunder. På grund av denna utgång har domstolen inte funnit skäl för att närmare pröva de ytterligare grunder som klagandena anfört som skäl för sitt överklagande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 1 februari 2018.

Susanne Mörkås

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Martin Detert.