



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2018-11-14
Stockholm

Mål nr
P 4321-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-04-11 i mål nr P 3076-17,
se bilaga A

PARTER

Klagande

LM

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvall kommun
851 85 Sundsvall

Ombud: kommunjuristen EL

2. KJ

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus på XXX i Sundsvalls kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1447220

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

LM har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra bygglovets på så sätt att byggnadens läge sänks alternativt upphäva bygglovets i dess helhet. Han har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som vid mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har motsatt sig ändring. Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som vid mark- och miljödomstolen.

KJ har getts tillfälle att yttra sig men har inte inkommit med något yttrande.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Mark- och miljööverdomstolen ska i detta mål pröva om det finns förutsättningar att bevilja bygglov enligt den bygglovsansökan som prövats av stadsbyggnadsnämnden. Domstolen saknar möjlighet att inom ramen för sin prövning ändra bygglovets på sätt **LM** yrkat.

Frågan om den byggnad som finns på fastigheten har uppförts i enlighet med det beviljade bygglovets kan inte heller prövas i detta mål. Inte heller kan Mark- och miljööverdomstolen inom ramen för överklagandet utreda huruvida andra närboende är sakägare och därför borde ha hörts av stadsbyggnadsnämnden i ett tidigare skede av processen.

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att utformningen och placeringen av bostadshuset samt ordnandet av tomten inte på ett markant sätt avviker från övrig befintlig bebyggelse på samma sida av Kuskvägen som XXX. Mark- och miljööverdomstolen finner därför, i likhet med mark- och miljödomstolen, att de sökta åtgärderna inte strider mot vare sig anpassningskraven eller kraven på hur

en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens bedömning att de sökta åtgärderna inte kan anses innebära en sådan betydande olägenhet för LM att bygglovets av det skälet ska upphävas. Överklagandet ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Oswald, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-04-11
meddelad i
Östersund

Mål nr P 3076-17

PARTER

Klagande

LM

Motparter

1. KJ

2. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun

851 85 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2017-10-17 i ärende nr 403-5797-2017,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på XXX i Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 290178

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 90	måndag – fredag 08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

LM har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och avslå ansökan om bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) har motsatt sig ändring.

KJ har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandeskriften men har, utöver närvaro vid syn, inte avhört.

Efter avstyckning är det nya huset, för vilket bygglovet överklagats, beläget på XXX.

UTVECKLING AV TALAN

LM

Till stöd för sin talan har han, utöver vad han anfört hos underinstanserna, bifogat bl.a. bilder och ljudfiler samt anfört sammanfattningsvis följande.

Området ligger alldeles utanför detaljplanen. Det är en och samma markägare som äger marken runt de aktuella tomterna på båda sidor av vägen. Han byggde deras drömhus under åren 2010–2012. Han har slagit in varje spik själv. I hans beslut om förhandsbesked och bygglov finns ett utlåtande från läns museet. I utlåtandet rekommenderade museet att inte fler hus skulle byggas öster om hans fastighet XXY p.g.a. fornlämningar i området. Detta tog han fasta på när han byggde huset och försökte anpassa det så mycket som möjligt efter omgivningen. Han höll ned markhöjden, sänkte våningshöjden och valde ett hus med liten lutning på snedtaket för att få ned husets profil. Allt detta för att inte förstöra för grannarna. Han frågade också markägaren om det skulle bli fler hus och fick nekande svar. Hade han då vetat att det skulle komma att byggas ett hus så mycket högre och så nära honom hade han givetvis agerat annorlunda vid placering och utformning av sitt hus för att slippa total insyn, skugga och begränsad utsikt. Förutsättningarna har helt förändrats. Det aktuella huset har byggts endast i syfte att tjäna så mycket

pengar som möjligt. Han har inget emot att någon tjänar pengar, men inte på hans bekostnad. Värdet av hans hus kommer att påverkas negativt till följd av den totala insynen som blir från det nya huset på XXX.

Trots utlåtandet från läns museet har det byggts två hus öster om hans med en "lucka" på ungefär en tomtbredd, vilket han inte haft några synpunkter på även om det strider mot läns museets utlåtande. Han vill inte hindra andra att bygga när han själv fått göra det.

Huset på XXX skiljer sig från de andra i området eftersom höjdläget inte följer den naturliga topografin. Markhöjningen genom utfyllnaden medför en betydande olägenhet för omgivningen, och särskilt för honom eftersom den medför en närmast total insyn, försämrad utsikt samt skuggbildning. Den stora nivåskillnaden mellan husen gör det mycket svårt, eller närmast omöjligt, för honom att förhindra denna insyn. Från det nya huset har man full insyn genom fönstren till två av hans sovrum, ett badrum samt viss insyn till vardagsrum och allrum. Man har dessutom full insyn på hela baksidan (södra sidan) samt soldäck där de ligger och solar på sommaren. Man har också insyn på en stor del av deras framsida (norra sidan) och full insyn på deras balkong på norra sidan samt in i garaget. Enligt kommunen får man tåla viss insyn. Det kanske man måste göra, i alla fall om man bor inom planlagt område. Detta område är dock inte planlagt och inte heller särskilt tätbebyggt i övrigt. I just det här fallet kan man heller inte kalla det för endast "viss insyn". När han går in i sitt sovrum på bottenplanet och tittar ut genom fönstret ser han bara en slänt. Han måste ta några steg närmare fönstret för att kunna se sockeln på det nya huset på XXX. Förut kunde de sitta i sovrummet på bottenplan och jobba vid datorn, titta ut över en äng och se långt upp på Kuskvägen medan förmiddagssolen lyste in genom fönstret. Nu är det inte ens möjligt att se nocken på det nya huset när man sitter ner. Det finns ingen realistisk möjlighet för dem att skydda sig från insyn eftersom nivåskillnaden mellan husen är för stor.

Mellan jul och nyår förra året fick han utskick om s.k. grannegodkännande i brevlådan. Grannehörandet avsåg byggnation på XXX. Han såg direkt på situationsplanen att det nya huset skulle hamna alldeles för högt. De som skulle bygga hade dessutom valt det högsta huset i katalogen. Färdigt golv var planerat att på plan 1 ligga 3,6 meter över deras golv. Byggnationen hade kunnat anpassas till omgivningen genom att schakta ner ena sidan av tomten och fylla ut den andra. De hade också kunnat välja en hustyp som varit lättare att anpassa till tomten. Huset hade också kunnat byggts på en platta istället för på en krypgrund. Vidare hade huset kunnat läggas lite närmare Kuskvägen (norrut) för att undvika insyn på hela deras solsida/baksida. Då hade också skuggbildningen blivit mindre påtaglig.

När grunden hade byggts tyckte han att den hamnade väldigt högt, varför han frågade de som var där och jobbade vilken utgångshöjd de haft. De svarade att den pinnen hade försvunnit. Han tog då fram sin avvägningslaser och kollade höjden i förhållande till hans hus och hans västra grannes hus (eftersom fixpunkten försvunnit). Det visade sig att huset hamnat cirka 15 cm högre än den höjd som står på bygglovsritningarna. Den skillnaden kan låta liten och han skulle inte brytt sig om detta om det inte varit för att huset redan låg alldeles för högt. Nu skiljer det därmed cirka 3,75 m i höjd mellan golvet på hans hus och det nya huset på XXX. Takfoten på det nya huset ligger nästan 2,5 m över derasnock. Nocken på det nya huset ligger nästan 4,5 m över derasnock och i höjd med nästa hus som ligger ännu högre upp i backen. Tomtens ursprungliga markhöjd på XXX har höjts med över två meter i husets nordvästra hörn. Detta stämmer inte överens med anpassningskravet enligt plan- och bygglagen (PBL).

Dagen efter, den 23 oktober 2017, åkte han in och pratade med bygglovs-handläggaren och påtalade att de lagt grunden för högt. Han hade då också fått veta att hans granne mitt emot inte fått något s.k. grannehörande hemskickat. Han misstänker att kommunen medvetet inte skickat ut detta till hans granne för att kommunen inte ville ha några invändningar mot bygget.

Den 26 oktober 2017 ringde han bygglovshandläggaren för att höra om de stämt av höjden. Han fick beskedet: ”Ja, vi har varit kontakt med kontrollansvarig”.

Handläggaren skulle skriva ett svar till honom och återkomma, vilket inte skett.

Kommunen har frångått lagen. Byggherren har lagt huset högre än vad ritningen anger. Ingen från stadsbyggnadskontoret har varit på plats och sett verkligheten. Man verkar heller inte ha kompetensen att förutse resultatet från en ritning. Vad är meningen med att ta in grannhörande när stadsbyggnadskontoret ändå inte överväger grannarnas åsikter? Det förekommer två olika plushöjder för hans hus; +44.00 enligt hans egna ritningar och +45.05 enligt bygglovsritningarna för det nu aktuella huset. Detta kan ha gjort att ansvarig bygglovshandläggare fattat ett felaktigt beslut.

Vidare är diket ritat som en liten antydan alldeles vid tomtgräns, men eftersom hans tomt ligger mellan 1,0–1,4 m lägre kommer diket i praktiken att hamna hos honom. Så kan man inte göra. Var och en ska ta hand om sitt eget dagvatten.

Stadsbyggnadsnämnden

Nämnden har till stöd för sin inställning anfört sammanfattningsvis följande. Det aktuella området saknar speciella rekommendationer i kommunens översiktsplan. Det nya bostadshuset på XXX är tänkt att placeras söder om Kuskvägen i anslutning till den befintliga bebyggelsen i området. Området är relativt tätbebyggt.

Nämndens bedömning är att det nya bostadshuset på XXX utgör en naturlig komplettering till omkringliggande bebyggelse i området och förutsätter inte planläggning. Projektet bedöms inte innebära betydande olägenhet för grannar och byggnaden bedöms uppfylla anpassningskravet vad gäller placering och utformning. Nyetableringen av ett bostadshus på platsen bedöms inte inverka negativt på landskapsbilden och bedöms överensstämma med riktlinjer i översiktsplanen.

ÖVRIGT

Mark- och miljödomstolen har, i enlighet med 3 kap. 5 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar, den 26 februari 2018 hållit syn på XXY och XXX samt längs Kuskvägen i anslutning till dessa fastigheter. Från synen antecknar domstolen följande iakttagelser. Fastigheterna norr om XXY och XXX på andra sidan Kuskvägen är bebyggda under 1980-talet med envåningshus plus suterrängvåning. De bostadshus som uppförts söder om Kuskvägen i närområdet under 2000-talet ligger helt ovan mark och har två bostadsplan.

DOMSKÅL

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att vad som ligger till grund för prövningen är den inlämnade bygglovsansökan. Eventuella alternativa placeringar av huset på XXX, eller eventuella skillnader mellan bygglovsansökan och det faktiska utförandet, kan inte prövas inom ramen för detta mål. Vidare kan mark- och miljödomstolen heller inte, inom ramen för LM överklagan, pröva andra närboendes eventuella invändningar eller utreda huruvida de är sakägare. Som länsstyrelsen funnit omfattas XXX inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Frågan i målet blir därför om bygglovet uppfyller PBL:s grundläggande krav på hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen.

I 2 kap. 6 § PBL, finns vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (anpassningskraven) som ska beaktas generellt vid utformningen av bebyggelsemiljön och som är tillämpliga även vid ändring eller komplettering av befintliga bebyggelsemiljöer. Enligt bestämmelsen ska bygglovspliktiga 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 samt intresset av en god helhetsverkan. Därför kan det i ett landskap med stora höjdskillnader vara lämpligt att undvika markutfyllnad av en byggplats och en hustyp som båda kan framhäva höjdskillnaderna.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och

konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att byggnadsverket kan medföra sådan påverkan på omgivningen att det leder till en betydande olägenhet.

Av 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. I detta ligger att bl.a. tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Skador på mark och vegetation ska så långt möjligt undvikas (prop. 1985/86:1 s. 517 f). Tomten ska vidare ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer enligt 8 kap. 9 § första stycket 2 PBL

Mark- och miljödomstolen har konstaterat att den bebyggelse som tillkommit under 2000-talet längs Kuskvägen i närområdet till LM fastighet XXY har en annan utformning och skala än den bebyggelse som uppfördes i samma område under 1980-talet. Den tidigare bebyggelsen har anpassats till topografin på ett annat sätt än den bebyggelse som tillkommit under 2000-talet.

Det beviljade bygglovets på XXX har resulterat i ett bostadshus som ger ett relativt dominant intryck i området, både till följd av husets storlek och att marknivån höjts på byggplatsen. Vid en samlad bedömning anser dock domstolen att utformningen av bostadshuset och dess placering inte skiljer sig mer från övrig bebyggelse i närområdet än att anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL är uppfyllda. Domstolen anser vidare att den förändring som bostadshuset innebär för miljön och för insynsförhållandena på LM fastighet XXY inte når upp till nivån för att betraktas som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Bygglovets innebär en icke obetydlig markutfyllnad på tomten som medför en påtaglig förändring av terrängen som bl.a. påverkar insynsförhållandena på XXY. Förändringen kan upplevas som en olägenhet av grannar, men domstolen anser att den olägenheten heller inte är av den storleksordningen att den kan klassificeras som betydande enligt 8 kap. 9 § första stycket 2 PBL. Domstolen bedömer att tomtutformningen uppfyller kraven enligt 8 kap. 9 § PBL.

Domstolens ställningstaganden innebär att den delar länsstyrelsens bedömning. Vad LM nu anfört föranleder inget annat ställningstagande. Hans överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 2 maj 2018. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Karin Johnsson Ryd

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Johnsson Ryd, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Ewa Holmberg.