



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2019-11-28
Stockholm

Mål nr
P 2306-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-08 i mål nr P 3296-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. AJ

2. EJ

Ombud för 1 och 2: Jurist OCL

Motpart

1. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott i Tjörns kommun
471 80 Skärhamn

2. Vendom AB
Sankt Sigfridsgatan 146
412 67 Göteborg

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten XXX i Tjörns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1546700

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AJ och **EJ** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott i Tjörns kommuns

(Samhällsbyggnadsutskottet) beslut den 4 juli 2018, BD § 477, om bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten XXX i Tjörns kommun. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till Samhällsbyggnadsutskottet för förnyad handläggning.

Samhällsbyggnadsutskottet och **Vendom AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har utvecklat sin talan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av mark- och miljödomstolens dom.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vad parterna anfört i Mark- och miljööverdomstolen föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen har gjort.

Överklagandet ska därför avslås. Mark- och miljödomstolens dom står därmed fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Gösta Ihrfelt, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Börje Nordström.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-02-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 3296-18

PARTER

Klagande

1. AJ

2. EJ

Ombud för 1 och 2: Jur. kand. JG, jur. kand. MF och jur. kand. ES

Motparter

1. Vendom AB
Sankt Sigfridsgatan 146
412 67 Göteborg

2. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott i Tjörns kommun
471 80 Skärhamn

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 10 augusti 2018 i ärende nr 403-29188-2018, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten XXX i Tjörns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Se länsstyrelsens beslut, bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

AJ och **EJ** har i första hand yrkat att mark- och miljö-domstolen upphäver Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 10 augusti 2018, dnr. 403-29188-2018, och Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnads-utskotts i Tjörns kommun beslut den 4 juli 2018, BD § 477, angående beviljat bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten XXX. **AJ** och **EJ** har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer ovan rubricerade beslut samt återförvisar målet till utskottet för förnyad handläggning av ärendet.

Till stöd för sina yrkanden har de anfört i huvudsak följande.

De är sedan den 24 september 2014 lagfarna ägare av fastigheten XXY i Tjörns kommun. De byggde sitt bostadshus, en enplansvilla med tillbyggt garage, som stod klart under sommaren 2015. Hösten 2016 kompletterades byggnaden med ett uterum i västerläge och 2017 byggdes en altan. För fastigheten gäller detaljplan för Nordviksgärde, XZX (P69), som antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun den 5 oktober 2009, § 175, och vann laga kraft den 1 juli 2010.

Planområdet ligger strax söder om Skärhamn och har inte tidigare varit detaljplanlagt. I planbeskrivningen omnämns planområdet som ett typiskt bohuslänskt bergslandskap, lämpligt för bostäder i form av småhus i blandade former.

Detaljpanelägningen av området utgjorde en etapp av planprogrammet för Nordviksäng m.m. och antalet bostäder beskrivs som beroende av vilken täthet och bebyggelse typ som väljs. Då Nordviksgärde ligger nästan enbart på berg kunde det inte bli tal om rena odlingsstomter eller trädgårdar i planområdet, vilket föranledde kommunens beslut att hålla ned tomtstorlekarna. En målsättning har varit att försöka minimera markingrepp; nya byggnader och vägar ska i möjligaste mån anpassas efter topografin så att mindre sprängning och fyllning krävs. Även marknivån ska förändras så lite som möjligt. Vad gäller gestaltningen uppges i

planbeskrivningen att utformningen av tillkommande bebyggelse ska skapa en god arkitektur. Bebyggelsen ska eftersträva att ha en sammanhållen arkitektur inom varje del, om än det kan förekomma variationer mellan enheterna. Tillsammans ska de olika enheterna skapa "en bra helhet". I nuläget har fastigheterna på den del av planområdet som ligger högst över havet, bland annat deras fastighet XXY, bebyggts med traditionella villor. Flera av villorna har stora altaner/soldäck som vetter mot havet och denna övre del av området har en genomgående homogen karaktär.

Den 4 juli 2018 beslutade Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott, BD § 477, att meddela Vendom AB bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten XXX. Samma datum beviljade Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bygglov för nybyggnad av likadana enbostadshus även på fastigheterna XYX (BD §474) och Nordvik XXZ (BD § 476).

Klagorätt

Beslut om bygglov får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900), FL, överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Vendom AB har för avsikt att uppföra tre likadana bostadsbyggnader, en vardera på fastigheterna , XXZ och XXX. De är rågrannar till fastigheten XXZ. Beträffande XYX och XXX ska framhållas att de planerade byggnaderna uppförs i grupp, i direkt anslutning till XXZ, samt att dessa byggnader innebär en betydande avvikelse från befintlig bebyggelse. Med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses, ska de tillerkännas klagorätt även för nämnda fastigheter. Vidare, kan ett positivt beslut om bygglov endast meddelas om åtgärden är förenlig med bestämmelserna i PBL. För det fall de planerade bostadshusen uppförs på fastigheterna XYX och XXX kommer de att drabbas av betydande olägenhet i form av skuggning respektive insyn i sovrum och gemensamhetsytor i sitt hem samt tillhörande soldäck. Därtill skulle deras nuvarande havsutsikt begränsas väsentligt samtidigt som den goda helhetsverkan av bebyggelsen i det aktuella området i Nordviksberg bryts. Dessa betydande olägenheter utgör en

begränsning av deras rätt att använda sin fastighet, en rättighet som föreskrivs i 2 kap. 9 § PBL. Enligt artikel 6.1 i Europakonventionen ska de därmed ges rätt till en domstolsprövning av denna fråga i förhållande till båda de aktuella besluten (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 februari 2016, mål nr. P 7514-15).

UTVECKLING AV TALAN

Byggnationen strider mot gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Nordviksgärde, XZX (P69), uppger att maximalt antal våningar får uppgå till två, och att nockhöjden, där souterrängvåning anordnas, får uppgå till max 9,8 meter för tvåvåningshus.

Våningsantalet

De gör gällande att de planerade byggnationerna är utformade på så sätt att endast en mindre del av respektive byggnads nedre våning får karaktären av souterräng. Det medför att våningarna som helhet inte kan anses vara souterrängvåningar. Mot bakgrund av att de planerade våningarna inte kan anses vara souterrängvåningar, är de planerade byggnationerna varken förenliga med bestämmelserna om maximalt våningsantal eller maximal nockhöjd. Den befintliga marken, där byggnationerna på fastigheterna XYX, XXZ och XXX är planerade, är inte heller att anse som en lämplig terräng för uppförande av souterrängvåningar. Med hänsyn till topografin och de nu befintliga byggnaderna på de omgivande fastigheterna lämpar sig marken och fastigheterna för ordinära byggnader.

Nockhöjden

Gällande detaljplan är antagen före den 2 maj 2011, vilket innebär att tolkning av detaljplanen ska ske genom bestämmelserna i den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Av 9 § andra stycket ÄPBF framgår att byggnadshöjd ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Nämda bestämmelse ska även, som utgångspunkt, tillämpas när det gäller beräkning av nockhöjd. I förevarande fall har medelmarknivån fastställts i avsaknad av en tydligt redovisad metod. Därav är det inte möjligt att förstå hur nockhöjden har räknats ut, vilket innebär att inte heller prövningsmyndigheten har kunnat vidta en rättssäker och riktig bedömning

av de sökta byggnaderna. De gör gällande att det under dessa förhållanden saknas förutsättningar för att bevilja bygglov. Med beaktande av att markförhållandena är mycket oregelbundna beträffande de aktuella fastigheterna samt att den avlånga byggnadskroppen sträcker sig över en sluttning, är de vidare av inställningen att en uppdelning av byggnadskroppen ska göras vid beräkningen av byggnadens nockhöjd. Den del av varje byggnad som ligger lägst i sluttningen, ned mot vägen, ska ligga till grund för mätning av nockhöjden i vart fall för en del av respektive byggnadskropp. Detta följer av att upplevelsen av byggnadens höjd skiljer sig markant från ett mätresultat som utgår från medelmarksnivå.

Ingen liten avvikelse

De är av inställningen att den höjd som de planerade byggnaderna har, inte under några omständigheter kan vara förenlig med detaljplanens begränsning om max 9,8 meter för tvåvåningshus. Vidare kan ett överskridande av detaljplanens våningsantal inte anses vara en liten avvikelse. Regeringsrätten har i flera avgöranden (RÅ 1990 ref 53 II, RÅ 1990 ref 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Som exempel på mindre avvikelse nämns i förarbetena till ÄPBL placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714).

Några byggnadstekniska eller andra jämförbara skäl till att överskrida den tillåtna byggnadshöjden saknas i nu aktuella mål. Avvikelsen från detaljplanen avseende respektive byggnad är därmed alltför stor för att kunna utgöra sådana avvikelser som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 november 2012 i mål P 6270–12).

Betydande olägenhet

Direkt insyn

Deras bostadshus är byggt så att vardagsrum, uterum och sovrum vetter mot fastigheterna XYX, XXZ och XXX. I vardagsrummet finns fyra fönster med måtten 2x1 meter samt tre fönster med måtten 3x1 meter. Uterummet är helt inglasat och i sovrummet finns en altandörr med ett fönsterglas om 2x1 meter. I stort sett består fasaden i väst och nord, mot XXZ, endast av fönster. De kommer att drabbas av betydande olägenhet i form av insyn i sovrum och gemen-samhetsytor i sitt hem samt tillhörande soldäck. Den insyn som är aktuell får anses vara av betydande art med hänsyn till att den avser bostadens mest centrala delar, där det är naturligt att insyn upplevs som påträngande och särskilt integritetskänslig. I Mark- och miljööverdomstolens praxis har frågan om betydande olägenhet i form av insyn behandlats, jfr avgörandena MÖD 2016:37 och MÖD 2017:28.

I nu aktuellt fall är det fråga om insyn över i stort sett hela deras fastighet. De vill särskilt uppmärksamma på att området i Nordviksberg är ett typiskt bohuslänskt berglandskap, varför det inte varit aktuellt med trädgårdar i området. Av naturliga skäl är det således uterum och soldäck som utgör fastighetens vistelseområde utomhus. Till detta tillkommer den direkta insyn som uppstår till kök och vardagsrum. Det sagda innebär att större delen av deras sällskapsytor kommer att bli föremål för insyn. Av planbeskrivningen framgår därtill tydligt att utformningen av tillkommande bebyggelse ska skapa en god arkitektur. Bebyggelsen ska eftersträva att ha en sammanhållen arkitektur inom varje del och tillsammans ska de olika enheterna skapa "en bra helhet". I nuläget har fastigheterna på den del av planområdet som ligger i den högre delen av området bebyggts med traditionella villor med stora altaner/soldäck som vetter mot havet. I likhet med den bedömning som Mark- och miljööverdomstolen gjorde i MÖD 2016:37, gör de gällande att den sökta åtgärden inte är en sådan som det finns anledning att förvänta sig i området. Detta eftersom de befintliga bostadshusen på den övre delen av Nordviksberg ligger på en sådan höjd och är utformade på ett sådant sätt att det omöjligen kan byggas bostadshus i enlighet med ansökningarna för XYX, XXZ och XXX och samtidigt skapa en god, sammanhållen arkitektur som tillsammans utgör en bra helhet.

Avståndet från deras befintliga soldäck till de sökta byggnationerna är i detta fall dessutom betydligt kortare än i det refererade målet. Att olägenheten inte skulle anses som betydande ser de som helt uteslutet. Omständigheterna i detta fall skiljer sig väsentligt från förhållandena i MÖD 2017:28 eftersom det inte finns några andra ytor på deras fastighet som kommer att kunna användas som helt insynsskyddad uteplats för det fall nybyggnationerna kommer till stånd. Inte heller rör det sig om en begränsad insyn i sov-, ute- och vardagsrum. Den insyn som är att väntas vid bebyggelse i enlighet med de nu överklagade besluten är total och omfattar bostadshusets mest centrala delar. Mot denna bakgrund och vad som framgår av de specifika förhållandena på platsen samt omständigheterna i övrigt, medför uppförandet av de sökta bostadshusen en sådan påtaglig insyn att det utgör en betydande olägenhet för dem enligt 2 kap. 9 § PBL. Det saknas därmed förutsättningar att bevilja bygglov i detta fall.

Omfattande skuggning och bortfall av solljus

För det fall de planerade bostadshusen uppförs på fastigheterna XYX och XXX kommer de att drabbas av betydande olägenhet i form av skuggning. Den skuggning som aktualiseras beror inte på utformningen av en trädgård, planterade träd eller annan vegetation. De sökta byggnationerna innebär i stället att deras fastighet, med soldäcket som enda möjliga plats för utevistelse, blir omgärdad av täta väggar som inte släpper igenom något ljus. Sikten mot havet från deras vardagsrum, uterum och soldäck samt från deras sovrum kommer att begränsas. Beträffande deras soldäck ska särskilt uppmärksammas att skuggningen blir total i västerläge, innebärandes att soldäcket kommer att skuggas samtliga dagar under året.

Minskad utsikt

De är bosatta i de högre delarna av Nordviksberg, där närmast omgivande bebyggelse består av låga friliggande villor. Att i ett sådant område uppföra byggnader med en höjd på 11,65 meter innebär att befintlig utsikt för närliggande bostäder blir mycket begränsad eller kommer att försvinna helt. De tilltänkta byggnationerna på fastigheterna XYX, XXZ och XXX kommer inte

enbart innebära att deras utsikt över berget går förlorad, utan även att deras havsutsikt avskärs fullständigt. Under stora delar av året kommer en byggnation på XXX att skymma utsikten över solnedgången från XXY. Med beaktande av avgörandet RÅ 1991 ref. 46 gör de gällande att bygglov för de tre aktuella enbostadshusen inte kan beviljas.

Mot bakgrund av angivna förhållanden måste det anses vara bevisat att de sökta bostadsbyggnationerna på de tre fastigheterna förorsakar betydande olägenheter för dem.

Omgivningskravet

Stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan

De hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juli 2017 i mål P 10611-14 och den 7 mars 2017 i mål P 9288-16. I nu förevarande fall är det aktuella området ett ordinärt villaområde där de friliggande villorna domineras av bohuslänsk arkitektur. Villaområdet i den högre delen av området Nordviksberg har ett homogent intryck. Att i ett sådant område uppföra rektangulära byggnader som närmast kan liknas vid flerbostadshus, kan inte anses ligga i linje med varken stadsbild eller intresset av en god helhetsverkan. Byggnaderna är även tänkta att placeras på ett område där marken redan är upphöjd i förhållande till kringliggande bostäder. I ljuset av de åberopade avgörandena står det för dem helt klart att fastigheterna XYX, XXZ och XXX inte kan bebyggas i enlighet med de överklagade besluten eftersom det vore olämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Med hänsyn till att det går att bebygga fastigheterna med bostadshus som på ett bättre sätt passar in i området är det inte heller oproportionerligt att avslå bygglovsansökningarna. Tilläggsvis bör det även uppmärksammas att de befintliga byggnader som placerats i Nordviksberg har anpassats efter områdets topografi, vilket innebär att de högre delarna av Nordviksberg består av friliggande villor medan de nedre delarna består av hyres- och bostadsrätter. Av detaljplanen framgår även att "bebyggelsen skall eftersträva att ha en sammanhållen arkitektur inom varje del men det kan förekomma variationer mellan enheterna". De tilltänka nybyggnaderna på fastigheterna

XYX, XXZ och XXX ligger varken i linje med nuvarande utformning av Nordviksberg, eller med vad som eftersträvas enligt detaljplanen. De gör gällande att planbeskrivningen innebär att den bebyggelse som tillkommer på de aktuella fastigheterna måste anpassas till de byggnader som redan har uppförts inom planområdet.

Det enskilda intresset väger tyngre än det allmänna

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen grundar sig bland annat i egendomsskyddet i artikel 1, första tilläggsprotokollet i Europakonventionen, och innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen (prop. 2009/10:170, del 1, s. 413). De hänvisar här till Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2017 i mål P 2112-16. Domen ger uttryck för att redan "en känsla av påtaglig insyn" är ett mycket tungt vägande enskilt intresse som har givits avgörande betydelse för den intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras vid prövning av samtliga frågor enligt plan- och bygglagen. Ett uppförande av de nu planerade byggnaderna skulle innebära att de drabbas av total insyn i större delen av bostadshusets sällskapsytor. Då det finns alternativa utföranden för uppförandet av bostadshus på samtliga de tre aktuella fastigheterna, exempelvis genom att uppföra enplanshus, saknas det ett tungt vägande allmänt intresse att väga mot klagandenas. I vart fall är det tydligt att deras intresse av att kunna nyttja sin fastighet utan att drabbas av betydande olägenhet i form av insyn, skuggning och bortfallande av solljus med råge överväger det allmänna intresset av att uppföra just de planerade byggnaderna. I analogi med avgörandet i MÖD den 1 februari 2017, P 2112-16, bör mark- och miljödomstolen upphäva de nu överklagade besluten. I anslutning till frågan om proportionalitet, vill de framhålla att läget för fastigheten XXY var avgörande för dem vid fastighetsköpet. De uppförde sedan sitt bostadshus i en utformning som är anpassad till såväl det bohuslänska landskapet som till läget med utsikt mot havet. De nu sökta byggnaderna på de framförliggande fastigheterna kommer, utöver de ovan beskrivna olägenheterna, att medföra en väsentlig

värdeminskning av fastigheten. De är av den bestämda uppfattningen att denna värdeminskning måste beaktas vid intresseavvägningen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Till stöd för sina yrkanden har de bl.a. ingett fotografier och en analys av skuggning. Efter sammanträde med syn i målet den 26 november 2018 har de kompletterat och förtydligat solstudien/analysen av skuggning.

Beträffande nockhöjden är de av uppfattningen att svårigheten med att bedöma den angivna nockhöjden för souterränghus i detta fall utgörs av referenspunkterna. De är medvetna om att det finns en schematisk skiss som beskriver hur uträkningen ska göras. Denna saknar dock beräkningsmodell. För att vara korrekt ska en beräkning av höjderna utgå från naturens konturer. Sammantaget innebär rådande omständigheter att kalkylen för nockhöjden, som ligger till grund för de överklagade besluten, är felaktig.

Vendom AB har bestridit yrkandena och i huvudsak anfört följande. Vendom AB motsätter sig AJ och EJ rätt till klagan angående fastigheten XXX. De är inte rågrannar och byggnaden påverkar inte deras fastighet på det sätt de anger.

Vendom AB har sökt bygglov inom detaljplanlagt område och har följt planen utan avvikelser. Området för detaljplanen är inte färdigbyggd och man kan därför inte hänvisa till ”befintlig enhetlig bebyggelse” utan det är endast planens möjligheter som begränsar byggnadernas utformning. Byggnaderna stämmer mycket väl överens med de byggnader som redan är uppförda både vad gäller form och färg. Vad avser klagandenas solstudie görs det gällande att uträkningen är felaktig.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott i Tjörns kommun

(utskottet) har motsatt sig yrkandena och anfört i huvudsak följande. Ett bygglov har tidigare beviljats på fastigheten, men tidsfristen hann gå ut innan bygglovet togs i anspråk. Aktuell ansökan om bygglov har av länsstyrelsen utförligt utvärderats i förhållande till gällande detaljplan och till PBL. Utskottet vidhåller att beviljat

bygglov uppfyller kraven i gällande detaljplan och PBL:s regler. Utskottet instämmer i länsstyrelsens beslut och motivering.

När ett område exploateras och bebyggs med styckebyggda friliggande enbostadshus kan det uppstå motstående intressen mellan fastighetsägarna. I nu aktuellt fall är det fråga om relativt tät bebyggelse med påtagliga nivåskillnader. Fastighetsägarna kan inom detaljplanens och lagstiftningens ramar välja olika lösningar som påverkar förhållandena inom intilliggande fastigheter på olika sätt. Den som först väljer lösning för bebyggelse av sin tomt måste utgå från att senare bebyggda tomter kan bli bebyggda på olika sätt. Det kan inte ställas krav på samordning av bebyggelse som om det vore fråga om en gruppbebyggelse. Kommunen ska dock tillse att detaljplanens bestämmelser uppfylls eller att liten avvikelse kan beviljas i de fall det kan bli aktuellt. I detta fall är det fråga om en planenlig bebyggelse.

Mark- och miljödomstolen har den 26 november 2018 hållit sammanträde med syn i målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår i huvudsak av länsstyrelsens beslut.

Inledningsvis finner mark- och miljödomstolen att det i målet aktuella bygglovet angår AJ och EJ som ägare av XXY. De har därför klagorätt och deras överklagande ska prövas av domstolen.

En fråga i målet är om den åtgärd som kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beviljat bygglov för, strider mot gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och nockhöjd samt om eventuella avvikelser är att anse som en liten avvikelse som kan godtas. Fråga är även om åtgärden uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt om åtgärden medför sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vid bedömning av byggnadens förenlighet med detaljplanen ska planen tolkas utifrån den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, eftersom detaljplanen är antagen med stöd av ÄPBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål P 5588-14).

Förenlighet med detaljplanen

Ifråga om åtgärdens planenlighet gör mark- och miljödomstolens följande bedömning.

Antal våningar

Detaljplanebestämmelserna för den aktuella fastigheten anger högsta antal våningar till två och att det därutöver får anordnas en souterrängvåning där befintlig terräng så medger. Mot bakgrund av tomtens topografi bedömer mark- och miljödomstolen att terrängen får anses medge en byggnation med souterrängvåning.

Begreppet souterrängvåning är inte definierat i ÄPBL eller ÄPBF. I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s 196, anges att med begreppet sluttningsvåning (eller souterrängvåning) avses en våning där rumsgolvet utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark och att det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till. Begreppen anger således hur en våning är belägen i förhållande till markytan. De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstexter inte ger tydliga besked. Domstolen bedömer med utgångspunkt från ritningen över byggnadens fasader mot sydväst och nordväst att det nedersta planet är att betrakta som en souterrängvåning.

Nockhöjd

Enligt 9 § ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte

särskilda omständigheter föranleder annat. Domstolen noterar att det av nybyggnadskartan framgår att byggnadens sydöstra hörn ligger närmare i detaljplanen angiven allmän platsmark, natur, än 6 meter. Enligt huvudregeln i 9 § ÄPBF ska då byggnadshöjden, eller som i detta fall nockhöjden, beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Domstolen bedömer dock att den kuperade terrängen samt att allmänheten främst kommer att betrakta byggnaden från omgivande gator i området utgör sådana särskilda omständigheter som innebär att beräkningen av höjden ska göras från markens medelnivå invid byggnaden.

Som även länsstyrelsen angett i sitt beslut ska således byggnadens nockhöjd i detta fall beräknas från den höjd marken kommer att ha invid byggnaden när denna är färdigställd och det är därvid markens medelnivå invid byggnaden som avses. Detta framgår även av illustrationen på den för området gällande detaljplanens plankarta.

Vid beräkning av markens medelnivå invid byggnaden kan fasadareamemetoden användas, vilken finns redovisad i Boverkets allmänna råd, s 194, och som kommenteras i Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juni 2015 i mål P 10636-14. Mark- och miljödomstolen beräknar med denna metod och med stöd av bygglovsritningarna i målet nockhöjden till 9,8 meter. Domstolen har härvid inte sett något skäl att dela upp byggnaden i olika delar för mätning av nockhöjden. Eftersom planbestämmelserna anger maximal nockhöjd till 9,8 meter för byggnad med två våningar plus souterrängvåning är således bygglovets planenligt i denna del.

Övrigt

Domstolen bedömer även i övrigt byggnationen som planenlig och frågan om eventuell avvikelse från planen är därmed inte aktuell.

Anpassningskrav m.m.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare gäller enligt 8 kap. 1 § PBL bl.a. att en byggnad ska ha en

god form-, färg- och materialverkan och enligt 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas så att bl.a. naturförutsättningarna så långt möjligt tas tillvara.

I gällande detaljplan för området är bl.a. placeringen, utformningen och gestaltningen av byggnaderna på tomterna reglerad med relativt omfattande planbestämmelser. Som redovisats ovan bedömer domstolen att bygglovet följer planens bestämmelser. Domstolen konstaterar att planområdet är stort och bedömer bebyggelsen som blandad. Området uppvisar förhållandevis stora variationer och är inte färdigbyggt. Domstolen delar vidare länsstyrelsens bedömning att den till aktuell fastighet omgivande bebyggelsen inte kan anses ha sådana värden som påkallar särskilt hänsynstagande utöver vad som regleras i planen. Domstolen bedömer därför att bygglovet uppfyller anpassningskraven i PBL.

Betydande olägenhet

AJ och EJ har främst angett att direkt insyn, skuggning och bortfall av solljus samt minskad utsikt utgör betydande olägenheter för dem.

Av handlingarna i målet och utifrån iakttagelser vid mark- och miljödomstolens syn på plats kan konstateras att den nya byggnationen på fastigheten XXX till viss del kommer att inskränka utsikten mot nordväst.

Domstolen anser emellertid att frågor som berör bl.a. utsikt får förutsättas ha hanterats i den gällande detaljplanen för området. I planen har t.ex. närmaste avstånd till tomtgräns och byggnadersnockhöjd och takvinkel bestämts. Det givna bygglovet är i överensstämmelse med detaljplanens bestämmelser. Att en byggnation på den aktuella fastigheten skulle innebära en viss minskad utsikt är vidare något som klagandena haft att räkna med som en konsekvens av den för området gällande detaljplanen.

Mot denna bakgrund bedömer domstolen att bygglovets inte ger upphov till en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. De olägenheter som uppstår bedöms således inte utgöra tillräckligt skäl för att upphäva bygglovsbeslutet.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis bygglovets som planenligt och att det uppfyller anpassningskraven i PBL samt inte ger upphov till någon betydande olägenhet. Inte heller i övrigt har det framkommit något som utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 1 mars 2019.

Susanne Mörkås

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Osman Djibril.