



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2020-05-29
Stockholm

Mål nr
P 3983-19

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-03-29 i mål nr P 5084-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. R.E.

2. B.L.

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Tyresö kommun

1

2. M.M.

3. M. T.

4. T.T.

Ombud för 3-4: S.M.

SAKEN

Bygglöv för tvåbostadshus och stödmurar samt marklov på fastigheten XX i Tyresö kommun

Dok.Id 1535406

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut den 13 juni 2018, § B-2018-188, dnr BNS-2017-79, att ge bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och stödmurar samt marklov för schaktning/fyllning på fastigheten YY i Tyresö kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.L. och **R.E.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut om bygglov.

T.T., **M.T.** och **M.M.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun har angett samma inställning som i mark- och miljödomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.L. och **R.E.** har i huvudsak uppgett följande: Den högsta punkten på deras byggnad befinner sig en meter under innergolvet nivå i T.s våning. Markförändringarna vid huvudbyggnaden är nödvändiga utifrån tomtens förutsättningar. De har ändrat sina planer och valt att ha platt tak istället för sadeltak av hänsyn till T.s. Utsikten kommer visserligen att begränsas men de kommer fortfarande att se knappt halva den vattenyta som ligger rakt nedanför deras hus. Av dokumentet markplanering i bygglovshandlingarna framgår det att den kommande marknivån vid hörnet på deras hus mot M.s. fastighet och de första 6,2 metrarna kommer att vara på nivå 44,1 meter, vilket är 0,7 meter lägre än vad M. påstår, och därefter plana ut den sista 1,8 metern mot fastighetens hörn mot M.s. fastighet (punkt F16033 på nybyggnadskartan). Den nya marknivån kommer att befinna sig under överkanten av de buskar som växer på deras tomt och därmed inte påverka M.s. nuvarande utsikt mot Drevviken.

T.T. och **M. T.** har i huvudsak uppgett följande: De medger att det är svårt att nå en likvärdig placering av byggnaden längre ner på tomten. En byggnadshöjd om 5,5 meter kan inte anses ingå i byggrätten, eftersom den bygger på en undantagsbestämmelse i planen. Därför måste klagandena hålla sin byggnad inom en tillåten höjd om 4,5 meter. Planerad markuppfyllnad går utöver vad som kan anses

vara nödvändigt. Att begränsa uppfyllnaden till en lägre medelmarknivå är viktigt för att minska den olägenhet som en ny byggnad skulle medföra.

M.M. har i huvudsak uppgett följande: Det planerade tvåvåningshuset och markhöjningen, med över två meter gentemot hans fastighet ZZ, är en betydande olägenhet. Att begränsa markuppfyllnaden, och därmed uppnå en lägre medelmarknivå är av största vikt för att minska olägenheten för intilliggande fastigheter.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har gett in illustrationer.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på platsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för prövningen

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 9 § i samma lag.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område som omfattas av en byggnadsplan från 1955, vilken enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska gälla som detaljplan.

Av detaljplanen följer att byggnad får uppföras med en våning och till en byggnadshöjd om 4,5 meter. I 14 §, 2 mom, i planbestämmelserna anges att ”där byggnadsnämnden med stöd av 47 §, 2 mom, och 130 § byggnadsstadgan finner skäl bestämma, att källare över vilken golvet i närmast däröver varande våning blir beläget mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta icke skall räknas såsom våning må beträffande Iv betecknat område den i 9 §, 1 mom (ska rätteligen vara 10 §, 1 mom), angivna hushöjden ökas till högst 5,5 meter”. I 47 § 2 mom. byggnadsstadgan

(1947:390) anges att såsom våning anses källare, förlagd på sådan höjd, att golvet i närmast därutöver varande våning blir beläget mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta, där ej byggnadsnämnden med hänsyn till terrängförhållande annorlunda bestämmer.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Bestämmelsen i detaljplanens 14 § får anses vara betingad av att det område som regleras genom planen är starkt kuperat. I de fall en byggnad placeras i en sluttning kan det, för att få till stånd en lämplig bebyggelse, finnas skäl att anpassa byggnadshöjden och våningsbegreppet i förhållande till vad som gäller om en byggnad läggs på plan mark. Den aktuella fastigheten är kuperad och byggnaden är placerad i en sluttning. Det har alltså funnits anledning för byggnadsnämnden att tillämpa undantagsbestämmelsen i detaljplanens 14 §.

Omgivningspåverkan av en byggnad i sluttning med en byggnadshöjd upp till 5,5 meter har således generellt prövats genom detaljplanen. Den närmare placeringen av byggnaden har dock inte prövats i förhållande till omgivningen. För det fall byggnadens placering skulle innebära en betydande olägenhet för grannar, gäller att byggnaden inte får placeras på den sökta platsen, om det finns någon annan likvärdig möjlighet att utnyttja byggrätten (se bl.a. MÖD 2013:1 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 november 2013 i mål nr P 7862-13).

Vad som avses med betydande olägenhet bedöms bl.a. med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det uppenbart att alla inte kan ha fri sjöutsikt. Att en sjöutsikt kan komma att begränsas när en byggrätt utnyttjas är därför något som en fastighetsägare har att räkna med.

M.s. och T.s. fastigheter är placerade drygt 100 meter från sjön Drevviken. Tre andra fastigheter är belägna mellan dem och sjön. Terrängförhållandena är sådana att det trots detta idag finns sjöutsikt från respektive fastighet. Utifrån bygglovshandlingarna och av iakttagelser vid synen gör Mark- och miljööverdomstolen

bedömningen att T.s. sjöutsikt mot Drevviken, både från trädgården och inifrån huset, kommer att begränsas i betydande mån av den bygglovssökta åtgärden. Även om viss sjöutsikt kommer att kvarstå, framförallt från det övre planet, bedömer domstolen att den olägenhet som kommer att uppstå för T.s. fastighet är betydande. Domstolen anser däremot inte att den inverkan som kommer att uppstå för M.s. fastighet är betydande.

Frågan blir då om det finns någon alternativ placering som innebär att byggrätten kan utnyttjas likvärdigt. Mark- och miljööverdomstolen kan dock utifrån vad som framkommit vid synen och av kartmaterialet instämma i att inte finns någon likvärdig placering av byggnaden.

När det gäller de marknivåändringar i anslutning till byggnationen som ifrågasatts av motparterna anser domstolen att dessa i allt väsentligt får bedömas som nödvändiga och ändamålsenliga för byggnationen.

Med beaktande av nämnda förhållanden anser domstolen att förlusten av sjöutsikt i detta fall inte är en sådan betydande olägenhet som förhindrar bygglov för den sökta åtgärden.

Mark- och miljööverdomstolen delar nämndens och länsstyrelsens bedömning att bygglovet även i övrigt är i enlighet med detaljplanen samt att det uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Det har inte heller i övrigt framkommit några skäl till att neka bygglov.

R.E.s och B.L.s överklagande ska mot ovan angiven bakgrund bifallas. Det innebär att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och nämndens beslut att bevilja bygglov ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Ulf Wickström, referent, och tf. hovrättsassessorn Liisa Seim Sehr.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-03-29
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5084-18

PARTER

Klaganden

1. M.M.

2. M. T.

3. T.T.

Ombud för 2–3: S.M.

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Tyresö kommun

2. R.E.

3. B.L.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-07-26 i ärende nr 403-30598-2018,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för tvåbostadshus och stödmurar samt marklov på fastigheten XX

Dok.Id 557895

Postadress

Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress

Sicklastråket 1

Telefon

08-561 656 30

E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid

måndag – fredag
08:00–16:30

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut den 13 juni 2018 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och stödmurar samt marklov på fastigheten XX, och avslår ansökan om bygglov och marklov. _____

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun (nämnden) beslutade genom delegation den 13 juni 2018 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och stödmurar och marklov för schaktning/fyllning på fastigheten YY i Tyresö kommun. Beslutet överklagades av bl.a. M.T., T.T. och M.M. till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandena. M.T., T.T. och M.M. har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

M.M., M. T. och **T.T.** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut avseende bygglov och marklov. De har också yrkat att syn ska hållas på platsen.

R.E., B.L. och **nämnden** har bestritt ändring.

GRUNDER M.M.

M. T. och **T.T.** har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. Den valda placeringen av huset innebär en väsentlig olägenhet för dem på grund av den förlorade utsikten. Deras sjöutsikt kommer i praktiken att försvinna. Byggnaden kan placeras nere i sluttningen utan att byggrätten enligt detaljplanen på något sätt inskränks. Detaljplanen medger ett enplanshus medan nuvarande bygglov medger ett enplanshus med källare. Det är tydligt att det handlar om ett tvåplanshus då källaren inte ligger helt under marknivå. Vidare kommer marknivån att höjas i stället för sänkas genom t.ex. schaktning, vilket ytterligare bidrar till onödigt stor olägenhet för klagandena. Till stöd för sin talan har de gett in utredning avseende utsikten från olika platser på deras fastighet och siktlinjer.

M.M. har till stöd för sin talan i huvudsak uppgett följande. Länsstyrelsen har inte handlagt samtliga avvikelser som förslaget innehåller. Det rör sig om ett tvåvåningshus med en bygghöjd på 6,1 m. Varken nämnden eller länsstyrelsen har beräknat den verkliga medelmarknivån. Det är uppenbart att källaren utgör ett våningsplan. Den föreslagna byggnaden kommer att ta i princip all hans

sjöutsikt vilket måste anses vara en betydande olägenhet. Det finns alternativa, möjliga placeringar av huset på lägre höjd eller i den nedre delen av tomten. Vidare kommer markhöjden mot fastigheten ZZ höjas med över 2 meter. Det saknas redovisning av hur höjningen kommer att utföras och hur dagvattnet på fastigheten kommer att tas omhand.

R.E. och **B.L.** har till stöd för sitt bestridande i huvudsak anfört följande.

M. och T.T. har med ingivet bildmaterial försökt visa hur deras utsikt över Drevviken skulle reduceras av deras hus. Av materialet framgår dock inte hur utsikten skulle vara om man står framme vid fönstret och till höger eller att det finns ett rum till höger om det som visas i materialet där utblicken är klart öppnare och även inkluderar en bortre del av Drevviken. Vidare har M. och T.T. gett in bilder av hur utsikten från deras källarplan påverkas. R.E. och B.L. finner det märkligt att M. och T.T. hävdar att de ska ha rätt till utsikt från sin källare.

Den enda möjligheten för R.E. och B.L. att ta sig in på tomten är via ett tre meter brett och 25 meter långt servitut. Inget fordon kan parkeras på servitutet utan måste i stället vända på den vändplan som finns på tomten. Från vändplanen tar fordon sig sedan vidare till de fyra föreskrivna parkeringsplatserna. Fordon som till exempel rullstol måste också ha en passage fram till det branta berget vid tomtdelens nordvästra hörn där det bestämts att hissen och den nya trappan som förbinder de båda tomtplanen ska placeras.

Placering av huset på nedre tomtdelen skulle ge ett hus med 37 procent mindre yta än deras byggrätt enligt detaljplan. Vidare skulle en placering av huset på den nedre delen av tomten innebära att huskroppen kommer så nära inpå grannhuset som det bara går. Den sydvästra väggen med tillhörande fönster skulle vara vänd mot grannens nordöstra vägg. Grannens markyta befinner sig dryga metern lägre än deras. Grannens vägg har två stora fönster, ett till vardagsrummet och ett till köket

samt en dubbel balkongdörr däremellan. Deras huvudsakliga utsikt mot sydväst skulle alltså helt sakna natur men ge en omfattande inblick i grannens vardagsliv.

I dagsläget har de bara möjlighet att ta sig upp till de befintliga husen på tomtens övre plan via en 28 meter lång trätrappa. Den har en särskilt brant del som är 8 meter lång och som lutar 45 grader. Vintertid finns halkrisk. Tillgängligheten förändras naturligtvis helt till det bättre när den planerade hissen och den nya trappan kommit på plats men det är en dyrbar investering som kan göras först när det är fastslaget att husbygget verkligen blir av.

Vid synen stod det klart att det vore helt omöjligt att uppföra den nya byggnaden på den nedre tomtdelen utan att allvarligt begränsa byggrätten. Deras arkitekt beräknade en sådan byggnads maximala storlek till 150 m². Hon hade då räknat med två parkeringsplatser. Kommunen anser att de förutom vändplan behöver fyra parkeringsplatser. De får då kvar 140 m² att jämföra med de 219 m² som bygglovet ger och den byggrätt på 221 m² som tomten ger. Placeringen ger obefintlig utsikt och en byggnation skulle innebära omfattande insyn i framförvarande grannes kök och vardagsrum.

Synen gav också vid handen att utsikten från fastigheten XY kunde beskrivas på olika sätt utifrån val av mätpunkt och siktlinje. Den som till exempel satt i vardagsrumsmöblerna och tittade ut genom fönstret skulle överhuvudtaget inte se något av deras planerade hus då det skulle skymmas av väggsektionen under fönsterraden. Det framgick också att den bild som M. och T.T. har åberopat föreställande den framtida utsikten från deras våningsplan, inte stämde. På bilden framställs att en stående person inte kommer att kunna skönja något vatten. Dock kunde alla närvarande vid synen konstatera att det planerade huset, vars höjd kommer vara två meter högre än småhusen och en meter lägre än M. och T.T.s vardagsrumsgolv, skulle tillåta en hel del sjöutsikt. Liksom vid överklagandet av småhusen kommer deras ombud alltså med felaktig, av huvudmännen godkänd, beskrivning av situationen. Dessutom skulle den som såg ut genom fönstret söderut se ytterligare en hel del sjö. Något som deras ombud inte

valt att redogöra för. Det kan också ifrågasättas om det är rimligt att klaga över att sjöutsikten försvinner från en källare.

Nämnden har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Vid synen kunde det konstateras att klagandena har sjöutsikt från såväl övervåningen i huset, som undervåningen på fastigheten. Nämnden konstaterar att den planerade byggnationen, för vilket lov har meddelats, de facto skulle begränsa utsikten. Det är dock inte fråga om att utsikten helt utsläcks, utan från delar av övervåningen påverkas utsikten endast marginellt. Nämnden konstaterar att området är detaljplanelagt och medger ifrågavarande byggnation. Därtill kan byggnationen svårligen placeras på någon annan del av fastigheten med hänsyn till den begränsade tomtytan. Nämnden anser inte det visat att det går att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger på ett likvärdigt sätt. Nämnden menar vidare att klagandena har att räkna med att sjöutsikten begränsas när en byggrätt på intilliggande fastighet utnyttjas. Detta särskilt med beaktande av att byggnationen inte är av sådan omfattning att det utifrån områdets karaktär och förhållandena på orten inte har varit att räkna med.

DOMSKÄL

Syn

Mark- och miljödomstolen har den 9 januari 2019 hållit syn på parternas i målet fastigheter: XX, ZZ och XY i Tyresö kommun.

Bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus

Enligt 2 kap. 9 § PBL får bl.a. lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Vad som avses med en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL måste bedömas utifrån bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484 och MÖD 2013:1). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska

anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är restriktiva i bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15). Tanken är att den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan inte ska 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 beviljas, om påverkan bedöms vara betydande (se MÖD 2015:44).

Vad gäller sjöutsikt har Högsta förvaltningsdomstolen i RÅ 1991 ref. 46 uttalat bland annat följande. Om exempelvis en detaljplan för ett markområde invid en sjö tillåter ett flertal bostadsbyggnader av vilka vissa – i förhållande till sjön – avses ligga bakom andra hus – kan uppenbarligen inte alla enligt detaljplanen tillåtna bostadsbyggnader ha fri utsikt över sjön. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som bor längre bort från sjön inte alltid bör anses som innefattande en väsentlig olägenhet i den mening som avses i 3 kap. 2 § PBL. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön – inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen – placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes för dem vilkas byggnader ligger längre bort. Även i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan – med hänsyn till innehållet i detaljplanen – behöva accepteras. Det bör tilläggas att endast mycket väsentliga begränsningar av den sjöutsikt som med hänsyn till förhållandena således är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast sjön, kan anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i 3 kap. 2 § PBL.

För att placeringen och utformningen av en byggnad ska underkännas i ett planlagt område krävs således – förutom att olägenheterna till följd av byggnationen är betydande – att det går att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger på ett likvärdigt sätt och att olägenheterna i sådana fall undviks (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juni 2015 i mål nr P 10636-14, med hänvisning

till RÅ 1991 ref. 46 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

Mark- och miljödomstolens gör följande bedömning.

Vid syn på de aktuella fastigheterna kunde mark- och miljödomstolen konstatera att M.M. har fri utsikt över Drevviken från sin fastighet ZZ. Den planerade byggnationen skulle enligt domstolens bedömning påverka sjöutsikten endast marginellt och någon betydande olägenheten kan inte förväntas uppstå på M.M.s fastighet.

Vad gäller M. och T.T.s fastighet XY kunde domstolen konstatera att det från bostadshuset övre plan, som är huvudplan, för närvarande föreligger fri och bred utsikt över Drevviken rakt fram genom fönstren i vardagsrummet. Vardagsrummet rymmer i öppen planlösning även matplats och kök. Samma fria och breda utsikt råder från den övre altanen. Om den planerade byggnationen genomförs på fastigheten XX skulle utsikten över Drevviken till största delen skymmas av det nya huset. Endast en mycket mindre vattenyta, belägen på långt avstånd och huvudsakligen i sned siktvinkel från huset, skulle fortfarande vara synlig.

Vidare kunde domstolen vid synen konstatera att det på fastigheten XY finns utsikt över vattnet även från trädgården på fastigheten, från den nedre altanen och från det inredda källarplanet i huvudbyggnaden. På dessa platser, som ligger på en lägre nivå, är dock utsikten för närvarande delvis inskränkt av de två mindre byggnader som tillfälligt uppförts på den plats där den i målet aktuella byggnaden är tänkt att placeras på fastigheten XX. Om den planerade byggnationen genomförs skulle utsikten helt utsläckas i trädgården, liksom på källarplanet och den nedre altanen.

De redovisade försämringarna avseende sjöutsikten från fastigheten XY är enligt domstolens bedömning sammantaget så väsentliga att de utgör en betydande olägenhet.

Därmed blir frågan om byggnaden på fastigheten XX inom ramen för den enligt detaljplanen tillåtna byggrätten kan placeras och utformas så att sjöutsikten på den bakomliggande fastigheten XY inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes. En förutsättning för att ägarna till fastigheten XX ska behöva anpassa den byggnad de vill uppföra är att de ändå kan utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger på ett likvärdigt sätt. Det är därför nödvändigt att fastställas i vilken omfattning byggrätt har medgivits i detaljplanen.

Fastigheten XX omfattas av byggnadsplan 69 för Kumla trädgårdsstad Näset m.m. i Tyresö kommun, vilken fastställdes den 5 maj 1955. Planen gäller som detaljplan. Enligt planbestämmelserna får fastigheten XX användas för bostadsändamål och får bebyggas till högst en sjundedel (§§ 1 och 7). Hus ska uppföras fristående (§ 5). Huvudbyggnaden får inrymma två bostadslägenheter (§ 9). Byggnad får uppföras med en våning och till en byggnadshöjd om 4,5 meter (§§ 10 och 11). Dessa bestämmelser ger ägarna till fastigheten XX en ovillkorlig byggrätt avseende såväl storlek som byggnadens utformning i vissa avseenden.

Till byggrätten ska emellertid enligt mark- och miljödomstolen inte räknas sådana åtgärder som undantagsvis, i det enskilda fallet, kan tillåtas enligt detaljplanen, men som det inte finns någon ovillkorlig rätt att få utföra. Sådana åtgärder kan inte anses ha bedömts och accepterats då detaljplanen fastställdes, eftersom det enligt planen i sådana fall har överlämnats till den beslutande myndigheten att utifrån förhållandena i det enskilda fallet bedöma om undantag kan medges. En fastighetsägare kan inte anses ha några berättigade förväntningar på att säkert kunna få vidta åtgärder med stöd av sådana undantagsbestämmelser i en detaljplan. En åtgärd som kan tillåtas endast med stöd av en undantagsbestämmelse och efter en prövning i det enskilda fallet ingår därför enligt domstolen inte i den enligt

detaljplanen medgivna byggrätten, som man som enskild har rätt att utnyttja även om den innebär betydande olägenheter för omgivningen.

I förvarande fall har nämnden med stöd av § 14 i planbestämmelserna medgivit att byggnadshöjden får uppgå till 5,5 meter, det vill säga 1 meter högre än vad som gäller enligt § 10 i planbestämmelserna. Det följer av § 14, vilken har rubriken Undantag, att den maximala byggnadshöjden får uppgå till 5,5 meter i de fall då nämnden med stöd 47 § 2 mom. och 130 § i den numera upphävda byggnadsstadgan (1947:390) funnit att en källare, med hänsyn till terrängförhållandena, inte ska räknas som våning trots att den är högt belägen. Att bevilja bygglov för en byggnadshöjd om 5,5 meter förutsätter alltså att nämnden i det enskilda fallet utifrån terrängförhållandena gjort en bedömning i det enskilda fallet av det undre planets klassificering som källare. Mot bakgrund av vad mark- och miljödomstolen anført ovan kan byggnadshöjden om 5,5 meter då inte räknas till den byggrätt som medgivits i detaljplanen. Det kan därför krävas av ägarna till fastigheten XX att de anpassar den planerade bebyggelsen genom att hålla sig inom den byggnadshöjd om 4,5 meter som medgivits genom planbestämmelserna.

Domstolen bedömer vidare att markuppfyllnaden som planeras nordost om byggnaden går utöver vad som kan anses vara nödvändigt. Att begränsa markutfyllnaden, och därmed bevara en lägre medelmarknivå invid huset, är också ett sätt att minska olägenheten för omgivningen samtidigt som byggrätten på fastigheten XX kan utnyttjas på ett likvärdigt sätt. Det beror på att medelmarknivån är styrande vid beräkningen av byggnadshöjden.

Enligt domstolens är det således möjligt att i väsentlig grad minska de olägenheter som uppkommer på fastigheten XY i form av minskad sjöutsikt genom att ge den planerade byggnaden, och de markarbeten som är förknippade därmed, en annan och likvärdig utformning.

M. T. och T.T. har gjort gällande att byggnaden på fastigheten XX kan placeras på den lägre delen av fastigheten utan att byggrätten enligt detaljplanen på något sätt inskränks. Mark- och miljödomstolen instämmer i att en sådan placering i och för sig förefaller vara möjlig. Den skulle också innebära fördelar vad gäller byggnadens tillgänglighet från vägen. Vad gäller ljusförhållanden och utsikt är dock platsen väsentligt mycket sämre. Därmed kan en sådan placering inte anses likvärdig med en placering på den högre delen av fastigheten. Det kan därför enligt domstolen inte krävas av ägarna till fastigheten XX att de anpassar den planerade byggnadens placering på detta sätt.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att nämnden saknade fog för att bevilja det sökta bygglovets eftersom den planerade byggnaden medför betydande olägenheter för omgivningen samtidigt som den byggrätt som följer av detaljplanen kan utnyttjas fullt ut genom en annan och likvärdig utformning av byggnaden och behövliga markarbeten. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut därför upphävas och ansökan om bygglov avslås.

Bygglov för stödmurar och utvändiga trapphiss samt marklov

Mark- och miljödomstolen bedömer att den ändring av marknivån, som ansökan om marklov avser, utgör en förberedelse till den byggnation som avses i bygglovsansökan. I detta fall kan marklovet inte anses ha någon självständig betydelse vid sidan av bygglovet. Även marklovet ska därför upphävas och ansökan om detta avslås (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 november 2016 i mål nr P 2238-16 samt den 20 oktober 2016 i mål nr P 3794-16 och P 3858-16). Även bygglovet avseende stödmurar och utvändiga trapphiss får anses hänga samman med bygglovet för tvåbostadshuset på ett sådant sätt att bygglovet för stödmurar och utvändiga trapphiss ska upphävas och ansökan avslås.

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

Överklagande senast den 23 april 2019. Prövningstillstånd krävs.

Björn Räftegård

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Sabina Ulvdal.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.