



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2022-04-08
Stockholm

Mål nr
P 1190-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-01-12 i mål nr P 3647-20, se bilaga A

PARTER

Klagande M.A.

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun

2. M.R.

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Sotenäs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Sotenäs kommuns beslut den 20 maj 2020, dnr BN-2019-639, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Sotenäs kommun och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1804448

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.A. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva bygglovet.

Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit sitt beslut att ge bygglov.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.A. har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen.

M.R. har sammanfattningsvis anfört följande:

Det finns en naturlig marknivåskillnad på tomten som måste hanteras. Det är endast möjligt att bygga på en mycket liten del av tomtens yta med hänsyn till bland annat prickmark, u-område och område för ledningsrätt.

Huset är delvis placerat på punktprickad mark eftersom det är det enda sättet för dem att få del av havsutsikten. Tomten är dessutom en komplicerad lucktomt och det punktprickade området är väldigt stort i förhållande till tomtens storlek. Huset upptar endast fem procent av prickmarken och bara tio procent av huset berör det punktprickade området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

M.R. har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A. Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan som fick laga kraft 2007. För att bygglov ska beviljas inom områden som omfattas av detaljplan krävs enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Om åtgärden strider mot detaljplanen får bygglov ändå

ges om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och om avvikelsen är liten (9 kap. 31 b § PBL).

Bebyggelse på punktprickad mark

Enbostadshuset är tänkt att delvis placeras på punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Ansökan avviker därmed från detaljplanen avseende husets placering.

Detaljplanens syfte är främst att tillskapa nya byggrätter för bostadsändamål. Planen ger byggrätt för sex bostadshus varav två är befintliga. I planbeskrivningen anges som ett planeringsmål bland annat att byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Det anges också att tomternas storlek i kombination med bestämmelserna i detaljplanen om minsta avstånd till granntomt samt den prickmark som utlagts gör att regleringen av de nya byggnadernas placering blir relativt exakt.

Mot bakgrund av att det alltså tydligt framgår av planbeskrivningen att ett av syftena med planen är att relativt exakt reglera placeringen av nya byggnader kan placeringen av enbostadshuset på punktprickad mark inte anses förenlig med detaljplanens syfte. Det kan inte heller anses vara fråga om en liten avvikelse från detaljplanen med hänsyn till avvikelstens omfattning och det förhållandet att det finns möjlighet att anpassa enbostadshusets placering så att den överensstämmer med planen.

Markens anordnande

För fastigheten gäller följande planbestämmelse om markens anordnande:

”Hällmarkskaraktären inom området skall bibehållas. Sprängning/schaktning och utfyllnad är ej tillåtet annat än vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in/utfart.”

Av planbeskrivningen framgår att större delen av området består av fast berg och att grundläggning av byggnader därför kan ske direkt på berg.

När det gäller markens anordnande kan konstateras att relativt omfattande mark-uppfyllnader är avsedda att vidtas på fastigheten. Nedan är ett utdrag av de ritningar tillhörande bygglovsbeslutet som visar nuvarande och blivande marknivåer:



Av beslutet framgår att ansökan avser en markhöjning till en nivå upp till +6,9 meter ÖH där huvudbyggnaden ska placeras och +6,8 meter ÖH där garaget ska placeras. Av ritningarna kan utläsas att en uppfyllnad om som mest cirka 2,2 meter görs i anslutning till enbostadshuset och som mest cirka 1,5 meter i anslutning till garaget. Dessa markåtgärder går enligt Mark- och miljööverdomstolen utöver vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnaderna. Inte heller kan hållmarkskaraktären anses bibehållen då tomten till stor del täcks med fyllnadsmassor. Bygglovet strider därför mot detaljplanens bestämmelse om markens anordnande (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 februari 2020 i mål nr P 5345-19). Åtgärden kan inte bedömas som förenlig med planens syfte och avvikelsen är inte en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Inte heller uppfylls 8 kap. 9 § PBL som bland annat anger att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen, och så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Sammanfattning och avslutande bedömning

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de ansökta åtgärderna inte är förenliga med detaljplanen i fråga om enbostadshusets placering och markens anordnande. Dessa avvikelser kan varken var för sig eller vid en samlad bedömning anses vara förenliga med planens syfte eller anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen. Inte heller uppfylls 8 kap. 9 § PBL. Förutsättningar för att ge bygglov saknas därmed. Eftersom det redan av dessa anledningar finns skäl att bifalla överklagandet på så vis att nämndens beslut om bygglov ska upphävas saknas det anledning för Mark- och miljööverdomstolen att ta ställning till övriga invändningar mot det beviljade bygglovet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn och tf. hovrättsassessorn Hanna Björklund, referent.

Föredragande har varit Jennifer Jarebro.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-01-12
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 3647-20

PARTER

Klagande M.A.

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun

2. M.R.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 11 augusti 2020 i ärende nr 403-24059-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Sotenäs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

M.A. har yrkat att bygglovets upphävs och som grund för yrkandet anført i huvudsak följande. De sökande vill placera en del av huset på prickmark, som kompensation för att det finns en ledningsrätt på fastigheten vilket inte kan ses som en mindre avvikelse. Det är orimligt och diskriminerande mot honom och två andra grannar, som har fått rätta sig efter detaljplanen och inte fått bygga på prickmark och då avsåg det komplementbyggnader, inte ett bostadshus. Han bor idag på fastigheten B men bygger ett nytt hus längre ner på samma gata och han har fått avslag från byggnadsnämnden, just för att detaljplanen är till för att följas utan undantag eller avvikelser.

Någon hänsyn till placeringen av huset har inte tagits vid bygglovsbeslutet. Han var med vid utformandet av detaljplanen för område och då ökades den prickmarkerade ytan just för att samtliga grannar skulle få ta del av havsutsikten. Huset får plats inom byggnadsarean som det är tänkt enligt kartan och kan flyttas i sidled.

Åtgärden att lägga en del av byggnaden på prickmark och att höja marknivån med ca två till tre meter, innebär en stor olägenhet och försämring av havsutsikten för hans fastighet B, jfr. MÖD P 11281-12 och RÅ 1991 ref. 46. Innan detaljplanen gällde hade han en jättefin utsikt över viken och farleden, men allteftersom byggnationen av bostadshusen har framskridit har den minskat avsevärt. Det bör också tas hänsyn till att åtgärden avser nybyggnation, vilket bör medföra att möjligheterna att anpassa byggnaden till planen är stora. Området markerat med ledningsrätt inskränker endast mycket liten del av byggnadsytan och hindrar inte ägaren till fastigheten C att placera byggnaden inom "byggarean". När detaljplanen togs fram utökades den prickmarkerade ytan i väster så att samtliga tre fastigheter skulle få tillgång till havsutsikt.

Han har även kontaktat en mäklare som värderat fastigheten B och som konstaterat att i och med byggnationen av grannhusen och med eventuella tillkommande Attefallshus så förlorar hans fastighet upp till en miljon i värde vid en

försäljning. En tioprocentig placering på prickmark av det tilltänkta huset och att marknivån höjs med två till tre meter kommer troligen att sänka värdet ytterligare vid en försäljning. Att hans fastighet B förlorade havsutsikt när detaljplanen antogs förbisågs helt med motiveringen att hans fastighet inte är berättigad någon havsutsikt. Nu förlorar han ännu mer när andra grannen bygger ett Attefallshus på prickmark, som är helt enligt reglerna. Det räcker att samtliga framförvarande grannar parkerar sina bilar på sin uppfart, så mister han utsikt utan att kunna påverka detta.

Han anser att huset kommer att bli alldeles för dominerande. Det kan nämnas att det blir en plushöjd på huset på ca +14 meter med den bestämda marknivån. Nivån bör anpassas till samma marknivå som fastigheten D med flera, annars kommer det att se väldigt konstigt ut om ena garaget är ca en meter högre än de andra.

Angående att man inte kan spränga på fastigheten, så finns det andra medel att använda när man inte får spränga i berg t ex snigeldynamit som dessutom är billigare än att spränga. Enligt detaljplanen ska marken anordnas på ett lämpligt sätt. Ändringen av marknivån är ca 1,5 - 3 meter för vissa delar av boningshuset, vilket är betydligt mer än vad som egentligen behövs. Oavsett detta så måste de spräcka berget för att anordna plattan till garaget, där går det inte att bara fylla ut marknivån, då berget sticker upp så mycket. Sedan kommer ändringen av marknivån kanske att innebära att det bli en sluttning ner mot hans tomtgräns. Vad är det som säger att de inte fortsätter att fylla ut resterande mark och bygger en komplementbyggnad.

DOMSKÄL

I målet relevanta bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Fastigheten A omfattas av detaljplan. Byggnadsföretaget avviker från detaljplanen såvitt avser att 9,3 m² av huvudbyggnadens 89,9 m² placeras på punktprickad mark som inte får bebyggas. Mark- och miljödomstolen delar underinstansernas bedömning att ifrågavarande avvikelse sett till platsens förutsättningar för byggnation får anses

utgöra en sådan liten avvikelse för vilken bygglov ändå kan beviljas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Detaljplanen anger vidare att hållmarkskaraktären inom området ska bibehållas. Sprängning, schaktning och utfyllnad är inte tillåtet annat än vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in/utfart.

Marken på den aktuella fastigheten sluttar mot väster och i söder begränsas den byggbara ytan av ett u-område och ett ledningsrättsområde som inte får bebyggas eller fyllas upp. För att fastigheten ska kunna bebyggas krävs viss uppfyllnad och sprängning/schaktning. Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att planerade markåtgärder inte går utöver vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av huvudbyggnaden och för att kunna anlägga en bilplats. Domstolen bedömer inte heller att den begränsning av utsikten över havet som ett bebyggande av fastigheten innebär kan anses medföra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har det framkommit något som innebär att nämndens bygglovsbeslut ska upphävas. Överklagandet ska mot bakgrund av det anförda avslås.

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

Överklagande senast den 2 februari 2021.

Anna Rapphed

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Rapphed, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.



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.