



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2023-11-13
Stockholm

Mål nr
P 14033-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-11-08 i mål nr P 3494-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. L.H.
2. M-L.Å.

Ombud för 1 och 2: J.H.

Motparter

1. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
2. T.L.

Ombud: C.L.

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X i Värmdö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1947795

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

L.H. och **M-L.Å.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva beslutet om att bevilja bygglov.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun och **T.L.** har motsatt sig ändringsyrkandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L.H. och **M-L.Å.** har i huvudsak anfört detsamma som i under-instanserna med följande tillägg. Ritningsunderlaget brister eftersom det inte går att säkert beräkna byggnadens storlek. Mark- och miljödomstolen har angett byggnadsarean 134 kvadratmeter, men inte byggnadens bruttoarea, öppenarea eller höjd. Domstolen har inte heller motiverat varför länsstyrelsens bedömning av byggnadsarean är den korrekta. Det bör vara väsentligt att känna till olika mått för att bedöma hur byggnaden anpassas till omgivningen. Som framgår av underinstansernas olika bedömningar är saken inte klar. Ansökan brister härvid i kravet på tydlighet i 9 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Byggnaden strider mot anpassnings- och varsamhetskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL. Byggnaden kommer inte smälta in i landskapet eller vara anpassad till intilliggande bebyggelse. Huset som byggnaden kommer efterlikna är större och beläget utanför detaljplanelagt område, flera hundra meter söder om området. Att byggnaden är placerad lägre än viss annan bebyggelse minskar olägenheterna, men bidrar inte annat än mycket marginellt till att mildra upplevelsen av byggnaden som mycket större än omgivande. Eftersom byggnaden finns utanför detaljplanelagt område kan den få göras större än byggrätterna inom detaljplaneområdet, men inte så stor som enligt ansökan.

Efter det att Mark- och miljööverdomstolen uppmärksammat parterna på att det i utredningen finns en oklarhet kring hur byggnaden ska anpassas till nivån på den omgivande marken, och huruvida marknivån ska sänkas genom sprängning eller fyllas

ut, har L.H. och M-L.Å. uppgett att även denna oklarhet ska läggas till bedömningen av huruvida ansökan uppfyller kraven i 9 kap. 21 §.

L.H. och M-L.Å. har som bevisning lagt fram foton.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun har i huvudsak anfört följande. Byggnaden är väl anpassad till fastigheten och bebyggelsen i området. Prövning har tidigare skett för en större byggnad som upphävdes. Byggherren har nu ansökt om lov för en mer anpassad byggnad som placeras i en sänka i förhållande till bebyggelsen bakom huset. Byggnaden harmoniserar med fastigheterna i den direkta närheten, som har en varierande storlek i takarea från 40 till 159 kvadratmeter. Åtgärder på fastigheten kommer inte innebära någon olägenhet för närliggande fastigheter då fasaden mot norr har få fönster mot bakomliggande grannfastigheter och hela byggnaden och dess vistelseyta är koncentrerad till den södra fasaden, som är riktad mot den egna fastigheten. Sockelhöjden är +17,66 meter och byggnadensnockhöjd uppgår till 8,67 meter, vilket ger en högsta höjd om cirka +26,33 meter. Bakomvarande fastigheter har ett högre läge, cirka +22 meter, vilket gör att endast en del av byggnaden kommer att synas från dessa fastigheter.

T.L. har i huvudsak anfört följande. Det stämmer inte att det tidigare förhandsbeskedet avsåg ett bostadshus med ungefär samma storlek och utformning som det nuvarande. Det tidigare bostadshuset var 195 kvadratmeter i två plan, medan det nya är 104 kvadratmeter med balkong och extra takutsprång på 47 kvadratmeter. Det fysiska avtrycket skiljer sig avsevärt mellan husen. I förhandsbeskedet fanns det inte heller med någon ritning över utformningen. Oavsett om han, kommunen eller länsstyrelsen fått fram olika totalmått på huset så är det ritningens mått som gäller. För att säkerställa att bostadshuset smälter in i miljön har han ritat ett hus som liknar Y, som är en nära granne 170 meter bort. Upplevelsen av huset mildras genom avståndet till grannar, höjdskillnaden och bergknallen intill huset.

Meningen är att han ska spränga ner huset för att det naturligt ska smälta in med befintliga marknivåer. På ritningen har han räknat ut medelmarknivån. Huset kommer placeras som i ett dike och när sprängningen är gjord kommer hela sprängbottenytan

vara i höjd med den lägre höjdkurvan och sockelhöjden bli +17,66 meter. När huset är på plats kommer han korrigera marknivån runt hela huset, i enlighet med planerad marknivå på ritningen. Underinstanserna har inte haft synpunkter på marknivåer, höjder eller gropar.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

T.L. har ansökt om bygglov för att uppföra ett enbostadshus på fastigheten X i Värmdö kommun. Fastigheten omfattas inte av detaljplan, men gränsar till ett detaljplanelagt område med förhållandevis begränsade byggrätter. Bebyggelsen består av enbostadshus av skiftande utformning och utseende.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför detaljplanelagt område om åtgärden uppfyller, såvitt nu är av intresse, bl.a. kraven i 2 kap. En ansökan om bygglov ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen (se 9 kap. 21 §).

Klagandena har anfört att det i målet förekommer olika uppgifter om byggnadsarean och att det inte går att avgöra arean med stöd av ritningsunderlaget. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att byggnadsarean är 134 kvadratmeter (se standard SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning).

Vidare konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att ritningarna visserligen är något schematiska och inte ger en i alla delar korrekt beskrivning av byggnaden eller marknivåerna runt den. Bristerna är emellertid inte större än att de i detta fall kan godtas och T.L. har i Mark- och miljööverdomstolen härvid förtydligat att berg kommer att sprängas bort för att byggnadens sockel ska ligga på +17,66 meter och att marken runt om kommer att jämnas ut.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer med hänsyn till detta att underlaget för ansökan uppfyller kraven i 9 kap. 21 § PBL. Vidare bedömer domstolen att byggnaden inte kommer att ge upphov till några beaktansvärda olägenheter för omgivningen och inte

heller strida mot anpassnings- och varsamhetskraven i 2 kap. Mot denna bakgrund ska överklagandet avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Hanna Blomberg och Henrik Jonsson, referent, samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson (skiljaktig).

Fördragande har varit Fanny Larsson.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Johan Hjalmarsson är skiljaktig och anför följande.

Till skillnad från majoriteten anser jag att de brister som finns i underlaget är av sådan omfattning att kraven i 9 kap. 21 § PBL inte är uppfyllda. Bristerna är inte heller av sådant slag att underlaget ändå skulle kunna godtas. Exempelvis framgår av de höjdkurvor som anges på nybyggnadskartan att marknivån på den avsedda platsen varierar mellan cirka +17,0 och cirka +18,2. På nybyggnadskartan och fasadritningarna anges ”FSH = 17,66 m” (dvs. nivå för färdig sockelhöjd). Samtidigt anges på fasadritningarna att ”befintlig marknivå = planerad marknivå”, vilket svårigen kan förstås på något annat sätt än att några markarbeten som påverkar markens höjdläge inte ska vidtas. Därtill framgår av protokollet från mark- och miljödomstolens syn att byggherren uppgett att marknivån där huset ska placeras, där marken består av berg i dagen, kommer att sänkas genom sprängning och att området inte kommer att fyllas ut.

Enligt min mening är dessa uppgifter motstridiga. Eftersom de marknivåer som anges på fasadritningarna inte stämmer överens med höjderna på nybyggnadskartan blir det således oklart vilka markarbeten som ska genomföras på platsen. Därigenom blir det även oklart hur de avsedda åtgärderna förhåller sig till kraven i PBL, bl.a. de krav som gäller när en obebyggd tomt ska bebyggas (jfr 8 kap. 9 §).

Även i övrigt kan jag konstatera att ritningarna inte är fackmässigt gjorda och att de innehåller flera andra brister som påverkar förutsättningarna för prövningen. Att en ansökan om lov innehåller de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen är inte enbart av betydelse för byggnadsnämndens prövning, utan även för att berörda sakägare ska ha möjlighet att förstå vad den lovsökta åtgärden innebär. Oklarheter i ritningsunderlaget medför även att innebörden av byggnadsnämndens beslut blir oklart. Sådana oklarheter riskerar både att försvåra överprövningen och efterföljande tillsyn. (Jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 mars 2021 i mål nr P 3105-20.) Att det i underlaget förekommer felaktiga uppgifter om byggnads- respektive bruttoarean, givet hur denna ska beräknas enligt den svenska standarden SS 21054:2020, utgör dock inte, som klagandena anført, en brist som i sig är så

allvarlig att det finns anledning att upphäva nämndens beslut redan på den grunden. I den delen är jag alltså ense med majoriteten.

Sammantaget är de brister som förekommer i ritningsunderlaget emellertid av sådan omfattning att kraven i 9 kap. 21 § PBL inte kan anses vara uppfyllda. Mot den bakgrunden anser jag att lovbeslutet ska upphävas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt behandling så att bristerna i underlaget kan avhjälpas (jfr 9 kap. 22 § PBL).



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-11-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3494-22

PARTER

Klagande

1. L.H.,
2. Y.I.,
3. M-L.Å.,

Ombud för 1–3: J.H.,

Motpart

1. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
2. T.L.,

Ombud för 2: C.L.,

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 12 april 2022 i ärende nr 403-7569-2022, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X i Värmdö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

L.H., Y.I. och M-L.Å. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) och Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns (nämnden) beslut, ska avslå bygglovsansökan.

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

Aktuell ansökan rör bygglov för nybyggnation av bostadshus på fastigheten X i Värmdö. Fastigheten är i dag obebyggd och ligger utanför planlagt område.

L.H. är ägare till fastigheten Z, Y.I. till fastigheten A och M-L.Å. till fastigheterna B och C. Fastigheterna omger den i målet aktuella fastigheten (prövningsfastigheten).

L.H.s och Y.I.s fastigheter ligger, till skillnad från prövnings-fastigheten, inom ett större detaljplaneområde som gränsar till prövningsfastigheten. Detaljplaneområdet är planlagt för småskalig bostadsbebyggelse, huvudsakligen för fritidsändamål. Byggrätterna ligger på 70+30 kvm.

M-L.Å.s fastigheter ligger i likhet med prövningsfastigheten utanför planlagt område. Hennes fastighet C styckades av från B år 1991, efter ett positivt förhandsbesked från kommunen för ett bostadshus om 90 kvm.

Vad gäller prövningsfastigheten, har nämnden en gång tidigare beviljat ett förhandsbesked, vilket mark- och miljödomstolen upphävde i dom den 17 januari 2020. Det tidigare förhandsbeskedet omfattade dels ett bostadshus av ungefär samma storlek och utformning som det nu aktuella, dels en förrådsbyggnad om 196 kvm. Nu aktuell ansökan omfattar endast huvudbyggnaden. Klagandena anser att byggnaden strider mot anpassnings- och varsamhetskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och att bygglov därför ska nekas.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 1 PBL ska en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt tredje stycket samma paragraf ska ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I och med att fastigheten saknar detaljplan och byggrätt, så måste storleken och utformningen av byggnaden i stället prövas gentemot 2 kap 6 § PBL (jmf t.ex. Mark- och miljööverdomstolens resonemang i MÖD 2015:26 och i domen den 22 mars 2016 i mål nr P 6092-15). Det nya bebyggelsetillskottet måste således anpassas i storlek och karaktär efter omkringliggande bebyggelse, för att uppfylla kravet på en god helhetsverkan och kravet på varsamhet i paragrafens tredje stycke. Så skedde t.ex. när M-L.Å. år 1991 beviljades förhandsbesked för en byggnad om 90 kvm på sin fastighet C.

Aktuell byggnad är mycket större än omkringliggande byggnader. Vad gäller exakta mått i kvm synes sökanden, kommunen och länsstyrelsen ha olika uppfattningar. Enligt ansökan ska den uppföras i två våningar och omfatta 151 kvm BYA (byggnadsarea), 205 kvm BTA (bruttoarea) och 47 kvm OPA (öppenarea). Enligt kommunens beslut omfattar byggnaden dock 172,5 kvm BYA, 209 kvm BTA och 68 kvm OPA. Länsstyrelsen har härefter i det överklagade beslutet gjort en egen mätning och anger att byggnaden har 134 kvm BYA. Vilken BTA och OPA byggnaden har, anger länsstyrelsen dock inte.

Vad gäller byggnadshöjden har länsstyrelsen gjort samma bedömning som klagandena, dvs. att höjden ska beräknas vid den södra fasaden och att byggnadshöjden således blir densamma som nockhöjden, dvs. 8,824 meter.

Även länsstyrelsen har i sitt beslut konstaterat att byggrätterna i angränsande område är begränsade och att den befintliga bebyggelsen i området är tämligen småskalig. Utöver detta säger man vidare att ”I övrigt har området dock inte någon

särskild gestaltningsmässig enhetlighet, utan det förekommer byggnader i många olika utföranden”. Det sistnämnda är inget som klagandena invänder mot. Byggnaderna är uppförda i skilda stilar, dock småskaligt.

Vad gäller kravet på anpassning anför länsstyrelsen att ”[ä]ven om huset sålunda är större än många av husen i närområdet, har det en utformning som är väl anpassad till befintlig bebyggelse. Enbart det förhållandet att huset har en större volym än husen inom det angränsande planområdet medför enligt länsstyrelsens mening inte att åtgärden ska anses strida mot anpassnings- och varsamhetskraven”. Klagandena håller inte med länsstyrelsen i den bedömningen.

När mark- och miljödomstolen bedömde den förra ansökan om förhandsbesked, skrev man bl.a. följande i domskälen: ”Som länsstyrelsen har konstaterat ligger fastigheten på vilken de sökta åtgärderna ska vidtas i, eller precis i utkanten, av befintlig bebyggelse och angränsar till fastigheter som omfattas av detaljplan med begränsade byggrätter. Området är till övervägande del av fritidshuskaraktär med vissa villainslag med lite större hus. Såväl det planerade bostadshuset som förrådet har en betydligt större byggnadsarea än flera byggnader på de intilliggande fastigheterna”. Som slutsats anförde domstolen att ”[v]id en samlad bedömning bedömer mark- och miljödomstolen att bebyggelsen inte är anpassad till platsen avseende storlek och placering.

Det blotta faktum att byggnaden är betydligt större än de omkringsliggande kan således mycket väl innebära att anpassningskravet i 2 kap 6 § PBL inte är uppfyllt (se t.ex. ovan nämnd dom från Mark- och miljööverdomstolen i P 6092-15) I detta fall kommer byggnaden – oavsett hur arean fördelas mellan BYA, BTA och OPA – att upplevas som påtagligt mycket större än samtliga andra byggnader i närområdet. Skillnaden är stor, såväl avseende arean som byggnaden upptar på mark som avseende dess höjd.

Nu aktuell byggnad kommer att avvika alltför mycket från den omgivande befintliga bebyggelsen, för att kunna accepteras. Den kommer att te sig alltför stor och

dominerande och är inte tillräckligt varsam sett till hur bebyggelseområdet ser ut. Ansökan strider därmed mot 2 kap 6 § första stycket första punkten PBL, samt även mot tredje stycket i samma paragraf.

DOMSKÄL

Syn

Mark- och miljödomstolen har den 11 oktober 2022 genomfört syn på provningsfastigheten och kringliggande fastigheter.

Förutsättningar för provningen

Domstolen har tidigare upphävt ett beslut om positivt förhandsbesked för en huvudbyggnad om 195 kvm byggnadsarea, förrådsbyggnad om 196 kvm samt gäststuga om 31 kvm byggnadsarea på samma fastighet (mark- och miljödomstolens dom den 17 januari 2020 i mål nr P 5140-19). Domstolen bedömde då att bebyggelsen inte var anpassad till platsen avseende storlek och placering. Aktuell ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med 134 kvadratmeter byggnadsarea, det vill säga en väsentligt mer begränsad bebyggelse än det tidigare upphävda förhandsbeskedet.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Provningsfastigheten gränsar till ett detaljplanelagt område där byggrätterna är begränsade. Mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera att den befintliga bebyggelsen i det detaljplanelagda området är småskalig och av fritidshuskaraktär, medan bebyggelsen utanför planområdet i flera fall består av större bostadshus. Dessa större hus ligger längre bort från detaljplaneområdet än provningsfastigheten. Provningsfastigheten upplevs dock som i viss mån avskild från detaljplaneområdet genom de naturliga höjdskillnaderna som föreligger mellan det detaljplanelagda området och provningsfastigheten. Det kan också anmärkas att provningsfastighetens lägre läge innebär att det planerade huset, trots sin höjd, kommer att smälta in relativt väl i landskapet och i tillräcklig utsträckning anpassa

sig till höjden på omgivande bebyggelse. Mot denna bakgrund, och med beaktande av vad som i övrigt framkommit i målet, instämmer mark- och miljödomstolen i de bedömningar som länsstyrelsen har gjort. Vad de klagande nu har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Detta innebär att nämnden har haft fog för sitt beslut att bevilja det aktuella bygglovets och att överklagandet därför ska avslås.

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

Överklagande senast den 29 november 2022.

Björn Räftegård

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Sebastian Randahl Widmark.