











### **BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Mörbylånga kommun (nämnden) beslutade den 8 augusti 2021, dnr 2021-367, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus (180,7 kvadratmeter) och komplementbyggnad (54,8 kvadratmeter) på fastigheten XX i Mörbylånga kommun. Beslutet förenades med villkor om att byggnationen utförs enligt Brandklassificering i BBR 5 kap. samt att byggnationen ansluter till kommunalt avlopp.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen) som i beslut den 29 oktober 2021 avslog överklagandet.

O.N har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

O.N har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet i sin helhet, i andra hand att bygglovet upphävs för komplement-byggnaden. Han yrkar därutöver att bygglovet ska förenas med villkor vad gäller placering av in- och utfart. Han har dessutom yrkat att ärendet ska återförvisas till nämnden så att nämnden i sin helhet prövar ansökan om bygglov. Vidare anser han att det vore värdefullt om domstolen gör ett besök på platsen.

Till stöd för sitt överklagande har han sammanfattningsvis anfört följande.

#### *Gränsen*

På nybyggnadskartan har gränsen mellan hans fastighet YY och motpartens fastighet flyttats jämfört med gränsen på Lantmäteriets karta, vilket gör nybyggnadskartan oriktig. För att flytta gränser behöver motparten först ta hjälp av Lantmäteriet och genomföra en fastighetsbestämning genom en lantmåteriförrättning. Så har inte skett. Att Mörbylånga kommun givit bygglov utifrån en karta med ogiltig gräns gör att bygglovet har givits på falska grunder. Bygglovet ska därför upphävas.

Genom bygglovet flyttas gränsen olagligt och det är av väsentlig betydelse för hans fastigheter YY och ZZ. Dels kommer motpartens nya hus placeras mycket närmare hans fastighet än det vedertagna minimiavståndet på 4,5 meter. Dels är det ett intrång på hans fastigheter enligt tillgänglig karta hos Lantmäteriet, vilket innebär en ekonomisk skada och gör intrång på hans möjlighet att använda hela fastigheterna.

Fastigheten XX bildades 1920 genom en avsöndring från fastigheten XY. Vid en avsöndring som gjordes innan jorddelningslagen kom 1928 blev inte fastighetsgränserna lagligen bestämda. Överlåtelsehandlingens karta som motparten gett in till kommunen saknar således juridiskt värde.

#### *Utfarten*

Det är inte tillräckligt klargjort i bygglovet hur utfarten till motpartens nya hus kommer att se ut. Enligt handlingarna har garaget en öppning åt öster vilket antyder att trafiken ska ske rakt genom en hög stenmur ut på den gata som är mest använd för genomfart av boende och besökare till Alvaret samt ridverksamhet. De tre bostäder som idag gränsar till vägen har alla utfarter åt andra håll. Hans bestämda åsikt är att det vore olämpligt att bryta det mönstret och låta utfarten ske mot denna väg från motpartens fastighet. Utfarten kan istället lösas genom servitut med fastigheten YZ (som motparten också äger) som har en trafiksäker väg norr ut till byns stora korsning.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att ”in- och utfarten kommer bli norröver mot befintlig byväg”. Detta är vad länsstyrelsen läser sig till, men vid samtal med motparten har denne uppgett att han inte uppfattat det som ett krav, utan att in- och utfart kan ske öster ut om han vill det. Vägen skulle i sådana fall gå på hans mark, där motparten i nuläget kör med tunga fordon för att färdigställa just de hus som detta bygglov gäller. Här brister bygglovet i sin tydlighet. Han vill därför att det klart ska framgå att ett villkor för bygglovet är att in- och utfart ska ske norrut via grusväg gemensam med fastigheten YZ. Om trafiken över hans mark inte upphör omedelbart har han för avsikt att sätta upp ett stängsel.

*Radbyn*

Kalkstad är ett riksintresse för kulturmiljövård. Enligt Mörbylånga kommuns riktlinjer, antagna 2015 i översiktsplan, lyfts radbyn fram som en särskilt värdefull miljö. Enligt plan- och bygglagen ska radbyns historiska och kulturhistoriska värden skyddas. Tillägg och ändringar av bebyggelsen ska ske varsamt. Han anser att bygglovet på XX inte följer dessa krav. Huset avviker för mycket från byns kulturvärden i form av äldre bebyggelse utan glasverandor och garage utanför dörren.

Kommunens riktlinjer säger att ny bebyggelse generellt kan uppföras på lucktomter inne bland den befintliga bebyggelsen, med hänsyn till varje plats unika förutsättningar. Exempel på en lucktomt kan vara tomt där det tidigare funnits bebyggelse, men som efter t.ex. en brand ”står tom”. Motpartens hus placeras inte på någon lucktomt, då det redan finns ett bostadshus på tomten. Det nya huset med garage ska byggas framför detta, vilket avviker från riktlinjen om hur ny bebyggelse ska placeras.

Vid utformningen och placeringen av bostadshuset har man inte heller tagit tillräcklig hänsyn till områdets karaktär. Ett exempel är att radbyn bör fortsätta att avgränsas av öppna områden. Huset är placerat för långt norr ut vilket gör att det inkräktar för mycket på det öppna området. Istället borde huset ha placerats där garaget håller på att byggas. Då skulle det ansluta mer till den befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen skriver att ”garagets placering följer bebyggelsestrukturen i området”. Det stämmer inte då strukturen är en huvudbyggnad med ladugårdar och uthus söderut. Det är inget villaområde där alla hus har ett friliggande garage. På den aktuella fastigheten finns dessutom flera befintliga garage och hus söderut. Att förstöra radbyns uttryck för att ge plats åt ännu ett garage kan bara beskrivas som respektlöst. Han anser att bygglovet för garaget ska upphävas i sin helhet för att kunna flytta in huvudbyggnaden i linje med radbyn.



Enligt länsstyrelsen linjerar huset ”i stort med övriga byggnader” och att ”känslan av radby bibehålls”. Han håller inte med om den bedömningen och yrkar därför att nämnden i kommunen också får göra en bedömning. Detta för att bedömningar inte ska utföras av en enda myndighetsperson, som efter flera tidigare byggnationer har utvecklat en nära relation till motparten och kompanjoner. Bygglovets delegation har tagits på hans bestämda åsikt är att det inte ska räcka med en tjänstemans bedömning för att förstöra en unik radby.

- O.N har till överklagandet bifogat fotografier och karta.

## DOMSKÄL

### *Syn*

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det i målet bifogade materialet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

### *Bygglovsbeslutet har fattats med stöd av delegation*

Klaganden har bl.a. gjort gällande att de bedömningar som gjorts i ärendet inte är lämpade att avgöras av enbart en myndighetsperson med stöd av delegation och yrkar därför att nämnden i kommunen också borde få göra en bedömning av aktuellt bygglov. Mark- och miljödomstolen förstår denna invändning som att klaganden gör gällande att det beviljade bygglovets ska återförvisas till nämnden för att nämnden i sin helhet ska pröva ansökan om bygglov, istället för genom delegation, så som skett i det nu aktuella ärendet.

Av delegationsordning för samhällsbyggnadsnämnden i Mörbylånga kommun, § 191, den 17 december 2020, framgår det att nämnden bl.a. delegerat

beslutanderätten såvitt gäller nybyggnad av enbostadshus utanför område med detaljplan samt nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea som sammanlagt ej överstiger 120 m<sup>2</sup> till byggnadsinspektör. Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det överklagade bygglov har fattats av en byggnadsinspektör inom ramen för det bemyndigande som framgår av delegationsordningen. Mot bakgrund av detta finns det därmed inte skäl att återförvisa målet till nämnden på den grunden. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

*Bedömning i sak*

Klaganden har bl.a. gjort gällande att nybyggnadskartan är felaktig då gränsen mellan klagandens fastighet YY och motpartens fastighet XX – där bygglov beviljats – är felaktigt markerad i jämförelse med lantmäteriets karta. Frågan som domstolen inledningsvis har att bedöma är således om det finns skäl för att upphäva bygglov till följd av en bristfällig nybyggnadskarta.

Enligt 12 kap. 4 § PBL ska byggnadsnämnden tillhandahålla en nybyggnadskarta, om det behövs för prövningen av en fråga om bygglov inom ett område med sammanhållen bebyggelse och om sökanden begär det. Av förarbetena till bestämmelsen framgår det att ifråga om ansökningar som avser nybyggnader så krävs i regel en situationsplan över tomten och att denna normalt bör vara grundad på en nybyggnadskarta. Detta är viktigt för att bl.a. va-anläggningar, kraftledningar, fornlämningar, servitut och nyttjanderätter ska kunna redovisas samt för att ge besked om vilka sakägare t.ex. grannar som berörs av åtgärden. I många fall bör dock nybyggnadskartan kunna undvaras, t.ex. vid tillbyggnader långt från gränsen, vid uppförande av komplementbyggnader osv. (prop. 1985/86:1 s. 728).

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att en nybyggnadskarta utgör en del av ett underlag vid prövningen av ett bygglov, men att den inte är nödvändig för att pröva en fråga om bygglov. Domstolen kan också konstatera att de angivna gränserna på nybyggnadskartan inte stämmer överens med Lantmäteriets karta. Av handlingarna i målet framgår det emellertid att såväl det tilltänkta bostadshuset som komplementbyggnaden är placerade med god marginal inom fastigheten XX.

Området omfattas inte heller av några bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns. Mark- och miljödomstolen bedömer att den åtgärd som bygglovet avser inte kommer att leda till fysisk skada på O.Ns fastighet. Det blir därför inte fråga om någon betydande olägenhet (2 kap. 9 § plan- och bygglagen och Högsta domstolens beslut den 28 december 2021 i mål T 1858-21). Mot bakgrund av detta saknas det därvid skäl att upphäva bygglovet på grund av felaktigheter i nybyggnadskartan. Domstolen kan upplysningsvis nämna att gränsen mellan YY och XX inte har justerats i och med nybyggnadskartan som legat till grund för bedömningen av bygglovet, då en gräns endast kan justeras inom ramen för en lantmäteriförrättning.

Vidare så har klaganden gjort gällande att nybyggnationen inte överensstämmer med tanken om radbyn då han bl.a. anser att husen avviker från byns kulturvärden i form av äldre bebyggelse och att man vid utformningen och placeringen av husen inte tagit tillräcklig hänsyn till områdets karaktär. Mark- och miljödomstolen kan konstatera, liksom även länsstyrelsen gjort, att bostadshuset ligger något framför övriga byggnader i raden mot väster men att byggnaden på det stora hela linjerar med övrig bebyggelse. Enligt domstolens bedömning skadar placeringen av bostadshuset inte riksintresset påtagligt.

Klaganden har även anfört att det inte är klargjort hur in- och utfarten till det nya huset ska utformas. Frågan om huruvida ägaren till fastigheten XX har rätt att nyttja intilliggande väg är en civilrättslig fråga som inte faller inom ramen för bygglovsprövningen. Vad klaganden anfört angående utfarten och intilliggande väg föranleder därför inget ställningstagande från domstolens sida. Domstolen bedömer dock att utfart från fastigheten är möjlig att lösa.

Sammanfattningsvis gör således mark- och miljödomstolen den bedömningen att det inte finns skäl för att upphäva bygglovet, varken för enbostadshuset eller komplementbyggnaden. Vad klaganden anfört i övrigt föranleder inte domstolen att ändra sitt ställningstagande. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 7 mars 2022.

Urban Lund

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Linnea Wictorsson.