



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2023-05-02
Stockholm

Mål nr
P 3695-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-03-08 i mål nr P 3423-20, P 3475-20 och P 1006-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

T T

Motpart

1. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun
311 80 Falkenberg
2. R H (avseende A och C)
3. Brunekulle samfällighetsförening (avseende B och C c/o A Ö K)

Ombud för 2 och 3: Advokat J S

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheterna A, B och C i Falkenbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommuns beslut den 13 maj 2020 med beslutsnummer SDB-2020-1019 och SDB-2020-1020 att ge bygglov för fastigheten B respektive fastigheten C.

Dok.Id 1925553

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

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet beträffande fastigheten

A.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T T har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommuns beslut att ge bygglov.

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun har tillstyrkt att mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet med överklagandet.

Brunekulle samfällighetsförening har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras i den del avgörandet avser fastigheterna B och C.

R H har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras i den del avgörandet avser fastigheterna A och C.

Parterna har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

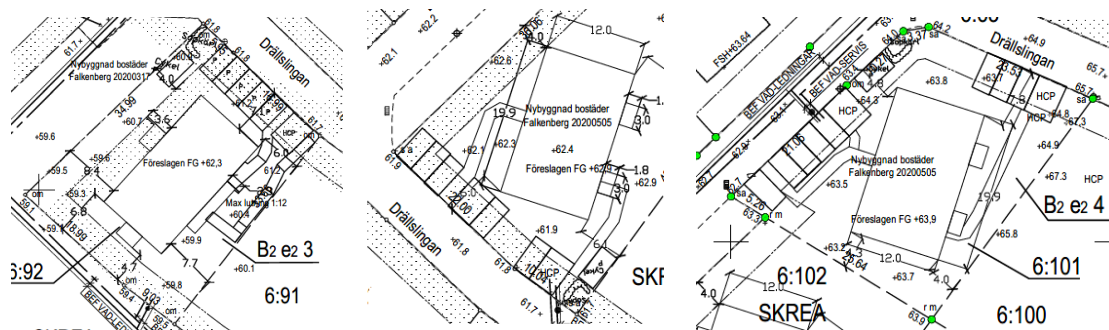
Utgångspunkter i målet

Nämnden har gett bygglov för att på tre närliggande fastigheter uppföra tre flerbostadshus med fem lägenheter i vardera hus.

För fastigheterna gäller en detaljplan som antogs år 2007 och som ändrades år 2015. Ändringen motiverades delvis utifrån ökade möjligheter att bygga suterränghus och att det fanns skäl att omformulera bestämmelsen som hänvisade till gestaltningsprogrammet. Av användningsbestämmelsen, B₂, följer efter ändringen bland annat att fastigheterna får bebyggas med bostäder i ett plan. Vind får dock inredas och källare anordnas. Byggnadshöjden får vara maximalt 3,5 meter men för byggnad med anordnad suterrängvåning får den vara maximalt 4,5 meter. Hänvisningen till gestaltningsprogrammet beträffande färgsättning m.m. begränsades genom ändringen från att gälla för hela planområdet till att gälla för viss del av planområdet, som nu inte är aktuell.

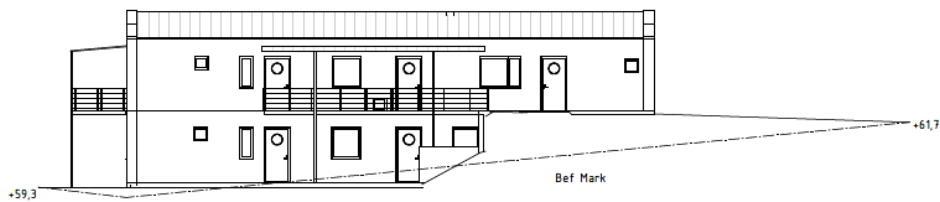
Av planbeskrivningen från 2007 framgår att avsikten var att området skulle bebyggas med småhus. Den utgångspunkten låg även till grund för trafikutredningen och gestaltningen av gatorna. Under gestaltungsprogrammets rubrik "Riktlinjer för gestaltning" anges att byggnadernas terrassering ska accentueras så att sprängning, schaktning och utfyllnader minimeras och att hänsyn ska tas till bakomliggande hus vid höjdsättning av mark och planering av nockhöjder. Planen innehåller dock inte några bestämmelser om markens nivå invid bostäder. En stor del av planområdet utgörs av allmän plats – natur – med enskilt huvudmannaskap. Området innefattar en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Brunekulle samfällighetsförening. Aktuella fastigheter är delägare i gemensamhetsanläggningen.

Kvarteret är beläget så att genomfart med biltrafik inte är möjlig. Angöringsgatan runt kvarteret utgörs av en smal gata utan trottoar och cykelbana. Enligt situationsplanerna som bilagts byggloven ska parkeringsplatser anordnas på visst sätt inom respektive fastighet. Parkeringsplatserna på fastigheterna A och C kommer att ha ett gemensamt utrymme för backning över angöringsgatan.



Situationsplaner för fastigheterna A, C och B

Av de aktuella bostadsbyggnaderna ska en av dem, byggnaden på fastigheten A, utföras med vad som beskrivits vara en suterrängvåning.



A, fasad mot närmast belägna granne

Markutfyllnad på fastigheten A kommer att ske upp till gatans marknivå och nivån för färdigt golv på det övre planet kommer vara beläget till 1,1 meter högre än golvnivån för närmast belägna granne.

Frågorna i målet

I likhet med underinstanserna anser Mark- och miljööverdomstolen att planbestämmelserna möjliggör uppförande av flerbostadshus. Domstolen delar även underinstansernas bedömning vad gäller parkeringsbehov, parkeringsplatsernas placering på punktprickad mark och husens byggnadshöjd.

De frågor som aktualiseras i målet i övrigt rör anpassningskravet (2 kap. 6 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL) och kravet på ordnande av tomt (8 kap. 9 § PBL) samt frågan om betydande olägenheter och fara för människors hälsa och säkerhet (2 kap. 9 § PBL).

Anpassningskravet och kravet på ordnande av tomt i fråga om naturförutsättningar (2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL)

Anpassningskravet innefattar bl.a. att ett byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att nya byggnader ska prövas både utifrån sin anpassning till förhållandena på platsen och till sitt egenvärde (prop. 1985/86:1 s. 479 ff.).

En tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara (8 kap. 9 § första stycket 1 PBL). I det ligger att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 517). Vidare bör omfattande markutfyllnader undvikas. Vid bedömningen kan hänsyn även tas till uttalanden i en planbeskrivning eller översiktsplan. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 15 december 2021 i mål nr P 9933-20 och den 27 december 2022 i mål nr P 3492-22.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Som redogjorts för ovan framgår av gestaltungsprogrammet att området har planerats utifrån förutsättningen att bland annat utfyllnader skulle minimeras och att bebyggelsen skulle anpassas till den kuperade terrängen. Därefter har visserligen dels möjligheten till uppförande av suterrängvåning införts, dels hänvisningen till gestaltungsprogrammet avseende färgsättning m.m. upphävts. Möjligheten till suterrängvåning talar dock inte mot utan snarare för att stor hänsyn ska tas till markens förutsättningar. Av handlingarna framgår att huvuddelen av byggnaden på fastigheten A avses att uppföras i två plan och att byggnaden i huvudsak kommer att uppfattas som ett bostadshus med två våningar. Den valda utformningen av huset förutsätter även markutfyllnad såväl under som kring byggnaden. Markutfyllnaden kommer att resultera i relativt höga stödmurar och branta slänter. Skillnaden i nivån för färdigt golv gentemot byggnaden på närmast belägna grannfastighet motiveras inte av terrängförhållandena. Markutfyllnaden synes snarast ha motiverats av att maximalt tillåten byggnadshöjd inte ska överskridas utifrån den utformning av byggnad som valts.

Mot bakgrund av dessa omständigheter bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den utformning som ansökan beträffande fastigheten A omfattar inte beaktar tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan kommer att medföra onödiga ingrepp i terrängen. Den ansökta åtgärden uppfyller inte heller kraven på anpassning till omgivningen i övrigt. Utredningen i målet visar inte annat än att det

skulle vara möjligt att anpassa byggnaden till tomtens förutsättningar och samtidigt kunna utnyttja byggrätten på fastigheten. Den ansökta åtgärden strider alltså mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som anges i 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL. Det finns därför skäl att upphäva bygglovets avseende fastigheten A. Överklagandet ska därför avslås såvitt avser den fastigheten.

När det gäller de övriga två fastigheterna anser Mark- och miljööverdomstolen att de sökta åtgärderna uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL.

Övriga krav i fråga om ordnande av tomt (8 kap. 9 § PBL)

En tomt ska även ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten, så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon och så att risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta (8 kap. 9 § PBL).

Med betydande olägenhet för trafiken menas bland annat att planteringar inte får anordnas så att de skymmer sikten för trafiken. I bedömningen av lämpligt utrymme för parkering ska hänsyn tas till trafiksäkerheten på angränsande gator. (Se 8 kap. 9 § PBL, prop. 1985/86:1 s. 516 ff. och Adolfsson m.fl., Plan- och bygglagen [2010:900], 2022, version 11, JUNO, kommentaren till 8 kap. 9 §.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Parkeringsplatserna på fastigheterna B och C förutsätter visserligen en backande rörelse, antingen in i parkeringsfickan vid angöring eller ut i gatan vid avfärd. Det torde dock inte vara något ovanligt vid en mindre bostadsgata med begränsad trafik. Parkeringsplatsernas placering på dessa fastigheter kommer inte

heller att hindra fri sikt vid angöringsgatans kurvor runt fastigheterna. Med hänsyn till det och kvarterets läge får byggloven avseende B och C anses godtagbara i fråga om krav på lämpligt utrymme för utfart och parkering m.m.

När det gäller tillgång till friyta framgår det redan av ordalydelsen i 8 kap. 9 § PBL att det är tillräckligt att friytan finns i närheten av tomten. Med hänsyn till fastigheternas deläggande i gemensamhetsanläggningen och deltagande i samfälligheten uppfylls kravet på yta som är lämplig för lek och utevistelse. Den omständigheten att delar av naturmarken i dag är bevuxen med sly ändrar inte det förhållandet.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer alltså att det inte har funnits skäl att upphäva loven avseende fastigheterna B och C av den anledningen att byggloven skulle strida mot bestämmelsen i 8 kap. 9 § PBL.

Betydande olägenheter och fara för människors hälsa och säkerhet (2 kap. 9 § PBL)

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att byggloven för B och C inte heller medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenheter för omgivningen.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen har funnit att det finns skäl att upphäva bygglovet avseende A eftersom tomtens naturförutsättningar inte beaktas i tillräcklig utsträckning. Den ansökta åtgärden strider även mot anpassningskravet.

Överklagandet ska därför avslås såvitt avser A. Beträffande fastigheterna B och C har domstolen kommit fram till att det inte finns skäl att upphäva byggloven. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut om att ge bygglov fastställas avseende B och C

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Rikard Backelin och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson.

Föredragande har varit Anna Nordenskjöld.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-03-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 3423-20,
P 3475-20, P 1006-21

PARTER

Klagande

1. Brunekulle samfällighetsförening (i målen P 3423-20, P 1006-21),
c/o A Ö K
2. R H (i målen P 3423-20, P 3475-20)

Ombud för 1–2 (i målen P 3423-20, P 3475-20): Advokaten J S

Motparter

1. T T (i samtliga mål)
2. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun (i samtliga mål), 311 80
Falkenberg

ÖVERKLAGADE BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut

- 2020-07-20 i ärende nr 403-4104-2020 (mål nr 3423-20), se bilaga 1
- 2020-07-06 i ärende nr 403-3068-2020 (mål nr P 3475-20), se bilaga 2
- 2021-02-01 i ärende nr 403-8832-20 (mål nr P 1006-21), se bilaga 3

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheterna C (P 3423-20), A (P 3475-20) och B (P 1006-21) i Falkenbergs kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Bygglövsnämndens i Falkenbergs kommun beslut att bevilja bygglövs för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheterna

- C (beslut den 13 maj 2020, SDB-2020-1020),
- A (beslut den 20 mars 2020, SDB-2020-1022), och
- B (beslut den 13 maj 2020, SDB-2020-1019).

BAKGRUND

Efter ansökningar av T T beslutade Bygglovsnämnden i Falkenbergs kommun (nämnden) att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheterna C, A och B i Falkenbergs kommun.

Lovbeslutet avseende C överklagades av bl.a. R H och Brunekulle samfällighetsförening (föreningen) till Länsstyrelsen i Hallands län som i beslut den 20 juli 2020 avslog R H:s och föreningens överklaganden. R H och föreningen har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål nr P 3423-20).

Lovbeslutet avseende A överklagades av R H till länsstyrelsen som i beslut den 6 juli 2020 avslog överklagandet. R H har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål nr P 3475-20).

Lovbeslutet avseende B överklagades av Brunekulle samfällighetsförening till länsstyrelsen som i beslut den 1 februari 2021 avslog överklagandet. Föreningen har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål nr P 1006-21).

YRKANDEN M.M.

Mål nr P 3423-20, C

R H och Brunekulle samfällighetsförening har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att ge bygglov. Klagandena vidhåller vad de tidigare har anfört i ärendet, med följande tillägg.

Det kan konstateras att det i planbeskrivningen tydligt framgår att planområdet i allt väsentligt avses bebyggas med enbostadshus. Även om länsstyrelsens bedömning att det endast är plankartan och bestämmelserna som är direkt juridiskt bindande vid en prövning är korrekt, menar klagandena likväl att syftet och förutsättningarna för planens framarbetande och antagande såsom de kommer till uttryck i bland annat planbeskrivningen måste beaktas i lovprövningen, åtminstone vid frågan om anpassning och god helhetsverkan, vid olägenhetsprövningen och slutligen vid intresseavvägningen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Att plansyftet är att planområdet i allt väsentligt ska bebyggas med enbostadshus, får uppenbara konsekvenser för relevansen av i planarbetet underliggande utredningar (såsom t.ex. genomförd trafikutredning) men även för ställningstaganden överlag i planarbetet (såsom t.ex. gällande behovet av MKB). En MKB ansågs inte behövas i detta fall, då planen inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen att en MKB inte behövdes baserades naturligtvis främst på en förutsedd miljöbelastning med utgångspunkt i plansyftet. Kommande miljöproblem, såsom bullerstörningar, blir då felaktigt och i onödan en fråga för miljönämnden. Gatunätet utformades likaså med utgångspunkt i att i huvudsak enbostadshus skulle utföras inom området. Med flertalet flerbostadshus, blir gatunätet påtagligt underdimensionerat.

Dessa och andra planbedömningar har utgått ifrån plansyftet och förlorar sin relevans när annat än vad som enligt syftet var avsett tillåts utföras inom området. Planprocessens relevans och demokratiska betydelse undermineras därmed. Det ovan anförda måste beaktas, om inte annat så vid en bedömning enligt 2 kap. 1 § PBL. Men även vid en olägenhetsprövning, där olägenheterna för samtliga klaganden blir större och med det betydande, eftersom de går utöver vad de hade att förvänta sig vid sina respektive fastighetsförvärv inom området. För samfällighetsföreningen blir olägenheterna större och med det betydande, då den lovgivna byggnationen kommer att medföra en större belastning på vägnätet och på andra allmänna platser under deras förvaltning än som var förutsett vid planantagandet och bildandet.

De planerade flerbostadshusen skulle leda till en drastisk trafikökning i området med ökade störningar bland annat i form av trafikbuller. De befärrar också att antalet parkeringsplatser på tomterna inte kommer att räcka utan att bilar kommer att parkeras på gatan. Föreningen anser också att flerbostadshusen kommer påverka trafiksäkerheten negativt. Till området finns endast två infartsvägar, och vägnätet är inte gjort för den här belastningen. Dessutom finns många småbarn i området och då är trafiksäkerheten viktig. Området har utretts och dimensionerats för småhus, inte hyreshus. För att föreningen ska kunna sköta drift och underhåll av väg och allmänna platser i området så krävs engagerade medlemmar i föreningen, vilket blir svårt om de boende i området utgörs av hyresgäster. Det finns också sanitära aspekter på att uppföra flerfamiljshus vad gäller avfallshantering. Soprum hade behövts på dessa fastigheter. Som det är nu blåser sopkärl iväg från fastigheterna.

Faktum är att 17 av 90 fastigheter är bebyggda eller kommer att bebyggas med flerbostadshus, om man räknar med de överklagade byggloven. Därtill har bygglov ännu inte sökts för ett stort antal fastigheter inom området. Påståendet, att man i planunderlaget har tagit höjd för trafikbelastning för annan bebyggelse än enbostadshus, är felaktig. Att man inte följer Lantmäteriets nationella riktlinjer för antal fordonsrörelser per hushåll anser klagandena vara irrelevant. Det har gjorts en trafikutredning för detta specifika område och där kommit fram till att varje bostadshus alstrar sex fordonsrörelser per dygn. Detta måste rimligtvis ses som en betydligt mer korrekt siffra att förhålla sig till. Det framgår dessutom tydligt i planunderlaget att det är framtaget med ca 100 småhus (vilket per definition innefattar även parhus) i åtanke. Det framgår ingenstans att man på något sätt har "tagit höjd" för en annan typ av bebyggelse, förutom möjligtvis skola/förskola/fritids.

T T har bestritt ändring av det nu överklagade beslutet och har anfört i huvudsak följande.

Kommunens parkeringsnorm har följts. Vad gäller avfallshanteringen så är det Vivab som bestämmer hur den ska skötas. Andelstalen i samfällighetsföreningen har justerats för de nu aktuella fastigheterna så att de speglar den belastning som flerbostadshusen genererar.

I detaljplan för området, och i ny formulering, anges under B2 att området är planlagt för bostäder. Det har lagts omsorg på handlingarna för att huset ska rymmas inom detaljplanens bestämmelser och att anpassa till tomternas beskaffenhet utan stora utfyllnader som ofta förekommer i området. Placeringen av byggnaderna ger siktlinjer över tomterna som bidrar till trygghet och bibehållen utblick för bakomvarande kommande byggnader. Detaljplaner reglerar ej antal hushåll per fastighet. Varje lägenhet ges ett andelstal i Brunekulle samfällighetsförening på 0,8 mot 1,0 för enbostadshus (se anläggningsförrättning N 15565). Därför bär flerbostadshusen sin andel av ökad trafikbelastning. I protokoll från möte den 21 maj 2019 inför anläggningsförrättning kan man läsa att trafikutredningen i planbeskrivningen inför detaljplanen antas en enbostadsfastighet alstra tre stycken tur och returesor per dygn jämfört med två stycken som Lantmäteriets nationella rekommendationer anger. Så även här har man tagit höjd för annan byggnation än enbostadshus. Antalet trafikrörelser som anges i överklagan är inte relevant då de utgår ifrån att mindre lägenheter alstrar lika mycket trafik som enbostadshus. Till exempel är trafik för sophämtning och postutlämning lika i omfattning oberoende av antal hushåll på fastigheten. I dagsläget är det endast av fyra av ca nittio fastigheter med hyresrätt som upplåtelseform i området.

Nämnden har förelagts att yttra sig i målet men har avstått.

Under målets handläggning i mark- och miljödomstolen har fastigheten C förvärvats av **NKWE Holding i Falkenberg AB**. Bolaget har av domstolen getts möjlighet att träda in i målet som motpart, men så kan inte anses ha skett.

Mål nr P 3475-20, A

R H har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att ge bygglov. Hon har vidhållit vad hon tidigare anfört i ärendet, med i huvudsak följande tillägg.

Åtgärdens planenlighet

Planbeskrivningen används främst som tolkningsdata vid oklarheter och även för att fastställa plansyftet. Plansyftet får särskild betydelse när fråga är om åtgärder som avvikelser från detaljplanen, vilket klaganden anser vara fallet här. Plansyftet för nu aktuell detaljplan ligger tydligt i linje med hennes uppfattning i ärendet, dvs. att planförfattarnas avsikt inte har varit att planområdet ska upptas av flertalet flerbostadshus utan i stället i allt väsentligt av enbostadshus. Att plansyftet är att planområdet i allt väsentligt ska bebyggas med enbostadshus, får även konsekvenser för relevansen av i planarbetet underliggande utredningar (såsom t.ex. genomförd trafikutredning) och ställningstaganden överlag i planarbetet (såsom t.ex. gällande behovet av MKB). En MKB ansågs inte behövas i detta fall, då planen inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen att en MKB inte behövdes baserades naturligtvis främst på en förutsedd miljöbelastning med utgångspunkt i plansyftet. Kommande miljöproblem, såsom bullerstörningar, blir då felaktigt och i onödan en fråga för miljönämnden. Gatunätet utformades likaså med utgångspunkt i att i huvudsak enbostadshus skulle utföras inom området. Med flertalet flerbostadshus, blir gatunätet påtagligt underdimensionerat. Dessa och andra planbedömningar har utgått ifrån plansyftet och förlorar sin relevans när annat än vad som enligt syftet var avsett tillåts utföras inom området. Planprocessens relevans och demokratiska betydelse undermineras. Det ovan anförda måste beaktas, om inte annat så vid en bedömning enligt 2 kap. 1 § PBL.

Byggnadshöjd

Länsstyrelsen har i sitt beslut felaktigt avvikit från den författningsstadgade huvudregeln som innebär att byggnadshöjden i detta fall ska beräknas med utgångspunkt

från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Att den aktuella allmänna platsen ännu inte har iordningställts, är överhuvudtaget inte anmärkningsvärt beaktat att området ännu är långt ifrån färdigexploaterat. Brune Kulle Fastighets AB har tidigare begärt in en offert (se bilaga till överklagandet) för bl.a. detta arbete, men ännu inte kommit till stånd att handla upp och låta genomföra det. Särskilt i ett nybyggnadsområde kan inte endast beaktas hur den allmänna platsen ter sig i dagsläget, utan måste särskilt beaktas vilka planer som kan finnas för den allmänna platsens gestaltning. När den aktuella allmänna platsen har iordningställts kommer allmänheten att ha ett stort intresse av att vistas där. Inte heller övriga av länsstyrelsen angivna skäl kan sammantaget anses utgöra sådana särskilda skäl som krävs för avsteg från den författningsstadgade huvudregeln. Härvid ska särskilt beaktas att avvikelser från huvudregler, särskilt när avvikelser kräver ”särskilda skäl”, naturligtvis måste medges mycket restriktivt. Byggnadshöjden är således felaktigt beräknad i såväl det överklagade beslutet som i det underliggande nämndbeslutet.

Våningsantal

Hon har tidigare även invänt att den lovgivna byggnaden ska ses som en planstridig tvåvåningsbyggnad. Länsstyrelsen har i sitt beslut även avfärdat denna invändning. Länsstyrelsen har härvid konstaterat att möjligheten att uppföra suterränghus var en anledning till den tidigare planändringen. I detta konstaterande anger länsstyrelsen att den tar ledning från uttalanden i planhandlingarna. Det kan här kort noteras att planhandlingarna för planändringen är kortfattade. Innan planändringen var det inom fastigheten inte tillåtet med suterrängvåning och endast källarlösa hus fick uppföras. Efter planändringen gäller istället att byggnad ska vara i ett plan, att vind får inredas och att källarvåning får anordnas, samt att byggnadshöjd för byggnad med suterrängvåning får vara högst 4,5 m. Efter en genomläsning av dessa planregleringar är det inte orimligt att påstå att den suterrängvåning som planändringen avsåg möjliggöra helt enkelt var en källare i suterräng. Hade kommunen avsett något annat hade rimligen inte planbestämmelsen utformats på sätt som skedde, med ett tydligt angivande av att källarvåning får anordnas men samtidigt med ett

lika tydligt angivande av att byggnad bara får vara i ett plan. Det sammansatta begreppet källarvåning är inget lagligen vedertaget begrepp, antingen är något en källare eller en våning i den mening som avses i PBF. En källarvåning måste således planmässigt – även om ordvalet kan tyckas märkligt – vara en våning som samtidigt uppfyller kraven på att vara en källare. Suterrängvåningen i detta fall överstiger, vilket också länsstyrelsen har konstaterat, det mått om 1,5 m som anges i 1 kap. 4 § tredje stycket PBF och som reglerar när en källare ska anses vara en våning. Med detta följer att byggnaden är en tvåvåningsbyggnad, en byggnad i mer än ett plan, och således planstridig.

Nämndens handläggning av ärendet

Nämnden har enligt PBL en skyldighet att kommunicera en ansökan om bygglov som innehåller planavvikelser med vissa särskilt berörda. Hon är, såsom rågranne till den fastighet där åtgärden är tänkt att vidtas, att betrakta som en sådan särskilt berörd. I detta fall har emellertid kommunikering inte skett med henne. Nämndens handläggning av ansökan brister således även i det avseendet, vilket utgör skäl för mark- och miljödomstolen att upphäva bygglovet, eventuellt – med hänsyn taget till sökandens intresse – med ett samtidigt återförvisande till nämnden för ny handläggning. Om sökanden väljer att kvarstå vid sin ansökan, kan erforderlig kommunikering då ske och planavvikelsena även bedömas redan i första instans. Eftersom avvikelserna är betydande samt i strid med plansyftet, ska dock bygglov inte kunna medges.

Övriga förutsättningar för bygglov

Olägenheterna för henne om bygglovet tillåts vinna laga kraft och byggnationen genomförs har tydligt redovisats tidigare i ärendet. Olägenheterna är i vart fall sammantaget uppenbart av sådan karaktär att de måste anses betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det suterränghus som avses byggas på A har en loftgång med direkt insyn i hennes sovrum. När hon köpte sin fastighet förväntade hon sig en lugn och säker trafiksituation i området, inte att det skulle uppföras hyreshus på granntomterna. Hon vill även bemöta kommentaren från

T T, där han anger att endast 6 av 90 fastigheter kommer att vara hyresfastigheter. Faktum är att 17 av 90 fastigheter är bebyggda eller kommer att bebyggas med flerbostadshus, om man räknar med de överklagade byggloven. Därtill har bygglov ännu inte sökts för ett stort antal fastigheter inom området.

Även frågan om åtgärdens påverkan på trafiksituationen inom området och åtgärdens anpassning till omgivningen, har utförligt redogjorts för tidigare i ärendet. Hon vidhåller sin tidigare uppfattning även i dessa frågor och menar att länsstyrelsen även i dessa avseenden har gjort felaktiga bedömningar. De planerade flerbostadshusen leder sammantaget till en ohållbar trafiksituation. Det finns många barnfamiljer i området och flerfamiljshusen kommer leda till en farlig trafiksituation, särskilt för barnen i området. Helheten blir för påfrestande för vad området är dimensionerat för. Påståendet, att man i planunderlaget har tagit höjd för trafikbelastning för annan bebyggelse än enbostadshus, är felaktig. Att man inte följer Lantmäteriets nationella riktlinjer för antal fordonsrörelser per hushåll anser hon vara irrelevant. Det har gjorts en trafikutredning för detta specifika område som kommit fram till att varje bostadshus alstrar sex fordonsrörelser per dygn. Detta måste rimligtvis ses som en betydligt mer korrekt siffra att förhålla sig till. Det framgår dessutom tydligt i planunderlaget att det är framtaget med ca 100 småhus (vilket per definition innefattar även parhus) i åtanke. Det framgår ingenstans att man på något sätt har "tagit höjd" för en annan typ av bebyggelse, förutom möjligtvis skola/förskola/fritids.

T T har bestritt ändring av det nu överklagade beslutet och anfört i huvudsak följande.

Vad gäller suterränghuset på A så är det planenligt. Utförandet i suterräng har valts för att försöka följa naturen. Kommunens parkeringsnorm har följts på samtliga fastigheter. Vad gäller avfallshanteringen så är det Vivab som bestämmer hur den ska skötas. Sammantaget kommer 6 av 90 fastigheter i området att ha

hyresrätter. Andelstalen i samfällighetsföreningen har justerats för de nu aktuella fastigheterna så att de speglar den belastning som flerbostadshusen genererar.

Nämnden har förelagts att yttra sig i målet men har avstått.

Under målets handläggning i mark- och miljödomstolen har fastigheten A förvärvats av **C L** och **J O**. De har av domstolen getts möjlighet att träda in i målet som motparter, men så har inte skett.

Mål nr P 1006-21, B

Brunekulle samfällighetsförening har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Föreningen har vidhållit vad den anfört i ärendet i länsstyrelsen med följande tillägg.

För närvarande är även andra bygglov för flerbostadshus inom grannfastigheterna på Brunekulle överklagande och nu under mark- och miljödomstolens prövning (mål nr P 3475-20 och P 3423-20). Samfällighetsföreningen begär att detta överklagande ska hanteras och prövas samlat med dessa tidigare överklaganden. Detta då de negativa konsekvenserna för området kommer att bli tydligare och då det även blir tydligare att underlagsutredningarna till detaljplanen inte tagit höjd för konsekvenserna av en sådan användning med flera flerbostadshus. Parkeringsplatserna har inte lovprövats i detta bygglov, varför länsstyrelsens resonemang i den delen är märkligt. Parkeringsplatserna är lovpliktiga och ska lovprövas senast i samband med lovet för bostadsbyggnaden. Detta då byggnaden för sin användning förutsätter parkeringsplatser.

T T har bestritt ändring av det nu överklagade beslutet och anfört samma grunder till stöd för sin talan som han anfört i mål P 3423-20, se ovan.

Nämnden har förelagts att yttra sig i målet men har avstått.

Under målets handläggning i mark- och miljödomstolen har fastigheten B förvärvats av **NKWE Holding i Falkenberg AB**. Bolaget har av domstolen getts möjlighet att träda in i målet som motpart, men så kan inte anses ha skett.

DOMSKÄL

Om målens handläggning

Mark- och miljödomstolen avgör nu målen P 3423-20, P 3475-20, och P 1006-21 i en gemensam dom.

Domstolen har den 21 januari 2022 hållit sammanträde med syn i målen.

Prövningen i mark- och miljödomstolen

Frågan som mark- och miljödomstolen har att ta ställning till i målen är om det finns förutsättningar att bevilja bygglov för de sökta åtgärderna. Relevanta bestämmelser framgår, utöver vad som anges nedan, av länsstyrelsens beslut.

Frågan om de sökta åtgärderna är planstridiga

Vad gäller frågan om åtgärdernas planenlighet instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömningar, varför domstolen hänvisar till de skäl som framgår av länsstyrelsens beslut, men med följande tillägg och förtydliganden i vissa delar.

Antalet bostäder per fastighet

De aktuella fastigheterna ligger inom ett område som omfattas av detaljplan antagen 2007, vilken ändrats genom ett beslut 2015. Av planhandlingarna har bara plankartan och planbestämmelserna direkt rättsverkan. Enligt rättspraxis kan tolkningen av en otydlig planbestämmelse dock ske utifrån övriga planhandlingar, bland annat planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås.

I planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att möjliggöra byggandet av ca 100 småhus och ett tiotal lägenheter anpassade för äldres behov samt uppförandet av en förskola m.m. Planbeskrivningen ger alltså uttryck för att området med vissa särskilda undantag ska bebyggas med småhus och inte flerbostadshus. Vad gäller antalet bostäder per byggnad eller per fastighet finns dock ingen begränsning av detta i plankartan eller planbestämmelserna. De nu aktuella fastigheterna ligger inom ett område som på plankartan är betecknat B₂. Planbestämmelsen B₂ har efter ändringen 2015 följande lydelse.

Bostäder. Ett plan. Vind får inredas och källarvåning anordnas. Byggnadshöjd max 3,5 m, för byggnad med anordnad suterrängvåning dock 4,5 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från tomtgräns alternativt sammanbyggas i tomtgräns. Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 m².

Bestämmelsen inrymmer alltså såväl småhus som flerbostadshus. Mark- och miljödomstolen konstaterar att aktuell planbestämmelse i en central del inte överensstämmer med det som kommer till uttryck i planbeskrivningen. Det är en brist, som bland annat innebär att det kan vara svårt för de som berörs att förutse konsekvenserna av planen, men kan inte anses innebära att planbestämmelsen därmed blir otydlig. Eftersom det inte är fråga om en otydlig planbestämmelse finns det inte utrymme att tolka bestämmelsen utifrån planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås (jfr. t.ex. Mark- och miljööverdomstolens, MÖD, domar den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14 och den 11 december 2020 i mål nr P 13376-19). Mot den bakgrunden anser mark- och miljödomstolen att det är förenligt med detaljplanen att uppföra flerbostadshus på de aktuella fastigheterna.

Parkeringsbehovet och parkeringsplatsernas placering

De nu sökta byggloven omfattar bland annat anläggandet av parkeringsplatser på mark som i detaljplanen är punktprickad. I planbestämmelserna anges att punktprickad mark inte får bebyggas. Så som angivits ovan så antogs detaljplanen 2007

och genomgick vissa ändringar 2015. Bestämmelsen om punktprickad mark fortsatte dock att gälla. Detaljplanens termer ska tolkas mot bakgrund av den lagstiftning som gällde när planen antogs (se MÖD:s dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). Vid tidpunkten för detaljplanens antagande gällde den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, varför bestämmelsen om att punktprickad mark inte får bebyggas ska tolkas i enlighet med ÄPBL och tillhörande relevant praxis. I ÄPBL fanns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebyggelse. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var dock en parkeringsplats inte att betrakta som bebyggelse (jfr. bl.a. MÖD:s domar den 6 november 2012 i mål P 5924-12 och den 7 mars 2013 i mål P 7292-12). Att anlägga parkeringsplatser på mark som i den nu aktuella detaljplanen är punktprickad, strider därmed inte mot detaljplanen. Vad gäller kravet i detaljplanen på att parkeringsbehovet ska tillgodoses inom tomtmark, instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömning, varför domstolen hänvisar till de skäl som framgår av länsstyrelsens respektive beslut.

Byggnadshöjd m.m.

Vad gäller byggnadshöjd för de lovsökta byggnaderna, instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömningar varför domstolen hänvisar till de skäl som framgår av länsstyrelsens respektive beslut.

Inte heller vad som i övrigt har anförts medför enligt domstolens bedömning att de sökta åtgärderna ska anses planstridiga. Det saknas därför skäl att upphäva nämndens beslut på denna grund.

Mot den bakgrunden har det inte heller funnits skäl för nämnden att underrätta och ge sakägare m.fl. tillfälle att yttra sig över bygglovsansökningarna i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Anpassningskravet

Av 9 kap. 30 § PBL följer att för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs att åtgärden bland annat uppfyller de krav som följer av

2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL. Dessa krav innebär att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall.

Inledningsvis kan konstateras att de sökta åtgärderna är förenliga med detaljplanen, vilken tillåter viss variation i utförandet av bebyggelsen i området. Även om de sökta byggnaderna i vissa avseende, så som flerbostadshus, avviker i skala och utförande i förhållande till omkringliggande enbostadshus, bedömer domstolen att denna avvikelse inte är så stor att anpassningskravet inte uppfylls. Vad gäller fastigheten A är dock domstolens bedömning att den markuppfyllnad och färdiga golvnivå som planeras inte är tillräckligt väl anpassad till R H:s fastighet. Byggnadens färdiga golv och entréerna till övervåningen föreslås nämligen ligga 0,7 meter över gatan medan R H:s byggnad, entré och tomtmark på granntomten ligger ca 0,4 meter under gatans nivå.

Domstolen finner utöver detta att kravet avseende möjligheterna att hantera avfall är uppfyllt med nuvarande utformning och placering av den sökta bebyggelsen.

Vad gäller B och C är de sökta åtgärderna därmed förenliga med kraven i 2 kap. 6 § PBL och det saknas därför skäl att upphäva nämndens beslut för dessa fastigheter med hänvisning till anpassningskravet. Däremot finns alltså skäl att upphäva bygglovet för A med hänsyn till den bristande anpassningen vad gäller markuppfyllnaden och färdig golvnivå.

Krav på ordnande av tomt

Av 9 kap. 30 § PBL följer vidare att för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs även att kraven på ordnande av tomt i 8 kap. 9 § PBL uppfylls. I bestämmelsen anges att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur-

och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att bland annat betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten, så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, och så att risken för olycksfall begränsas. Av bestämmelsen följer också att om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta.

De nu sökta åtgärderna innefattar ett antal parkeringsplatser på varje fastighet, samtliga placerade i tomtgräns ut mot gatan. På fastigheten D handlar det om sju parkeringsplatser, på A om sex parkeringsplatser och på B om tio parkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser kommer att ha sin backningsyta ut i gatan, varav flertalet i nära anslutning till, och i ett fall precis, där gatans sträckning kröker sig i 90 grader. Vidare är parkeringsplatserna på fastigheterna D och A placerade mitt emot varandra på var sin sida gatan, vilket innebär att parkeringsplatsernas kommer att använda samma utrymme i gatan som backningsyta. Med hänsyn till parkeringsplatsernas antal och placering, med backningsyta rakt ut i gatan, bedömer mark- och miljödomstolen att placeringen av parkeringsplatser på respektive fastighet innebär ett olämpligt ordnande av tomterna. Domstolen bedömer att parkeringsplatsernas antal och placering inte utgör lämpligt belägna utfarter från tomterna, utan kommer leda till att betydande olägenheter uppstår för trafiken samt risk för olycksfall.

Utöver att en relativt stor del av varje tomt avsätts för parkeringsplatser är exploateringsgraden hög i fråga om den yta per tomt som avses bebyggas med bostadshus. Därtill innebär antalet bostäder per fastighet att den friyta som återstår ska nyttjas av flera bostäder. I fråga om tomterna B och C är därutöver den del av tomterna som inte bebyggs bergig och kuperad. Efter att ha tagit del av förhållandena på platsen bedömer domstolen att de lovsökta åtgärderna

också innebär att det, med nuvarande utförande av åtgärderna, inte finns tillräckligt stor friyta kvar på någon av tomterna.

Domstolen bedömer alltså att de nu sökta åtgärderna inte uppfyller kraven som följer av 8 kap. 9 § PBL vad gäller anordnande av tomterna samt i fråga om tillräcklig friyta. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för de nu sökta åtgärderna.

Betydande olägenhet och fara för människors hälsa och säkerhet

Av 2 kap. 9 § PBL följer att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Med byggnadsverk avses enligt 1 kap. 4 § PBL en byggnad eller annan anläggning. Parkeringsplatser utomhus utgör en anläggning i PBL:s mening (jfr. 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen [2011:338]).

Med hänvisning till ovan bedömning avseende parkeringsplatsernas placering på respektive fastighet, bedömer domstolen att dessa placeringar utgör en fara för människors hälsa och säkerhet, även i 2 kap. 9 § PBL:s mening. De sökta åtgärderna uppfyller alltså inte kravet på att inte påverka omgivningen på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet, varför det även på denna grund finns skäl att upphäva de beviljade byggloven.

I ett tätbebyggt småhusområde, som det nu aktuella, är förtätning av intilliggande bebyggelse med viss tillkommande insyn något som man som boende i viss utsträckning har att räkna med. Vad gäller frågan om insyn på R H:s fastighet Skrea 6:91 från den nu lovsökta bostadsbyggnaden på A anser domstolen att den utgör en olägenhet, men inte en betydande sådan på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Den tillkommande insynen på R H:s fastighet utgör alltså inte skäl att upphäva bygglovet för de sökta åtgärderna på A.

Övriga grunder

Vad klagandena i övrigt har anfört, men som inte särskilt berörts ovan, utgör inte skäl för att upphäva de beviljade byggloven.

Sammanfattning

Domstolen bedömer att de föreslagna åtgärderna innebär att kraven på anordnade av tomter, samt krav på tillräcklig friyta, enligt 8 kap. 9 § PBL inte uppfylls. Vidare bedömer domstolen att åtgärderna riskerar att påverka omgivningen på ett sätt som innebär fara människors hälsa och säkerhet, vilket strider mot kravet i 2 kap. 9 § PBL. Vad gäller A uppfyller den aktuella åtgärden inte heller anpassnings-kravet i 2 kap. 6 § PBL. Därmed saknas förutsättningar att bevilja de nu sökta byggloven, varför domstolen med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver Bygglovsnämndens i Falkenbergs kommun beslut att bevilja bygglov på de tre fastigheterna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 4 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 mars 2022.

Susanne Mörkås

Helena Carling

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit tingsnotarien Henrik Jansson.