



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-16 i mål nr P 3915-21, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

1. AA

2. LL

3. DHK

4. NK

#### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun  
Box 2554  
403 17 Göteborg

2. Vindsbyggnation 1 AB

Ombud för 2: AB och JSS

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna X och Y i Göteborgs kommun

Dok.Id 1854768

**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 upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommuns beslut den 17 mars 2021, dnr BN 2020-008668 och BN 2020-008675, att ge bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna X och Y i Göteborgs kommun och avslår bygglovsansökningarna.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LL, AA, DHK** och **NK** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om bygglov på fastigheterna X och Y.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** och **Vindsbyggnation 1 AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LL** och **AA** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg.

Mark- och miljödomstolen har bortsett från detaljplanens plankarta och planbeskrivning när den uttalat att det inte finns någon bestämmelse som förbjuder tvåbostadshus i detaljplanen. Eftersom begreppet friliggande kan innebära både en- och tvåbostadshus har kommunen i planbeskrivningen valt att förtydliga att det endast är enbostadshus som avses i detaljplanen. Syftet som anges i detaljplanen för det aktuella området är att områdets återhållsamma karaktär i samklang med natur och övrig bebyggelse ska bevaras och att tillkommande bebyggelse ska vara friliggande enbostadshus. Utifrån det som anges i planbeskrivningen finns konkret stöd för att tolka planbestämmelsen ”fril” som att enbart enbostadshus får uppföras. De beviljade byggloven är inte förenliga med detaljplanen och inte heller kan avvikelser anses vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt de beviljade byggloven placeras byggnaderna på områdets högsta punkt och blir dominerande i landskapsbilden. Placeringen i kombination med den valda byggnadstypen förutsätter omfattande markutfyllnader såväl under som kring byggnaderna. Utfyllnaderna kommer att resultera i höga och branta slänter som kräver stödmurar på prickad mark. De ansökta åtgärderna beaktar mot bakgrund av dessa förhållanden inte tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan kommer att medföra onödiga ingrepp i terrängen och strider även mot anpassningskraven. Det

är inte omöjligt att anpassa tillkommande bebyggelse till tomtens naturförutsättningar och samtidigt utnyttja byggrätten.

Mark- och miljödomstolen anser att det finns särskilda omständigheter som talar för att byggnadshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden trots att byggnaderna ligger mindre än sex meter från allmän plats. Detta utifrån att den allmänna platsen utgörs av ”allmän plats natur” och utifrån planbeskrivningens formulering att ”två fristående enbostadshus ska spela i samklang med den övriga bebyggelsen”. Detta innebär att domstolen snarare utgår från en definition om ”störst allmän påverkan” och en konsekvens är att regeln om sex meter från allmän plats, för att motverka dominerande byggnader i ett stadsbyggnadsperspektiv, får motsatt effekt. Den hänvisade platsen vid sydöstra fasaden som beskrivs ha störst allmän påverkan är invid privat mark och därmed inte allmän plats. Att frångå den princip vars syfte är att motverka att byggnader ska dominera allmän plats finns det inga särskilda omständigheter som motiverar. Den princip som domstolen tillämpar utgår från medelnivån invid byggnaden, vilket är tomtens högsta punkt, och uppfyller inte planbeskrivningens syfte om ”samklang med den övriga bebyggelsen”.

Det är uppenbart att syftet med de sökta åtgärderna är att kringgå detaljplanebestämmelsen med dess förtydligande i planbeskrivningen om att byggnaden ska vara enbostadshus. Byggnaden, med hänsyn till dess utformning, inrymmer minst fyra bostäder, trots att den uppges vara ett tvåbostadshus.

**DHK** och **NK** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg.

De sökta byggloven strider mot detaljplanen, i vilken det anges att endast friliggande hus är tillåtna. Det finns konkret stöd i planbeskrivningen att friliggande hus ska tolkas på så sätt att det endast är enbostadshus som avses. Byggloven innefattar parhus, två identiska lägenheter i varje huskropp som är helt självständiga och sammanbyggda till parhus. Planförfattaren har avsiktligt valt att särskilja det nu aktuella området och dess karaktär från andra som tillåter uppförande av parhus.

Plankartans ”skall”-krav, att byggnad ska anpassas till befintlig terräng, negligeras och istället menar stadsbyggnadsnämnden att det föreligger särskilda skäl för att ändra marknivån för att få till en byggbar yta. Detta påstående är felaktigt då det finns många varianter på utformningar där byggnadsrätten kan utnyttjas till fullo, samtidigt som den anpassas till befintlig terräng.

Valet av fasad för beräkningen av byggnadshöjd är inkorrekt. Att den allmänna platsen är av sådan karaktär att byggnaden inte skulle kunna upplevas från den är felaktigt och beror på en önskan att maximera byggnadsvolymen och därmed antalet bostäder. Byggnaderna kommer att utgöra ett dominant inslag i förhållande till befintliga bostadsbyggnader. Anpassningskravet uppfylls således inte avseende volym och gestaltning.

Byggnation i enlighet med de beviljade byggloven kommer att resultera i totalt uteblivet dagsljus i klagandens bostad och en stor hälsorisk. På grund av uteblivet ljusinsläpp, skymd utsikt och en känsla av instängdhet och insyn kommer byggnationen innebära betydande olägenhet.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** har i tillägg till det som anfördes i mark- och miljödomstolen angett bl.a. följande.

Ordalydelsen i planbeskrivningen har aldrig varit avsedd att användas för tolkning av tillåten byggnadstyp. Syftet har istället varit att understryka vikten av att byggnaderna anpassas efter omgivande bebyggelses gestaltning och landskapets naturkaraktär.

**Vindsbyggnation 1 AB** har i tillägg till det som anfördes i mark- och miljödomstolen angett bl.a. följande.

Enligt detaljplanen finns en klar och tydligt angiven byggrätt för de aktuella fastigheterna. De beviljade byggloven överskrider inte byggrätten utan klagandenas invändning är hur byggnaderna invändigt delats upp i två bostäder. Fastigheten kommer oaktat utgången i detta mål att kunna exploateras inom det fotavtryck som följer av beviljat bygglov.

Detaljplanens bestämmelser avseende *B – Bostäder, bostadsanknuten ej störande verksamhet medges och fril – endast friliggande hus* är klara och tydliga. Ingen av dessa planbestämmelser eller någon annan aktuell planbestämmelse begränsar tillåtet antal bostäder per fastighet. På fastigheterna är det därför tillåtet med såväl enbostadshus som flerbostadshus och allt där emellan. Det saknas därför utrymme för att tolka bestämmelsen utifrån planbeskrivningen. Att planbestämmelserna avviker i centrala delar från vad som kommer i uttryck i planbeskrivningen ändrar inte detta. Principerna för tolkning av planbestämmelser utifrån planbeskrivningen som uppställts i praxis skiljer sig åt från nu aktuellt fall då dessa har avsett tolkning av äldre stads- och byggnadsplaner upprättade enligt äldre lagstiftning. Principerna är därför inte direkt tillämpliga på nu aktuellt fall. Sett till de myndighetsanvisningar som finns är det tydligt att planbestämmelsen *fril. endast tar sikte på en byggnads utformning och inget annat*. Det hade varit möjligt att genom användning av relevanta planbestämmelser begränsa antalet lägenheter för fastigheterna. Den brist som nu finns mellan planbeskrivningen och planbestämmelserna gör inte att planbestämmelserna blir otydliga. Det har inom planområdet tillåtits avvikelser i förhållande till de olika typer av bebyggelse som beskrivs i den icke bindande planbeskrivningen.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder i en attraktiv miljö. Inte endast en viss typ av i förväg bestämd bebyggelse. Utbyggnaden kan ske i form av friliggande villkor, småhus, parhus, radhus samt flerbostadshus. Syftet med planen ger därför inte någon ledning för tolkning av ”fril”. Det är även oklart i beskrivningen av området ”Skogsgläntan och berget” vilka fastigheter eller byggnationer som avses, bl.a. är det två olika dammar i området. Planbeskrivningen är svår att överblicka och det är inte tydligt vilka delar som måste läsas i detalj för att förstå plankartans innebörd. Det går inte att utläsa om friliggande hus på illustrationsritningarna i planbeskrivningen är småhus, enbostadshus, radhus, parhus eller flerbostadshus. Inom planområdet finns andra fastigheter som omfattas av bestämmelsen ”fril”, där friliggande parhus har uppförts. Bebyggelseförslaget i planbeskrivningen ger sammantaget inte någon direkt ledning för tolkning av planbestämmelsen. Bebyggelseförslaget i planbeskrivningen når inte upp till de krav på tydlighet, förutsägbarhet och systematik som bör ställas på tvingande regler om byggrätters innebörd. Planbeskrivningen kan användas som tolkning av oklar

planbestämmelse, men kan inte användas för att tillskapa fristående planbestämmelser för vissa specifika platser inom planområdet. Den verkliga utbyggnaden av planområdet skiljer sig i stor utsträckning från bebyggelseförslaget där exempelvis antalet bostäder blivit fler och flerbostadshus tillkommit där det inte avsågs. Bebyggelseförslaget kan därför inte ses som en del av planens syfte utan endast som ett förslag på hur en blandad bebyggelse kan uppnås. Tolkningen måste då istället ta sin utgångspunkt i övriga regler och praxis m.m.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle anse att principen som följer av tidigare rättsfall medför att endast enbostadshus får uppföras inom fastigheterna ska framhållas att det under alla omständigheter är tillåtet att enligt 9 kap. 4 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL inreda en ytterligare bostad i en färdig byggnad på fastigheten. Lagstiftning som tillkommit efter detaljplanens antagande får betydelse vid bedömningen av vad som kan utgöra en mindre avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Bygglagen ska därför under alla omständigheter beviljas med hänvisning till att en mindre avvikelse föreligger.

De aktuella fastigheterna har en topografi med kuperad terräng som faller åt två håll. Tomternas terräng är därför inte av sådant slag att en byggnad – som utnyttjar byggrätten och samtidigt ska minimera påverkan på omkringliggande fastigheter – kan uppföras på ett rationellt sätt utan att vissa ingrepp sker i form av sprängning, schaktning och utfyllnad. Vid placering och utformning av husen har i möjligaste mån befintlig topografi och minimering av visuell påverkan beaktats. De föreslagna åtgärderna uppfyller anpassnings- och omgivningskravet och det föreligger skäl att göra undantag från planbestämmelsen om justering av marknivån invid byggnad. Samtliga alternativa lösningar för tomten som finns och som är praktiskt genomförbara och som inte innebär en ökad olägenhet för grannfastigheterna skulle innebära en inskränkning av den i planen beviljade byggrätten.

Tomternas utformning med markanta höjdskillnader ner mot allmän plats begränsar möjligheten att placera husen i nivå med eller närmare allmän plats utan omfattande ingrepp. Detta är ytterligare ett skäl för att frångå principen om att byggnadshöjden ska utgå från medelnivån av allmän plats, särskilt då syftet med bestämmelsen är att skapa

en enhetlig bebyggelse mot allmän plats. Den enda bebyggelsen mot den allmänna platsen kommer vara de nu föreslagna husen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Vindsbyggnation 1 AB har beviljats bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på var och en av fastigheterna X och Y.

För fastigheterna gäller en detaljplan från 2008. Fastigheterna ingår i ett område som på plankartan är betecknat ”B” samt ”fril”. Av planbestämmelserna framgår att inom områden som är betecknade med ”fril” ska endast friliggande hus placeras.

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver friliggande hus ska förstås.

En detaljplans bestämmelser är utformade mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att tolkningen därför bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål P 8223-14). Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd vid tolkningen (se t.ex. rättsfallen MÖD 2020:41–44).

En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras återfinns tillsammans med detaljplanen i planbeskrivningen. Tanken är att i planbeskrivningen ska sådana avsikter med planläggningen uttryckas som inte direkt framgår av planhandlingarna. Beskrivningen är därför ett viktigt underlag för tolkningen av planen och dess innebörd, trots att planbeskrivningen inte är juridiskt bindande. (Se 4 kap. 33 § första stycket PBL, 5 kap. 26 § andra stycket äldre plan- och bygglagen [1987:10], prop. 1985/86:1 s. 618 samt prop. 2009/10:170 s. 214 och s. 433.)

Planbeskrivningens centrala betydelse vid tolkning av en detaljplan har betonats av Högsta domstolen (se NJA 2020 s. 786 ”Naturmarken i Hemmeslöv”). Högsta



domstolen har i rättsfallet ”Planbeskrivningen i Huddinge” uttalat att med hänsyn till den betydelse som planbeskrivningen har för den kommunala beslutsprocessen måste det anses ligga i lagstiftningen att vad som anges i beskrivningen väger tungt vid tolkningen av en oklar planbestämmelse. (Se Högsta domstolens dom den 9 december 2022 i mål P 266-22 m.fl.).

Vad som ska anses rymmas inom planens syfte kan bedömas utifrån planens övergripande syfte som det anges i planbeskrivningen och sådana underförstådda syften som följer av enskilda planbestämmelser och utformning i övrigt (se prop. 1985/86:1 s. 617 f., prop. 1989/90:37 s. 56, och prop. 2013/14:126 s. 179).

Enligt den i målet gällande detaljplanens karta och bestämmelser får de aktuella fastigheterna bebyggas endast med hus som uppförs friliggande. Av dessa planhandlingar framgår inte entydigt vad som avses med ”friliggande”. Vad som avses med friliggande har inte definierats i vare sig plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen. Begreppet är inte heller i sig klart utan kan uppfattas på olika sätt (jfr. rättsfallet ”Planbeskrivningen i Huddinge” där begreppet fristående i sig inte ansågs klart).

I detaljplanens planbeskrivning anges dock särskilt följande för området där tvåbostadshusen avses att uppföras.

”Byggnationen avslutas sydost om befintlig damm där två fristående enbostadshus ska spela i samklang med den övriga bebyggelsen”.

Det finns därmed stöd i planbeskrivningen för att planen ska förstås så att endast enbostadshus och inte tvåbostadshus får uppföras på de aktuella fastigheterna. För det aktuella området som i planbeskrivningen är benämnt som ”Skogsglántan och berget” finns även i plankartan de särskilda bestämmelserna ”v<sub>1</sub>” och ”v<sub>2</sub>” som reglerar bebyggelse i form av ”friliggande bostadshus eller parhus i grupp” respektive ”bebyggelse i grupp”. Den tydliga distinktion som därvid gjorts talar ytterligare för att planbestämmelsen ”fril” i den aktuella detaljplanen avser enbostadshus. Även övriga

förekomster av planbestämmelsen ”fril” i plankartan med tillhörande beskrivningar i planbeskrivningen talar för den tolkningen.

I de myndighetsanvisningar som kan användas vid uttolkningen av planbestämmelsen, de anvisningar som finns i Boverkets allmänna råd 2001:1 ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, Kungliga Byggnadsstyrelsens skrift ”Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag” (1950:2) som reviderades 1970 samt Terminologicentrums publikation ”Plan- och byggtermer 1994”, används begreppet friliggande för att beskriva egnahems- och villabebyggelse som kan omfatta såväl enbostadshus som tvåbostadshus. (Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål P 6512-17.) Utifrån planbeskrivningens uttalade syfte för det aktuella delområdet kan dock, så som uttalats i rättsfallet ”Planbeskrivningen i Huddinge”, anvisningarnas allmänna och rådgivande kommentarer inte föranleda någon annan bedömning av detaljplanens innebörd än att denna tillåter bara enbostadshus inom områden betecknade med ”fril”.

Mark- och miljööverdomstolen finner därför att uppförande av tvåbostadshus på fastigheterna inte är förenligt med planen (se 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL). Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med planens syften (se 9 kap. 31 b § 1 PBL). Det förhållandet att det för enbostadshus inte krävs bygglov för att inreda ytterligare en bostad (se 9 kap. 4 c § PBL) påverkar inte bedömningen av avvikelsens karaktär och innebär inte i sig att det finns förutsättningar för bygglov till de nu sökta åtgärderna. Med ändring av underinstansernas avgöranden ska därför bolagets ansökningar om bygglov avslås. Vid denna bedömning saknas det skäl för Mark- och miljööverdomstolen att pröva övriga invändningar mot sökt bygglov.

Beslutet om inhibition upphör att gälla genom denna dom.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Marianne Wikman Ahlberg, referent, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Caroline Johansson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-05-16  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 3915-21

## **PARTER**

### **Klagande**

1. AA

2. MG

3. DHK

4. NK

5. LL

6. LIL

### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun  
Box 2554  
403 17 Göteborg

2. Vindsbyggnation 1 AB

Ombud: AB och JSS

Dok.Id 559172

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: <a href="mailto:mmd.vanersborg@dom.se">mmd.vanersborg@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/">www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 9 september 2021 i ärende nr 403-12986-2021 och 403-12972-2021, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna Y och X i Göteborgs kommun.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Mark- och miljödomstolens inhibitionsbeslut av den 11 oktober 2021 ska inte längre gälla.

---

### **BAKGRUND**

På ansökan av Vindsbyggnation 1 AB beslutade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) den 17 mars 2021 att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på vardera fastigheterna Göteborg Y och X.

Beslutet överklagades av bl.a. AA, LL, LIL, MG, DHK och NK till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som i beslut den 9 september 2021 avslag överklagandena.

AA, LL, LIL, MG, DHK och NK har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

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

LL och AA har yrkat att de beviljade byggloven på fastigheterna X och Y ska upphävas och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Beviljade bygglov strider mot detaljplanen eftersom planen medger endast enbostadshus på fastigheterna. Planen medger inte tvåbostadshus som är förberedda för att ombildas till flerbostadshus. Länsstyrelsen klargör återigen begreppet "fril" som egnahems- och villabebyggelse och att det i normalfallet avses en- till tvåbostadshus som visuellt kan uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att de sökta husen är planenliga då de innehåller två bostadslägenheter per hus. Länsstyrelsen har inte tagit planförfattarens avsikt i beaktande. I stället har man gjort en lång redogörelse för vad begreppet "fril" kan innebära. Resonemanget leder till slutsatsen att det ska liknas vid egnahems- och villabebyggelse. Dessa två kan i sin tur anses avse en- till tvåbostadshus. Därmed konstaterar länsstyrelsen att tvåbostadshus är förenligt med detaljplanen. Det länsstyrelsen bortser i från är att kommunen i sin detaljplan identifierat denna risk för tolkning och därför under rubriken "Detaljplanens innebörd och konsekvenser",

klargjort att dessa två fastigheter ska bebyggas med enbostadshus. Ingen ytterligare tolkning krävs, planen kan inte vara tydligare och det går inte ifrågasätta vad kommunen avser med planen. Att planbeskrivningen ska användas vid tolkning av detaljplanens innebörd och konsekvenser framgår av flera domar i Mark- och miljööverdomstolen. Planbeskrivningens betydelse för tolkningen av plankartan framgår även i länsstyrelsens tidigare beslut avseende bygglov på dessa två fastigheter (dnr 403-41179-2019). Vad kommunen avsett för dessa fastigheter har legat till grund för områdets projektering och den efterföljande lantmäteriförrättningen vid bildandet av den samfällighet som äger och förvaltar infrastrukturen i området. Styrningen att det ska vara två enbostadshus har påverkat bredden på tillfartsväg, gemensamma parkeringar, dimensionering av VA samt fördelning av kostnader och andelstal. Att nu i efterhand ändra grundförutsättningarna då alla åtgärder är genomförda och den tillgängliga marken är disponerad, låter sig inte göras utan att det får stora fysiska och ekonomiska konsekvenser för de kringboende.

Länsstyrelsen anser det är irrelevant om avsikten är att exploatera de beviljade tvåbostadshusen till flerbostadshus. Detta gör man genom att hänvisa till en dom i Högsta domstolen (Ö 94-20). I domen från Högsta domstolen avses ett enbostadshus som kan omvandlas till tvåbostadshus, vilket i båda fall kan anses vara villabebyggelse. Det som finns i det nu aktuella bygglovet är ett tvåbostadshus förberett för flerbostadshus och därmed är hänvisningen till domen i HD irrelevant. Konsekvensen av länsstyrelsens resonemang är att det är möjligt att kringgå plankartans "fril" genom att söka för ett tvåbostadshus och sedan ombilda det till ett flerbostadshus. Detta resonemang är extra intressant eftersom länsstyrelsen tidigare har avslagit ett bygglov på respektive fastighet med motivet att detaljplanen inte medger flerbostadshus. Att bortse från det uppenbara syftet som framgår av de två byggnadernas konstruktion och kännedom om tidigare beslut är svårt att förstå.

Eftersom de motsätter sig beslutet att tillåta tvåbostadshus anser de det extra allvarligt att länsstyrelsen inte tar i beaktande att byggnaderna redan är förberedda

för minst fyra bostäder per byggnad. Konsekvensen för de kringboende blir därmed densamma som om det av länsstyrelsen tidigare avslagna bygglov hade gällt.

Länsstyrelsen konstaterar att området utgörs av blandad bebyggelse med modern utformning och att det därför inte strider mot anpassningskravet. De två aktuella fastigheterna ingår i detaljplanens planbeskrivning under delområdet "Skogsgläntan och berget". I plankartan framgår det även att byggnad ska anpassas till befintlig terräng. Ändring av markens medelnivå vid hus och altan tillåts med max + 0,5 m – 1 m om inte synnerliga skäl motiverar större förändring. För att ytterligare förtydliga vad som avses i detaljplanen har man i planbeskrivningen angett att "bebyggelsen är tänkta med en "osynlig" gräns mellan tomtplats och omgivande natur. Byggnationen avslutas sydost om en befintlig damm där två fristående enbostadshus (de i målet aktuella) ska spela i samklang med övriga bebyggelse."

Så sent som i december 2020 var nämndens tolkning av planen i förhållande till de sökta byggloven: "Vår bedömning är att byggnaden i förslaget placeras för högt och att markuppfyllnaderna är för stora. För att anpassas till landskapsbilden behöver huset med sin höga placering, vara relativt lågt för att inte dominera omgivningen. Det måste även bättre anpassas till platsens förutsättningar och befintlig terräng" "Synnerliga skäl som motiverar större markförändringar bedöms från fall till fall och på den här fastigheten kan vi inte se att det finns något sådant skäl. Ett förslag är att sänka huset och göra det till ett suterränghus för att på sådant sätt anpassa huset till befintlig terräng." (dnr BN 2020-008668).

Formuleringarna blandad och modernt utformad bebyggelse återfinns inte i detaljplanen eller den förtydligande planbeskrivningen. Om man besöker platsen framgår det att befintlig bebyggelse är uppförd med den återhållsamhet mot terräng och natur som anges i planen. Länsstyrelsens konstaterande att området har en blandad bebyggelse med modern utformning saknar grund och är inte relevant vid en bedömning av anpassningskravet. De beviljade byggnaderna är volymmässigt



fyra gånger större än de befintliga, är inte anpassade till landskapsbilden samt placerade så de dominerar terrängen. Därmed strider de mot anpassningskraven.

Länsstyrelsen citerar i sitt avslag med stöd av 2 kap. 6 § i PBL ramarna för bygglov. I citatet framgår det att trafikmiljön är en viktig faktor att ta hänsyn till.

Länsstyrelsens skrivning gör det uppenbart att de inte har synat förutsättningarna på plats, samt inte tagit del av planen där det uttryckligen står att det ska finnas två parkeringsplatser per hushåll för villabebyggelse. I bygglovet finns enbart en parkeringsplats per hushåll. Då byggnadsarean är maximalt utnyttjad, finns det inte plats för fler parkeringar på respektive fastighet vilket riskerar att ytterligare fyra bilar kommer parkeras på den gemensamma gatan (enskild väg). Kommunen har inte inhämtat något yttrande från samfälligheten som ansvarar för trafiken på den enskilda vägen som leder till fastigheterna. Vägen är anpassad efter detaljplanen både vad avser parkeringar, framkomlighet och bredd. Att bredda eller på annat sätt anpassa befintlig väg låter sig inte göras då det inte finns någon tillgänglig mark. Nuvarande beslut som minst innebär en fördubbling av planerade bostäder kommer få en avsevärd påverkan på trafiksituationen främst avseende säkerhet och framkomlighet. Om byggherren även tillåts gå vidare med planerade minst fyra bostäder per fastighet blir situationen ohållbar. Nuvarande bygglov innebär en betydande försämring av trafikmiljön och ska inte tillåtas.

Länsstyrelsen anser att beräkningsgrundande fasad vid framtagning av byggnadshöjd är den sydöstra fasaden. Enligt 6 m-regeln ska den fasad som gränsar mot allmän mark vara utgångspunkten vid beräkning av byggnadshöjden. Hur byggnaden uppfattas från allmän mark är det som ska vara styrande i de fall en byggnad placeras närmare än 6 m. Den sydöstra fasaden gränsar inte mot allmän mark, den gränsar mot privat mark. Däremot gränsar de sydvästra och nordvästra fasaderna för Y till allmän mark. För X är det fasaderna mot nordväst och nordost. Det innebär att det är dessa marknivåer som ska användas vid beräkning av byggnadshöjden. Nu har man valt att utgå från fastighetens högsta punkt med en fasad som är mot privat mark och bortser därmed från den inverkan som byggnaderna får i förhållandet till allmän mark, vilken är

tänkt att balanseras enligt 6 m-regeln. Fastigheterna har en högsta punkt mot privat mark och en lägsta punkt mot allmän mark. Den allmänna marken sluttar vidare ner från fastighetsgränsen. Detta framgår om man gör ett besök på plats, eller tar del av tillgängligt kartunderlag. Man får även en klar bild av terrängens beskaffenhet då man läser nämndens förslag att sänka huset och göra det till suterräng. De fasader som är inom 6 m från allmän mark ska användas vid beräkning av byggnadshöjden. För Y är de sydvästra och nordvästra fasaderna och för X är det fasaderna mot nordväst och nordost.

Länsstyrelsen bedömer att det inte har framkommit några brister i nämndens handläggning. Inte heller att det föreligger någon grund för att häva beslutet på grund av jäv. Nämndens beslut om bygglov togs den 17 mars 2021. Beslutet fattades utan samråd med rågrannar. Motivet är att beslutet följer detaljplanen. Att nämnden inledningsvis inte ansåg att så var fallet, framgår av dialogen mellan nämnden och den sökande i december 2020. Där framgår det att nämnden tolkar planen på samma sätt som de har gjort. Då de blev informerade om beslutet hade de sedvanlig tid för att inkomma med överklagan. När de försökte få del av beslutets handlingar, fick de beskedet att IT-systemet inte fungerade och att man inte kunde säga när det skulle vara i drift. De kunde inte få handlingarna hemskickade eftersom handläggarna inte kom åt underlagen. Deras begäran om att få utökad svarstid för överklagan nekades. När de till slut fick del av handlingarna, kunde de konstatera att ansökan om bygglov inte var komplett. Bland annat saknades en obligatorisk beskrivning om vad ansökan gäller. Nybyggnadskartan som är obligatorisk vid ansökan om bygglov, inkom till nämnden den 22 mars 2021. Därmed konstateras att kartan inkom fem dagar efter bygglovsbeslutet som togs den 17 mars 2021. Detta framgår av det digitala underlagets registrering.

Länsstyrelsen konstaterade i sitt beslut att det fanns två olika ritningar för samma sak och begärde ett förtydligande från kommunen. De som överklagande har därmed inte erhållit rätt underlag när de begärde ut handlingarna. Att inte säkerställa att de som begär offentliga handlingar får rätt underlag, måste i beaktande av förvaltningslagen anses vara en mindre lyckad handläggning. De som

grannar vet inte heller vilka underlag länsstyrelsen har fattat sitt beslut på. Det är uppenbart att det inte är samma underlag som rågrannar och sakägare har fått ta del av. Då den förra ägaren till en av fastigheterna sökte bygglov som privatperson för egen bostad flyttades ärendet till en annan nämnd på grund av jäv. Den nuvarande fastighetsägaren är en byggherre med en dokumenterad samverkan med kommunen inom utveckling, projektering och byggnation. Därmed är det uppenbart att det föreligger risk för delikatessjäv enligt kommunallagen.

Det är felaktigt att den samfällighet som ansvarar för drift och förvaltning inte får uttala sig. Detta är särskilt allvarligt då de fysiska och ekonomiska konsekvenserna inte är ringa. Det är fel att nämnden fattar beslut som gynnar en kommersiell fastighetsägare som har eller har haft projekt med kommunen. Särskilt som beslutet missgynnar de kringboende och strider mot detaljplanen.

Inledningsvis bedömde nämnden ansökan om bygglov enligt detaljplanen. Från årsskiftet 2021 till beslutet i mars, sker det någonting som får handläggarna att göra en total förändring av vad som är tillåtet enligt detaljplanen. Beslutet fattades så skyndsamt att inte ens samtliga handlingar var inkomna till nämnden. En myndighetsutövning ska vara objektiv och opartisk. Genom att inte säkerställa att sakägarna har samma underlag, kan beslutet inte anses vara objektivt eller opartiskt. Här borde givetvis någon form av alarmklocka ringt hos länsstyrelsens jurister.

De två beviljade byggloven ska ses i sitt sammanhang avseende konsekvensen för de boende i området. De sökta byggloven är gjorda av en exploatör med avsikt att maximalt utnyttja bygggrätten. Ansökningarna är inte gjorda av två oberoende privatpersoner för eget boende. Vid handläggningen har kommunen behandlat ansökningarna som "ett ärende" vid begäran av komplettering av marksektionsritningar och situationsplan med mera. Båda fastigheterna ska enligt plankartan endast bebyggas med friliggande hus. För att förtydliga vad som i detaljplanen avses med friliggande har kommunen valt att särskilt förtydliga dessa två fastigheter. Förtydligandet finns under Detaljplanens innebörd och konsekvenser med områdesbeskrivningen för "Skogsgläntan och berget" skriver kommunen:

"Bebyggelsen väster om Ugglegården är tänkta med "osynlig" gräns mellan tomtplats och omgivande natur. Byggnationen avslutas sydost om en befintlig damm där två fristående enbostadshus ska spela i samklang med den övriga bebyggelsen". Byggnationen vilken beskrivs som två fristående enbostadshus är fastigheterna X och Y. Därmed finns det inte det minsta tvivel, planen är mycket exakt i förtydligandet.

**MG och LIL** har yrkat att de beviljade byggloven på fastigheterna X och Y ska upphävas och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Beviljade bygglov strider mot detaljplanen eftersom planen medger endast enbostadshus på fastigheterna. Länsstyrelsen klargör återigen begreppet "fril" som egnahems- och villabebyggelse och att det i normalfallet avses en- till tvåbostadshus som visuellt kan uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att de sökta husen är planenliga då de innehåller två bostadslägenheter per hus. Länsstyrelsen har inte tagit planförfattarens avsikt i beaktande. I stället har man gjort en lång redogörelse för vad begreppet "fril" kan innebära. Resonemanget leder till slutsatsen att det ska liknas vid egnahems- och villabebyggelse. Dessa två kan i sin tur anses avse en- till tvåbostadshus. Därmed konstaterar länsstyrelsen att tvåbostadshus är förenligt med detaljplanen. Det länsstyrelsen bortser ifrån är att kommunen i sin detaljplan identifierat denna risk för tolkning och därför under rubriken "Detaljplanens innebörd och konsekvenser", klargjort att dessa två fastigheter ska bebyggas med enbostadshus. Ingen ytterligare tolkning krävs, planen kan inte vara tydligare och det går inte ifrågasätta vad kommunen avser med planen. De sökta åtgärderna strider mot detaljplanbestämmelsen. Länsstyrelsen väljer vidare att inte tolka in planförfattarens detaljerade beskrivning av de två berörda fastigheternas utformning och gestaltning, friliggande enbostadshus. Planförfattaren gör tydlig skillnad på utformningen av de olika fastigheterna i området, och de två fastigheterna X och Y är därför särskilt omnämnda i detta avseende för att smälta in och vara i samklang med de övrigt friliggande enbostadshusen i "Skogsglantan och

berget". Att planbeskrivningen ska användas vid tolkning av detaljplanens innebörd och konsekvenser framgår av flera domar i Mark- och miljööverdomstolen. Planbeskrivningens betydelse för tolkningen av plankartan framgår även i länsstyrelsens tidigare beslut avseende bygglov på dessa två fastigheter (Dnr 403-41179-2019). Vad kommunen avser för dess tomter har legat till grund för områdets projektering och den efterföljande lantmäteriförrättningen vid bildandet av den samfällighet som äger och förvaltar infrastrukturen i området. Styrningen att det ska vara två enbostadshus har påverkat bredden på tillfartsväg, gemensamma parkeringar, dimensionering av VA samt fördelning av kostnader och andelstal. Att nu i efterhand ändra grundförutsättningarna när alla åtgärder är genomförda och den tillgängliga marken är disponerad, låter sig inte göras utan att det får stora fysiska och ekonomiska konsekvenser för de kringboende.

Länsstyrelsen konstaterar att området utgörs av blandad bebyggelse med modern utformning och att det därför inte strider mot anpassningskravet. De två aktuella fastigheterna ingår i detaljplanens planbeskrivning under delområdet "Skogsgläntan och berget". I plankartan framgår det även att byggnad ska anpassas till befintlig terräng. Ändring av markens medelnivå vid hus och altan tillåts med max + 0,5 - 1 m om inte synnerliga skäl motiverar större förändring. För att ytterligare förtydliga vad som avses i detaljplanen har man i planbeskrivningen angett att "bebyggelsen är tänkta med en "osynlig" gräns mellan tomtplats och omgivande natur. Byggnationen avslutas sydost om en befintlig damm där två fristående enbostadshus (dessa aktuella fastigheter) ska spela i samklang med övriga bebyggelse."

Så sent som i december 2020 var nämndens tolkning av planen i förhållande till de sökta byggloven: "Vår bedömning är att byggnaden i förslaget placeras för högt och att markuppfyllnaderna är för stora. För att anpassas till landskapsbilden behöver huset med sin höga placering, vara relativt lågt för att inte dominera omgivningen. Det måste även bättre anpassas till platsens förutsättningar och befintlig terräng". "Synnerliga skäl som motiverar större markförändringar bedöms från fall till fall och på den här fastigheten kan vi inte se att det finns något sådant skäl. Ett förslag

är att sänka huset och göra det till ett suterränghus för att på sådant sätt anpassa huset till befintlig terräng." (dnr BN 2020-008668).

Formuleringarna blandad och modernt utformad bebyggelse återfinns inte i detaljplanen eller den förtydligande planbeskrivningen. Om man besöker platsen framgår det att befintlig bebyggelse är uppförd med den återhållsamhet mot terräng och natur som anges i planen. Länsstyrelsens konstaterande att området har en blandad bebyggelse med modern utformning saknar grund och är inte relevant vid en bedömning av anpassningskravet. De beviljade byggnaderna är volymmässigt fyra gånger större än de befintliga, är inte anpassade till landskapsbilden samt placerade så de dominerar terrängen. Därmed anser de att de strider mot anpassningskraven. De delar den uppfattning som stadsbyggnadskontoret uttryckte i december 2020.

Länsstyrelsen citerar i sitt avslagsbeslut ramarna för bygglov. I citatet framgår det att trafikmiljön är en viktig faktor att ta hänsyn till. Länsstyrelsens skrivning gör det uppenbart att de inte har synat förutsättningarna på plats, samt inte tagit del av planen där det uttryckligen står att det ska finnas två parkeringsplatser per hushåll för villabebyggelse. I bygglovet finns enbart en parkeringsplats per hushåll. Då byggnadsarean är maximalt utnyttjad, finns det inte plats för fler parkeringar på respektive fastighet vilket riskerar att ytterligare fyra bilar kommer parkeras på den gemensamma gatan (enskild väg). Kommunen har inte inhämtat något yttrande från samfälligheten som ansvarar för trafiken på den enskilda vägen som leder till fastigheterna. Vägen är anpassad efter detaljplanen både vad avser parkeringar, framkomlighet och bredd. Att bredda eller på annat sätt anpassa befintlig väg låter sig inte göras då det inte finns någon tillgänglig mark. Nuvarande beslut som minst innebär en fördubbling av planerade bostäder kommer få en avsevärd påverkan på trafiksituationen främst avseende säkerhet och framkomlighet. Om byggherren även tillåts gå vidare med planerade minst fyra bostäder per fastighet blir situationen ohållbar. Nuvarande bygglov innebär en betydande försämring av trafikmiljön och ska inte tillåtas. Vägarna är smala och uppsikten dålig.

Länsstyrelsen anser att beräkningsgrundande fasad vid framtagning av byggnadshöjd är den sydöstra fasaden. Enligt 6 m-regeln ska den fasad som gränsar mot allmän mark vara utgångspunkten vid beräkning av byggnadshöjden. Hur byggnaden uppfattas från allmän mark är det som ska vara styrande i de fall en byggnad placeras närmare än 6 m. Den sydöstra fasaden gränsar inte mot allmän mark, den gränsar mot privat mark. Däremot gränsar de sydvästra och nordvästra fasaderna för Y till allmän mark. För X är det fasaderna mot nordväst och nordost. Det innebär att det är dessa marknivåer som ska användas vid beräkning av byggnadshöjden. Nu har man valt att utgå från fastighetens högsta punkt med en fasad som är mot privat mark och bortser därmed från den inverkan som byggnaderna får i förhållandet till allmän mark, vilken är tänkt att balanseras enligt 6 m-regeln. Fastigheterna har en högsta punkt mot privat mark och en lägsta punkt mot allmän mark. Den allmänna marken sluttar vidare ner från fastighetsgränsen. Detta framgår om man gör ett besök på plats, eller tar del av tillgängligt kartunderlag. Man får även en klar bild av terrängens beskaffenhet då man läser stadsbyggnadskontorets förslag att sänka huset och göra det till suterräng.

De fasader som är inom 6 m från allmän mark ska användas vid beräkning av byggnadshöjden. För Y är de sydvästra och nord västra fasaderna och för X är det fasaderna mot nordväst och nordost.

Nämnden hade stora invändningar mot byggnadens placering och dess volym. För att anpassas till landskapsbilden ansåg nämnden att huset med sin höga placering behöver vara relativt lågt för att inte dominera omgivningen. Bättre anpassning till platsens förutsättningar och befintlig terräng angavs också. Det bedömdes inte finnas några synnerliga skäl som motiverar större avvikelser. Förslaget från nämnden var att bygga ett suterränghus för att anpassa huset till befintlig terräng.

Det finns två dammar i området vilket gör att det finns en del av den större vattensalamandrarna vilket enligt länsstyrelsen är en fridlyst art. Mot hans förvåning har man börjat med förberedande markarbete på de två berörda tomterna och när han och dottern var ute och gick i skogen kom de över dessa tomter hem.

Det sprang en del vattensalamandrar på tomten som antagligen kommit fram pga. av att man skalat bort all natur på berget. Att inte länsstyrelsen värdesätter naturens mångfald på ett bättre sätt år 2021 kan han inte riktigt förstå.

**NK och DHK** har yrkat att de beviljade byggloven på fastigheterna X och Y ska upphävas och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

De beviljade byggloven strider mot detaljplanen eftersom planen medger endast enbostadshus på fastigheterna. Fastigheterna ligger mindre än 6 m från allmän plats, vilket innebär att de beräkningsgrundande fasaderna för högsta byggnadshöjd ska beräknas från nordväst och sydväst för fastigheten Y, samt nordväst och nordost för fastigheten X, vilka vetter mot allmän mark. I det beviljade bygglovets beräknas de från sydostfasaderna som vetter mot privat mark vilket strider mot förordningen. Enligt 6-meters regeln ska den fasad som gränsar mot allmän mark vara utgångspunkten vid beräkning av byggnadshöjden. Hur byggnaden uppfattas från allmän mark är det som ska vara styrande i de fall en byggnad placeras närmre än 6 m. Fastigheterna har en högsta punkt mot privat mark, och en lägsta punkt mot allmän mark. Den högsta nivån ligger dessutom högre än hos omgivande fastigheter, vilket ytterligare förstärker vikten av att anpassa byggnadernas höjd pga. dess inverkan på omgivningarna. Bestämmelserna i 2 kap. 9 § PBL uppfylls inte heller med avseende på fara för människors hälsa genom uteblivet ljusinsläpp samt betydande olägenhet för omgivningen.

Enligt 6 kap. 28 § KL (kommunallagen) avseende jäv anser de att det finns tydlig misstanke om jäv, något som länsstyrelsen valt helt bortse från. Detta trots att deras underlag visar på ett tydligt ”samarbete” mellan exploatören och Göteborgs Stad. Exploatören har ett flertal pågående stora utvecklingsprojekt i Göteborgs Stad som gynnar kommunen.



Länsstyrelsen hävdar att det inte framkommit några brister i kommunens handläggning. Detta trots att hela beslutsprocessen varit felaktig. Beslut har tagits innan dess att handlingar varit godkända, felaktiga handlingar har skickats ut osv.

De sökta åtgärderna strider mot detaljplanbestämmelsen. Länsstyrelsen väljer vidare att inte tolka in planförfattarens detaljerade beskrivning av de två berörda fastigheternas utformning och gestaltning, friliggande enbostadshus. Planförfattaren gör tydlig skillnad på utformningen av de olika fastigheterna i området, och de två fastigheterna X och Y är därför särskilt omnämnda i detta avseende för att smälta in och vara i samklang med de övrigt friliggande enbostadshusen i ”Skogsglántan och berget”.

Bostadsarean är beräknad som om fastigheternas tomtarea vore minst 800 kvm, vilket de inte är. Alltså är den högsta tillåtna byggnadsarea baserad på en större tomtarea än vad som faktiskt är gällande, och därmed överskrids.

Gällande 'betydande olägenhet' i form av sämre ljusinsläpp samt skymd utsikt ska detta beaktas (se prop. 1985/86:1 s 484). Även enligt 2 kap. 9 § PBL (se RÅ 1991 not.201) är praxis att detta beaktas. De motsäger sig länsstyrelsens motivering och anser att påverkan är av både väsentlig karaktär samt betydande olägenhet.

Avseende trafiksituationen är vägsamfälligheten och gatan utformad för att kunna hantera ytterligare två stycken enbostadshus. Nuvarande godkända beslut innebär minst en fördubbling, vilket är ohållbart. Detta innebär en betydande förändring av trafiksituationen, samt säkerheten och är därmed en betydande olägenhet. Vidare har kommunen inte inhämtat några yttranden från samfälligheten som ansvarar för vägen som leder till de två fastigheterna. Vägen är utformad utifrån detaljplanen vad avser parkeringsmöjligheter, framkomlighet (säkerhet) och bredd. De nu beviljade byggloven kommer innebära en ohållbar situation.

Placeringen av sopkärl för minst två familjer i direkt anslutning till deras uteplats är definitivt en betydande sanitär olägenhet anser de.

Enligt 2 kap. 6 § PBL, anpassningskravet så har länsstyrelsen inte beaktat planbeskrivningen där planförfattaren tydligt beskriver de olika delområdena. De aktuella fastigheterna ingår i detaljområdets planbeskrivning under delområdet "Skogsglántan och berget". För att ytterligare förtydliga vad som avses i detaljplanen har man i planbeskrivningen angett att "Bebyggelsen är tänkt med en "osynlig" gräns mellan tomtplats och omgivande natur. Byggnationen avslutas sydost om en befintlig damm där två fristående enbostadshus (de två aktuella fastigheterna) ska spela i samklang med övrig bebyggelse". Det är uppenbart att länsstyrelsen har valt att frångå planförfattarens tydliga beskrivning, vilket strider mot anpassningskravet.

Nämnden hade stora invändningar mot byggnadens placering och dess volym. För att anpassas till landskapsbilden ansåg nämnden att huset med sin höga placering behöver vara relativt lågt för att inte dominera omgivningen. Bättre anpassning till platsens förutsättningar och befintlig terräng angavs också. Det bedömdes inte finnas några synnerliga skäl som motiverar större avvikelser. Förslaget från nämnden var att bygga ett suterränghus för att anpassa huset till befintlig terräng. Även anmärkningsvärt att länsstyrelsen, trots byggnadsherrens uppenbara syfte att kunna inrymma ytterligare lägenheter i fastigheterna, väljer att bortse från detta i sitt beslut. Detta kommer vidare ha direkt påverkan på den redan omnämnt ohållbara trafiksituationen.

Slutligen ställer de sig mycket frågande till att beslut kan tas på dessa grunder, när det finns åtskilliga punkter som inte uppfylls och som direkt strider mot detaljplanen.

**Vindsbyggnation 1 AB (Vindsbyggnation)** har bestridit bifall till överklagandet och yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer besluten avseende beviljade

bygglov på fastigheterna X och Y. Vindsbyggnation har anfört i huvudsak följande.

Klaganden har gjort gällande att de byggnader som bygglov meddelats för upptar för stor andel av fastigheternas area och att planbestämmelsen avseende utnyttjandegrad inte ska tillämpas då fastigheterna understiger 800 kvm (faktisk storlek är 796 kvm). Vad klaganden anfört bestrids. Fastigheterna har bildats i samband med en lantmäteriförrättning år 2013. Vid lantmäteriförrättningen bedömdes således fastigheternas storlek vara lämpliga med hänsyn till detaljplanen och dess bestämmelser. Oaktat fastigheternas storlek kan det inte innebära att detaljplanens bestämmelse om utnyttjandegrad inte ska gälla. Fastigheterna får således bebyggas med en byggnadsarea motsvarande 20 procent av fastigheternas area. Beräkningen av procentuell byggnadsarea i förhållande till respektive fastighet måste således göras utifrån respektive fastighets faktiska area. Byggnadsarean för respektive byggnad beräknad enligt gällande svensk standard motsvarar 20 procent av respektive fastighets area, byggnaderna överensstämmer således med vad detaljplanen föreskriver.

Vad gäller olägenhet för grannar ska det beaktas att byggloven omfattar åtgärder inom planlagt område. Byggrätten för fastigheterna är klart och tydligt angiven. Klaganden har haft att räkna med att fastigheterna ska bebyggas inom de ramar som detaljplanen medger och att fristående hus därmed kommer att uppföras inom de aktuella fastigheterna. De olägenheter som klaganden menar att de fristående husen inom fastigheterna kommer medföra har redan prövats inom ramen för detaljplanens antagande. Vindsbyggnation har därutöver placerat byggnaderna för att såväl anpassa dem efter fastigheternas naturliga förutsättningar samtidigt som byggnationen placeras så långt som möjligt från övrig bebyggelse i syfte att minimera eventuell påverkan. De beviljade åtgärderna enligt byggloven innebär sammantaget därmed inte någon betydande olägenhet för någon av klaganden. Olägenheterna är inom ramen för vad grannar i ett detaljplanereglerat bostadsområde måste tåla.

Vindsbyggnation får även framhålla att geoteknisk undersökning av fastigheterna har genomförts och ett utlåtande har lämnats till ansökningarna om bygglov. De tekniska egenskapskraven hänförligt till konstruktionslösningar med anledning av rasrisk m.m. är i övrigt frågor som hanteras vid det tekniska samrådet och ska således inte beaktas inom ramen för prövningen av byggloven.

Vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter kan det konstateras att det inte föreligger något hinder mot att bevilja de sökta byggloven. Nämndens beslut avseende bygglov på fastigheterna X och Y ska därför fastställas.

**Nämnden** har bestridit bifall till överklagandet och har anfört i huvudsak följande. De klagande menar att aktuell ansökan avser två byggnader som är förberedda för minst fyra bostäder. Nämnden menar dock att bedömningen av åtgärden måste utgå ifrån vad ansökan avser. I detta fall avser ansökan ett tvåbostadshus. Eventuella framtida förändringar får prövas mot kraven då ändringen önskas genomföras. Det föreligger inte heller några oklarheter om vilka handlingar som utgör underlag för beslutet. Ansökan har reviderats under handläggningen, vilket har inneburit att nya handlingar har tillkommit. Nybyggnadskartan som ligger som underlag för beslutet är daterad den 9 mars 2021. Avseende ärendets handläggning så har nämnden bedömt att åtgärden är planenlig. Det finns enligt 9 kap. 25 § PBL därmed inget krav på att grannar och andra sakägare ska höras.

Nämnden har bedömt att den sökta åtgärden är planenlig. Av detaljplanen framgår att fastigheten omfattas av bestämmelsen fril, som innebär att endast friliggande hus är tillåtna. Det finns inte närmare beskrivet varken på plankartan eller i planbeskrivningen vad som avses med att husen ska vara friliggande. I planbeskrivningen benämns de byggnader som planen möjliggör på något ställe som enbostadshus. Planbeskrivningen är dock inte juridiskt bindande utan ska endast ett stöd till att tolka syftet med detaljplanen och dess bestämmelser. Om det finns en bestämmelse eller avsikt i planbeskrivningen som inte är genomförd på plankartan så gäller denna inte. I det aktuella fallet bedömer nämnden att det inte

tillräckligt tydligt framgår av planbeskrivningen att bestämmelsen friliggande innebär ett krav på att bebyggelsen måste utföras som enbostadshus för att det ska vara möjligt att säga att tvåbostadshus därmed är planstridiga. Planbestämmelsen går att hitta i det allmänna råd som var gällande när detaljplanen antogs (Boverkets allmänna råd 2002:1 (Boken om detaljplan och områdesbestämmelser)). Det saknas dock en närmare beskrivning av vad som avses. I bilagan över beteckningar och bestämmelser finns bestämmelsen uppräknad under utformningsbestämmelser. Nämnden bedömer att bestämmelsen framför allt måste anses reglera byggnadssätt. I den mån även byggnadstyp ska anses omfattas av bestämmelsen så utgörs vanlig villabebyggelse normalt av 1-2 bostäder. Som en jämförelse kan noteras att flerbostadshus enligt TNC är byggnader med minst tre bostadslägenheter (Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer 1994).

Gällande beräkning av byggnadshöjden så vann den aktuella detaljplanen laga kraft 2011. Beräkningen av byggnadshöjden ska därför utgå ifrån 9 § ÄPBF. Av denna paragraf framgår att byggnadshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex m från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. De huvudsakliga syftena med bestämmelserna om beräkning av höjd är att skapa enhetlighet och harmoni i bebyggelsesilhuetten invid mera frekvent utnyttjade allmänna platser, att begränsa risken för brand och störning för närboende samt att tillse en proportionerlig utformning för att uppfylla kravet på god formverkan (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juni 2020 i mål nr P 8344-19). I det nu aktuella fallet är den allmänna platsen som fastigheten gränsar till allmän plats/natur. Nämnden bedömer att det ur stadsbyggnadsperspektiv inte är ändamålsenligt att beräkna byggnadshöjden med utgångspunkt i den allmänna platsen. Nämnden bedömer därför att det finns särskilda skäl att beräkna byggnadshöjden ifrån markens medelnivå invid byggnaden.

Enligt 9 § ÄPBF ska byggnadshöjden vidare räknas till skärningen mellan fasadplanet på den beräkningsgrundande fasaden och ett plan som med 45 graders

lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Nämnden bedömer att den sydöstra fasaden, som vetter mot gata och omgivande bebyggelse, har den största allmänna påverkan och därför ska utgöra beräkningsgrundande fasad. Skärningspunkten mellan fasadplanet och 45-gradersvinkeln hamnar på 6,5 m, vilket innebär att byggnaden är planenlig avseende bestämmelsen om byggnadshöjd. Det kan noteras att utöver tillåten högsta byggnadshöjd så finns takkupor utförda. Dessa har godtagits med stöd av bestämmelsen om att utöver angiven högsta byggnadshöjd får mindre takkupor anordnas mot gata/entrésida med totalt högst 1/4 av takfotslängden och mot gårdssida med högst 1/2 av takfotslängden.

De klagande menar vidare att delar av åtgärden är placerad på så kallad prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Nämnden vill med anledning av detta framhålla att inga delar av den nuvarande åtgärden är placerad på prickad mark. De delar som i den ursprungliga ansökan hade placerats på prickad mark har utgått under handläggningens gång.

Av detaljplanen framgår också att byggnaderna ska anpassas till befintlig terräng. Ändring av markens medelnivå får inte vara större än 0,5 m åt något håll, om inte synnerliga skäl finns. Syftet med bestämmelsen är bland annat att bebyggelsen ska underordnas strandområdets och bergpartiernas sammanhållande drag. Nämnden kan konstatera att de markarbeten som krävs kommer att innebära att medelmarknivån kommer att justeras något mer än 0,5 m strax väster om hus B och strax öster om hus A. Orsaken till detta är att platsen som ska bebyggas i någon mån utgörs av en kulle och att en viss uppfyllnad därmed är nödvändig i väster och öster för att få till en byggbar yta. Med hänsyn till topografin föreligger därmed synnerliga skäl att ändra marknivåerna mer än 0,5 m på dessa platser. Byggnaderna bedöms dock fortfarande vara anpassade till befintlig terräng.

Avseende byggnadens utformning består den befintliga bebyggelsen av bostadshus i två våningar. Dessa har en ganska enhetlig volym och gestaltning. Den sökta åtgärden bedöms dock inte avvika ifrån övriga byggnationer i området och kommer inte heller att utgöra ett dominerande inslag i stadsbilden. Av detaljplanen framgår

att krav ställs på anpassning till befintlig terräng. Som framgår av ovanstående har förslaget anpassats till detta, med undantag för två platser strax öster och strax väster om huvudbyggnaderna, där synnerliga skäl finns för kompletterande markarbeten.

Föreslagen färg- och fasadmateriäl låter byggnaden smälta i in i omgivningen. Sammanfattningsvis bedöms åtgärden vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Kraven i 2 kap. 6 § p 1 PBL är därmed uppfyllda.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att byggnadsverk inte får placeras eller utformas på ett sätt som medför en betydande olägenhet för omgivningen. De klagande menar att den tillkommande biltrafiken är av sådan omfattning att åtgärden utgör en betydande olägenhet. Nämnden anser att den sökta åtgärden inte kommer att generera en sådan trafikökning att detta skulle vara att anse som en betydande olägenhet för de närboende.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Detaljplanens bestämmelse om endast friliggande hus*

Frågan är om det bygglov som beviljats, att bygga tvåbostadshus, är förenligt med detaljplanens bestämmelse ("fril") med innebörden att endast friliggande hus får uppföras. I praxis har uttalats, vad gäller planbestämmelsen friliggande eller fristående, att tolkning av innebörden får göras med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd (se MÖD 2020:41- 44).

Vad som avses med friliggande hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Den nu aktuella detaljplanen är antagen 2009. Som länsstyrelsen

redovisat i sitt beslut förekommer planbestämmelsen friliggande (fril.) i Boverkets allmänna råd 2002:1, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, som var aktuell när den nu aktuella detaljplanen antogs. I de allmänna råden (s. 177) anges att planbestämmelsen fril. innebär ”endast friliggande hus” och det framgår vidare att bestämmelsen tar sikte på husets utformning och är redovisad jämte bestämmelser om ”endast parhus”, ”endast radhus” och ”endast kedjehus”.

För mark- och miljödomstolen framstår sammantaget syftet med bestämmelsen ”endast friliggande hus” som en reglering av att husen inte ska kunna sammanbyggas i eller över tomtgräns, för att undvika radhus och kedjehus. Bestämmelsen framstår inte som otydlig eller oklar. Det finns således ingen otydlig planbestämmelse som behöver tolkas utifrån planbeskrivningen (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 11 december 2020 i mål P 13376-19 och den 18 december 2014 i mål P 5758-14). Någon bestämmelse som förbjuder tvåfamiljshus, som det överklagade bygglovets avser, eller hus med flera lägenheter, finns inte i den gällande detaljplanen.

Att planbeskrivningen, med sikte på de nu aktuella tomterna, anger att ”Byggnationen avslutas sydost om befintlig damm där två fristående enbostadshus ska spela i samklang med den övriga bebyggelsen”, saknar därvidlag betydelse för frågan om ett tvåfamiljshus utgör en planavvikelse.

#### *Byggnadshöjd*

Byggnadshöjden ska enligt 9 § i den äldre plan- och byggförordningen (1987:383, ÄPBF), som på grund av att detaljplanen är antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen blir tillämplig vid tolkning av detaljplanen, räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

Både byggnad A och B enligt ansökan om bygglov i föreliggande mål är placerade mindre än sex meter från allmän platsmark. Ansökningshandlingarna som



byggnadsnämnden godkänt, redovisar en byggnadshöjd som utgår ifrån markens medelnivå invid byggnaden. Frågan blir således om särskilda omständigheter föreligger som föranleder att byggnadshöjden beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden trots att byggnaderna är placerade närmare allmän plats än sex meter.

I praxis har särskilda omständigheter förelegat t.ex. om syftet med bestämmelsen inte uppnås på grund av att den allmänna platsens karaktär är sådan att byggnaden inte kan sägas upplevas från den allmänna platsen, eller att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad och att resultatet av en sådan beräkning därför skulle strida mot bestämmelsens och detaljplanens syften (se bl.a. rättsfallet MÖD 2014:17).

De aktuella byggnaderna ligger närmare allmän plats än sex meter mot väster (hus A) respektive norr (hus B). Den allmänna platsen utgörs här av allmän plats natur. Marken sluttar markant från tomterna ner mot naturmarken. Byggnadsnämnden har i yttrande till domstolen anfört att det ur stadsbyggnadsperspektiv inte är ändamålsenligt att beräkna byggnadshöjden med utgångspunkt i den allmänna platsen. Av planbeskrivningen till den gällande detaljplanen framgår vidare att ”byggnationen avslutas sydost om den befintliga dammen där två fristående enbostadshus ska spela i samklang med den övriga bebyggelsen”. Beskrivningen indikerar att utgångspunkten för byggnadernas höjd snarare ska vara befintlig bebyggelse längs med tillfartsgatan än naturmarken. Domstolen kan också instämma i underinstansernas bedömning att den beräkningsgrundande fasaden på byggnaderna ska vara den sydöstra, som har störst allmän påverkan.

Sammantaget finner domstolen att det finns flera skäl för att utgångspunkten för bestämmande av byggnadshöjden ska vara förhållanden på den sydöstra sidan av byggrätterna där anslutande bebyggelse och lokalgatan är belägen, och inte naturmarken på den motsatta sidan. Mark- och miljödomstolen bedömer sålunda att det finns särskilda omständigheter som talar för att byggnadshöjden ändå ska beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden.

Domstolen delar i övriga delar den bedömning som länsstyrelsen gjort i det överklagade beslutet. Det har inte framkommit annat än att ansökan om bygglov även i övrigt är planenlig. Överklagandena ska därför, med upphävande av domstolens inhibitionsbeslut, avslås.

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

Överklagande senast den 7 juni 2022

Vibeke Sylten

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Vibeke Sylten, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.