



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-10-09 i mål nr P 2144-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A-C.H.

2. L.N.

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

2. S.G.

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Sundsvalls kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

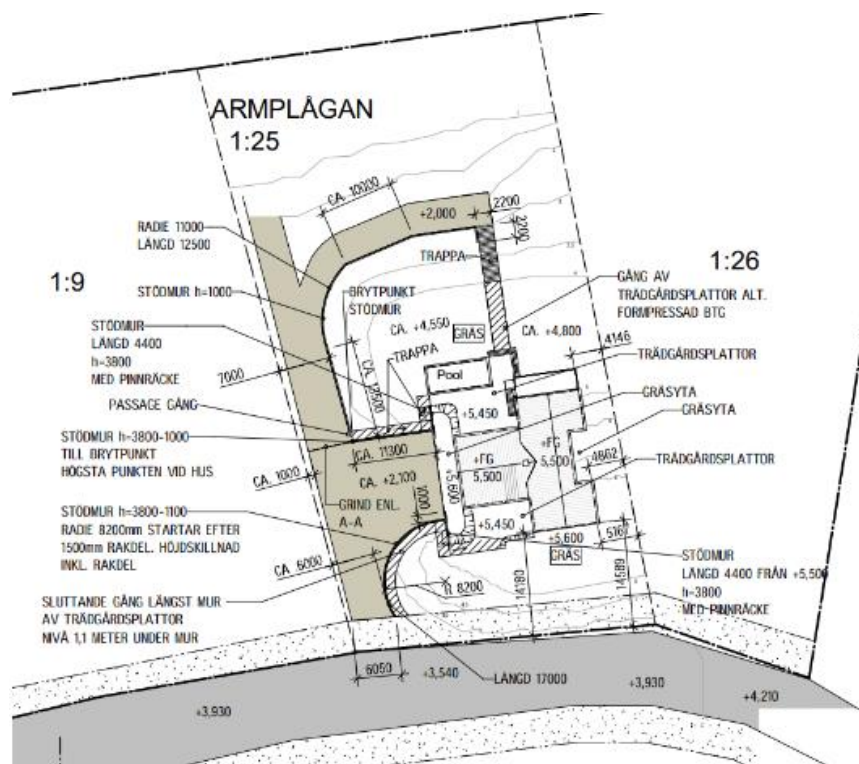
Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommun beslut den 17 februari 2023, dnr BYGG 2022-001436, att ge bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X i Sundsvalls kommun och avslår bygglovsansökan.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun beslutade i september 2018 att ge bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus, en sjöstuga och installation av en eldstad/rökkanal på fastigheten X i Sundsvalls kommun. Sommaren 2019 fattade nämnden ytterligare bygglovsbeslut avseende sjöstugans placering och utformning. Dessa har fått laga kraft och sjöstugan har därefter uppförts. Såvitt gäller enbostadshuset fattade nämnden ytterligare beslut om bygglov och startbesked för markarbeten, källarvåning och överbyggnad. S.G. påbörjade markarbetena och byggandet av enbostadshuset. De senare byggloven avseende ändrat utförande av enbostadshuset har upphävts efter överklaganden (se Mark- och miljööverdomstolens mål nr P 10887-20).

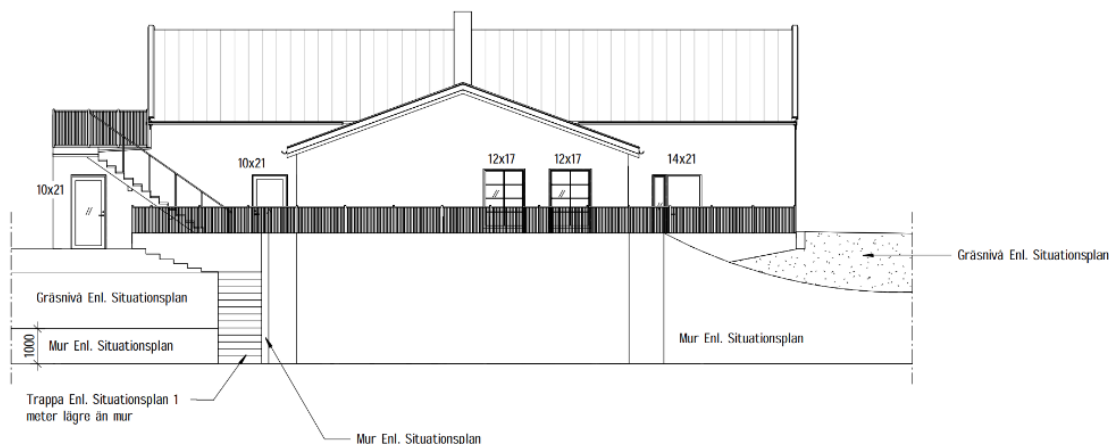


Fotografi från sydväst



Utsnitt från situationsplanen

Nämnden fattade det nu överklagade bygglovsbeslutet den 17 februari 2023. Beslutet är förenat med villkor om att sjöstugan ska avlägsnas eftersom enbostadshusets byggnadsarea uppgår till den maximalt tillåtna byggnadsarean om 250 kvadratmeter på fastigheten. Byggnadens källarplan ska enligt ansökan till fullo ligga under marknivån vilket förutsätter markutfyllnad och stödmurar.



Fasad mot väster

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A-C.H. och **L.N.** har yrkat att Mark- och miljööver- domstolen ska upphäva bygglovet. De har även yrkat att grundplattan ska kontrollmä-
tas.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun och **S.G.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A-C.H. och **L.N.** har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Tomten ska betraktas som bebyggd, vilket innebär att 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte är tillämplig. Prövningen av bestämmelsen har även skett vid prövningen 2018 av det ursprungliga bygglovet på fastigheten som har vunnit laga kraft. Vid tidpunkten för prövningen av det överklagade beslutet fanns ett gällande bygglov för sjöstugan.

S.G. har anfört i huvudsak följande. Färdigställandet av sjöstugan i december 2019 har grundat sig på två lagakraftvunna beslut. Sedan dess har sjöstugan inte ändrats. Tomten har alltså vid tidpunkten för nämndens nu överklagade bygglovsbeslut inte varit obebyggd på sätt som avses i 8 kap. 9 § första stycket första meningen PBL. Mot denna bakgrund har det varit korrekt av nämnden, länsstyrelsen respektive mark- och miljödomstolen att inte tillämpa 8 kap. 9 § PBL i prövningen av det nu aktuella bygglovet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen ska pröva i målet är om bygglov för ny-byggnad av ett enbostadshus på fastigheten X i Sundsvalls kommun kan

ges. Vad A-C.H. och L.N. har anfört om kontrollmätning av grundplattan omfattas inte av prövningen.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller kraven i de i paragrafen uppräknade bestämmelserna i 2 och 8 kap. PBL. Prövningen omfattar bland annat enbostadshusets placering och utformning, stödmurarnas placering och utformning samt hur tomten i sig ska ordnas.

I fråga om enbostadshuset delar Mark- och miljööverdomstolen underinstansernas bedömning att det är planenligt i fråga om byggnadsarea och antal våningar. Domstolen instämmer också i bedömningen att byggnaden inte medför någon betydande olägenhet och att kraven i 2 kap. 9 § PBL därför är uppfyllda. Domstolen anser att det inte heller i övrigt har framkommit att byggnaden i sig skulle vara oförenlig med de krav som ska uppfyllas enligt 9 kap. 30 § PBL.

När det gäller frågan om stödmurarna är förenliga med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och hur de sökta åtgärderna förhåller sig till kraven på tomter i 8 kap. 9–11 §§ PBL gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Anpassningskravet innebär bland annat 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.

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. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. (Se 8 kap. 9 § första stycket PBL.) I det ligger enligt förarbetena att tomtens förutsättningar i fråga om bland annat topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 517). En tomt är ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål (se 1 kap. 4 § PBL). I

termen tomt ingår bland annat friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor samt plats för parkering, lossning och lastning (se prop. 2009/10:170 s. 152 f.).

En fråga är om kraven i 8 kap. 9 § PBL, som avser obebyggda tomter, är tillämpliga trots att en sjöstuga byggts på fastigheten. Sjöstugan är placerad i strandlinjen och upptar endast en ringa del av marken på fastigheten. Bygglovets för enbostadshuset har tidigare upphävts efter överklagande, varför någon slutlig prövning av hur tomten ska ordnas i anslutning till enbostadshuset inte har skett. Med hänsyn till detta anser Mark- och miljööverdomstolen att prövningen av ordnandet av tomten i förhållande till enbostadshuset inte påverkas av att sjöstugan har byggts på fastigheten. Den mark som är avsedd att nyttjas som tomt för enbostadshuset är därför att anse som obebyggd och behöver således uppfylla kraven i 8 kap. 9 § PBL.

Av utredningen i målet framgår att enbostadshusets utformning i en våning och med källare under mark förutsätter omfattande terrängbearbetning och markutfyllnad för att huset ska vara förenligt med detaljplanen. Av handlingarna framgår att tomten ska förses med upp till ca 3,5 meter höga stödmurar närmast enbostadshuset, vilket skapar en motsvarande försänkning på tomten mellan murarna, trots att källarvåningen inte längre ska användas som garage. Enligt Mark- och miljööverdomstolen innebär stödmurarna och markåtgärderna, som går utöver vad som krävs för att enbostadshuset ska kunna anses planenligt, att kraven i 8 kap. 9 § PBL inte uppfylls i fråga om att tomten ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Stödmurarna kan inte heller anses uppfylla kravet att byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL). Eftersom bygglov därmed inte kan ges ska mark- och miljödomstolens dom ändras och nämndens beslut upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Johan Hjalmarsson samt hovrättsråden Johanna Fernlund, referent, och Frida Göranson.

Föredragande har varit Fatima Roula.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-10-09
meddelad i
Östersund

Mål nr P 2144-23

PARTER

Klagande

1. A-C.H.

2. L.N.

Motparter

1. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

2. S.G.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Västernorrlands beslut den 2 juni 2023 i ärende nr 403-2145-2023,
se **bilaga 1**

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) beslutade den 17 februari 2023 (dnr BYGG 2022-001436) att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten X i Sundsvalls kommun.

Av gällande detaljplaner (2281K-ÄDP-406 och 2281K-DP-175) framgår att

- området får användas för bostadsändamål,
- endast en våning tillåts på fastigheten,
- största tillåtna byggnadsarea är 15% av fastighetsarean,
- den totala byggnadsarean (BYA) inom egenskapsområde e₃ får uppgå till maximalt 250 m² och
- att största tillåtna byggnadsarea per fastighet inom egenskapsområde e₃ för sjöbod/båthus är 40 m².

Beslutet förenades med villkoret att befintlig sjöstuga ska avlägsnas från egenskapsområdet e₃ innan slutbesked kan ges och att ansökan om rivningslov för rivning av sjöstugan ska lämnas in innan startbesked kan ges.

A-C.H. och L.N. överklagade beslutet till länsstyrelsen som avlog överklagandet, se **bilaga 1**.

A-C.H. och L.N. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A-C.H. och L.N. har yrkat att beslutet att bevilja bygglov upphävs. Vidare har de begärt att domstolen håller syn, att kontrollmätning görs av grundplattan och att marklov prövas. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak vad de anfört i länsstyrelsen och därutöver lagt till följande.

De har tidigare fått bekräftat av kommunen att sjöstugan, oavsett placering, ingår i de 250 kvadratmeter som detaljplanen med tillägg föreskriver.

Länsstyrelsen har bedömt att marklov inte behövs men bortser från de rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen som visar på vad som räknas som källare och suterrängvåning. Länsstyrelsen bortser helt från den riktlinje som finns kring marklov och som säger att en uppfyllnad med 60 cm är att anse som en avsevärd höjning, och därför ska kräva marklov.

En detaljplan med tillägg, ska vara tydlig. Tillägget ska följa syftet till detaljplan, där ett tillägg inte totalt får förändra ett områdes användning. Är det kommunens avsikt att tillåta stora huvudbyggnader på Björn, ska det tydliggöras genom en ny detaljplan, vilken i så fall ger alla boende på Björn samma möjlighet att få bebygga sina fastigheter med stora huvudbyggnader om man så önskar.

Ritningar anpassas successivt men den redan uppförda byggnaden står orörd kvar och överensstämmer inte med inlämnade ritningar. Byggherren fortsätter att bygga och färdigställa trots att bygglov inte finns. Utöver suterrängvåningen på 343,5 kvadratmeter finns en sjöstuga på 40 kvadratmeter, totalt 383,5 kvadratmeter (jämfört med detaljplanens maximala 250 kvadratmeter).

DOMSKÄL

Yrkande om syn

Mark- och miljödomstolen har i särskilt beslut avslagit yrkandet om syn.

A-C.H. och L.N. har därefter på nytt begärt att domstolen ska hålla syn. Till stöd för yrkandet om syn har de i huvudsak uppgett att domstolen ska få en adekvat bild av status avseende markarbeten och vad som uppförts utan giltigt bygglov och utan att Sundsvalls stadsbyggnadsnämnd agerat i något avseende.

Mark- och miljödomstolen konstaterade i sitt tidigare beslut om avslag på syn att domstolen har i målet att pröva det överklagade bygglovsbeslutet, dvs. om det finns

förutsättningar att bevilja *det bygglov som meddelats* i beslutet. Nämnden ska utöva tillsyn över att plan- och bygglagstiftningens bestämmelser följs bland annat avseende bygglov och pröva om det föreligger förutsättningar för ett ingripande om det finns anledning att anta att någon inte har följt plan- och bygglagstiftningen.

Mark- och miljödomstolen finner ingen anledning att göra annan bedömning nu, utan finner att den utredning som finns i målet är tillräcklig med hänsyn till de frågor som domstolen ska pröva. Domstolen bedömer därför att det inte framkommit behov av syn på platsen. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Prövningsramen

Såsom länsstyrelsen konstaterat utgörs prövningsramen av det överklagade beslutet, dvs. frågan om det finns förutsättningar att meddela det bygglov som meddelats eller inte. Vidare är det nämnden som ska utöva tillsyn över att plan- och bygglagstiftningens bestämmelser följs. Vad som anförts om att uppförd byggnad eller utförda markåtgärder inte följer det meddelade beslutet ankommer alltså inte på mark- och miljödomstolen att pröva. Det ankommer därför inte på domstolen att besluta att marklov krävs för det fall åtgärder utförts som inte omfattats av det överklagade beslutet. Inte heller vad som anförts om kontrollmätningar kan prövas eller utföras inom ramen för detta mål.

Domstolen bedömning i sak

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i bedömningen att detaljplanen ska tolkas på så sätt att inom område e₅ är största tillåtna totala byggnadsarea per fastighet 250 kvadratmeter. Eftersom beslutet är villkorat med att sjöstugan ska avlägsnas kommer fastigheten, efter att detta utförts, ha en byggnadsarea om 250 kvadratmeter. På de skäl länsstyrelsen anført finner även domstolen att det rör sig om en byggnad med källare och att villkoren för att en källare ska räknas som ett våningsplan inte är uppfyllda. Byggnaden har därför endast en våning och därmed är planenlig. Vad som framkommit i målet föranleder inte heller till annan

bedömning vad gäller kraven på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse och utformning eller att det skulle vara fråga om en betydande olägenhet för klagandena.

Mot denna bakgrund, och på de skäl länsstyrelsen i övrigt anført, finner mark- och miljödomstolen inte anledning att göra någon annan bedömning än den som länsstyrelsen har gjort. Vad klagandena har anført i sitt överklagande ändrar inte domstolens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 30 oktober 2023.

Åsa Ärlebrant

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åsa Ärlebrant, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson.