



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

DOM
2024-06-11
Stockholm

Mål nr
P 2312-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-01-31 i mål nr P 95-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Dagholmen Markförädling AB
Rosens väg 33
444 61 Stora Höga

Motpart

1. I.S.

2. M.M.

3. Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun
444 82 Stenungsund

SAKEN

Bygglov för uppförande av en mur på fastigheten X i Stenungsunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2043203

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dagholmen Markförädling AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa länsstyrelsens beslut.

I.S. och **M.M.** samt **Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dagholmen Markförädling AB har sammanfattningsvis anfört följande.

Den planerade åtgärden är planstridig och utgör en avvikelse från detaljplanen som inte är liten. Den aktuella situationen är inte ett sådant fall där slänträttigheten inte behöver utnyttjas enligt planbeskrivningen. Fastigheten ligger på en högre nivå än gatuplan. Skärning kan då behövas, men däremot behövs inte fyllningar. Planbeskrivningen beskriver enbart situationen avseende tomter som ligger på lägre nivå än gatunivån. Utfyllnad skulle då kunna ersätta slänt, bl.a. för att stödja upp gatan. Planbeskrivningen resonerar inte kring att utfyllnad av högre liggande tomt, vilken bärs upp av stödmur, kan ersätta slänträttigheten i planbeskrivningen. Avvikelsen kan knappast bedömas som liten med hänsyn till absoluta tal och i förhållande till den omgivande miljön. Åtgärden har en längd om 41,6 meter som, med hänsyn till gatans sträckning, inte kan anses som liten avvikelse. Den sökta åtgärden kan utifrån längd och höjd vare sig i absoluta mått eller i relativt hänseende i förhållande till gatan eller omgivningen i övrigt anses vara av begränsad omfattning. Planavvikelsen kan inte anses vara nödvändig utifrån vare sig myndighetskrav eller andra grundläggande funktioner för bostadsfastigheten.

I.S. och **M.M.** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Den planerade åtgärden är planenlig. Planbestämmelsen n_1 uppfylls eftersom deras tomt ligger högre än gatan och på så sätt är säkrad med slänt. Syftet med planbestämmelsen n_1 är att säkra möjligheten att vid behov anlägga slänt så att gatan kan motbyggas för stabilisering av väggkroppen. Om gatan i ett aktuellt snitt ligger i nivå med omgivande mark eller om angränsande tomt

fills upp så att avsedd stabiliserande motbyggnad uppnås behöver planbestämmelsen inte tillämpas. Detta är fallet för deras fastighet som ligger över vägen. Planbestämmelsen ska i den aktuella situationen tolkas så att eftersom tomtmarken redan är uppfylld mot gatan behöver inte möjligheten som planbestämmelsen ger utnyttjas. Detta styrks genom tolkningsutlåtandet från Stenungsunds kommuns planförfattare. Att n₁ lagts in som en generell zon inom kvartersmark utmed gatan beror på att höjdsättningen av omgivande tomtmark inte är reglerad i planen. Om släntstöd för gatan behövs eller inte har därmed inte kunnat preciseras i planen. Den kommunala gatan är redan byggd med erforderliga skärningar och fyllningar. Alla släntservitut är utnyttjade och kommunens gata är motbyggd med vägslänter. Planbeskrivningen beskriver enbart situationen med tomter som ligger lägre än gatunivån just för att det är dessa som kommunen behövde säkra med släntservitut. Kommunens vägbyggnation var klar och slänter godkända när nämnden godkände deras bygglov. Bedömningen av om det finns en planavvikelse i förevarande fall handlar om frågan om släntservitutet är uppfyllt och vägen säkrad – inte om hur muren ska utformas. Stödmuren behövs för att ta upp nivåskillnaderna mellan gata och tomter. Muren är viktig för att anordna den berörda fastighetens tomt på ett ändamålsenligt sätt. Muren gör det t.ex. möjligt att ordna en bra dagvattenhantering inom fastigheten.

I.S. och M.M. har till stöd för sin talan åberopat bl.a. ett intyg från planförfattaren om hur detaljplanen ska tolkas.

Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun har anfört sammanfattningsvis följande. Den sökta åtgärden utgör en liten och därmed godtagbar avvikelse från detaljplanen. Planbestämmelsen n₁ ger upphov till otydlighet i det här specifika fallet. Det är därför nödvändigt att tolka n-bestämmelsen i ljuset av planbeskrivningen som öppnar upp för situationer då n-bestämmelsen inte behöver utnyttjas. Det är rimligt att göra undantag från n-bestämmelsen i den nu aktuella situationen mot bakgrund av vad som framkommer i planbeskrivningen. Att det rör sig om en rättighet för väghållaren framgår av planbeskrivningen som anger att slänt till gata regleras genom avtalsservitut. Denna rätt för väghållaren bör inte tolkas motsatsvis på så sätt att fastighetsägaren har en undantagslös skyldighet att hålla marken tillgänglig för slänt till gata. Den aktuella planbestämmelsen kan i ljuset av

planbeskrivningen inte tolkas på annat sätt än att en fastighetsägare endast blir skyldig att anordna en vägslänt om 1) väghållaren anser det nödvändigt och ett avtalsservitut tecknas samt om 2) fastighetsägarens tomt ligger under gatans marknivå.

Planbestämmelsen förlorar därmed sitt syfte i denna situation där tomten ligger över gatans marknivå.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En förutsättning för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan är att åtgärden inte strider mot planen, se 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Frågan i målet är om det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanens bestämmelse n₁ *Marken ska vara tillgänglig för slänt till gata.*

Parterna har olika uppfattning om hur bestämmelsen ska förstås. Dagholmen Markförädling AB anser att bestämmelsen är tydlig och innebär att den i målet aktuella marken ska vara tillgänglig för slänt oavsett om en fastighet ligger på lägre eller högre nivå än gatans marknivå. Nämnden samt I.S. och M.M. anser att planbestämmelsen ger upphov till en otydlighet i detta fall när det rör en fastighet som ligger högre än gatans marknivå och ett behov av slänt därför saknas. De anser att bestämmelsen därför ska tolkas i ljuset av planbeskrivningen.

Den aktuella planbestämmelsen har i detaljplanen redovisats under rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Av planbestämmelsen framgår att den har antagits med stöd i 4 kap. 10 § PBL som anger att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge, dvs. bestämma hur marken ska ordnas. Planbestämmelsen är dock formulerad som en sådan bestämmelse om markreservat som antas med stöd av 4 kap. 6 § PBL och som handlar om att säkerställa åtkomst till mark för visst ändamål. Enligt Mark- och miljööverdomstolen blir planbestämmelsen, som är formulerad som ett markreservat, men anges som en egenskapsbestämmelse med hänvisning till 4 kap. 10 § PBL, otydlig i det sammanhang den anges.

Tolkningen av en otydlig planbestämmelse får ske utifrån planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås (jfr. prop. 2009/10:170 del 1 s. 214 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14 och dom den 11 december 2020 i mål nr P 13376-19). Högsta domstolen har i NJA 2022 s. 922 uttalat att med beaktande av planbeskrivningens betydelse för den kommunala beslutsprocessen ska vad som anges i beskrivningen väga tungt vid tolkningen av en oklar planbestämmelse.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för totalt 19 nya enfamiljsbostäder samt att reglera så att den nya bebyggelsen inte förminskar värdena av riksintresset för kulturmiljön. För förståelse av den aktuella planbestämmelsen framgår följande av planbeskrivningen:

Gatan leds på skrå uppför den sydvästvända bergsslänten. För att klara acceptabel lutning på gatan kommer dock både skärningar och fyllningar att krävas. Flertalet av tomterna hamnar på en lägre marknivå än gatan, vilket innebär vägslänter på tomtmark, alternativt att tomtmarken helt eller delvis fylls upp till gatunivå. På plankartan har en bestämmelse införts som anger att angränsande mark mot gatan skall vara tillgänglig för slänt (n_1). Om tomtmarken fylls upp mot gatan så att ett bra möte sker mellan gata och tomt och ingen slänt behövs så behöver inte möjligheten som n-bestämmelsen i planen ger utnyttjas. Det är viktigt att höjdsättning av gata och tomter sker samordnat.

I planbeskrivningen anges under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" att detaljplanen redovisar med beteckningen " n_1 " mark som ska vara tillgänglig för slänt till gata och att det sker genom avtalsservitut. Vidare anges som en fastighetsrättslig konsekvens att fastigheten Y, dvs. den fastighet inom vilken gatan är belägen, har rätt att om behov finns anlägga slänt mot gata inne på bostadsfastigheter med n-bestämmelse i plankartan.

Som mark- och miljödomstolen funnit framstår det utifrån vad som redovisas i planbeskrivningen som att planbestämmelsen syftar till att tillskapa en rätt till vägslänt på tomtmark till förmån för väghållaren. Av planbeskrivningen framgår också att det

under vissa förhållanden inte behövs någon slänt. En slutsats som kan dras av planbeskrivningen är att möjligheten som n-bestämmelsen ger inte fyller någon funktion när tomten ligger på en högre marknivå än gatan och gatan därför inte behöver motbyggas med slänt för att stabiliseras. En sådan tolkning av planbestämmelsen stöds också av den tolkning som redovisats i intyget från planförfattaren.

Innehållet i planbeskrivningen tillsammans med planbestämmelsens utformning som en bestämmelse om markreservat, talar för att planbestämmelsen n₁ ska ges den innebörd som motparterna gjort gällande, dvs. att fastighetsägaren endast är skyldig att tillgängliggöra marken för slänt om fastighetsägarens tomt ligger under gatans nivå och väghållaren anser det nödvändigt. Av utredningen framgår att gatan är byggd och att de slänträttigheter som har behövts har utnyttjats. Eftersom det inte finns något behov av att använda aktuell mark för slänt hindrar ett uppförande av en mur på den aktuella platsen inte utnyttjandet av den slänträttighet som planbestämmelsen n₁ haft till syfte att säkerställa.

Sammantaget gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att den sökta åtgärden på den aktuella platsen inte strider mot den aktuella n-bestämmelsen. Som mark- och miljödomstolen funnit återstår för länsstyrelsen att pröva övriga förutsättningar för bygglovet. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Catharina Adlercreutz, referent.

Föredragande har varit Anna Olsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-01-31
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 95-23

PARTER

Klagande

1. M.M.

2. I.S.

Motpart

1. Dagholmen Markförädling AB
Rosens väg 33
444 61 Stora Höga

2. Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun
444 82 Stenungsund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2022-12-22 i ärende nr 14406-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av mur på fastigheten X i Stenungsunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen återförvisar målet till länsstyrelsens för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av domskälen.

BAKGRUND

Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun (nämnden) beslutade den 9 mars 2022 (§ 27, dnr B 2021-000141) att bevilja bygglov för nybyggnad av mur på fastigheten X.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) upphävde nämndens beslut den 22 december 2022, se bilaga 1.

I.S. och M.M. har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

I.S. och M.M. har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen har felaktigt inte sökt svar för sin tolkning av planbestämmelsen i planbeskrivningen och därmed tolkat planbestämmelsen/plankartan fel.

Länsstyrelsen har inte beaktat tydlighetskravet i 4 kap. 31 § 2 stycket plan- och bygglagen, PBL. Tydlighetskravet innefattar principen att om en otydlighet råder som föranleder svårtolkade planbestämmelser ska svar sökas i planbeskrivningen. Det innebär att 4 kap. 32 § 2 stycket PBL ska ses tillsammans med bl.a. 4 kap. 33 § 2 stycket PBL, som stadgar att planbeskrivningen ska innehålla den information som behövs för att förstå detaljplanen. Om bestämmelsen tydligt kan förstås utifrån den information som planbestämmelsen tillhandahåller ska tydlighetskravet anses vara uppfyllt.

Detaljplanens tydlighet i deras fall kan inte enbart bedömas på vad som framkommer av plankartan. Bestämmelsen i 4 kap. 33 § PBL är således av stor betydelse, eftersom planbeskrivningen kan säkra upp plankartans eventuella brister i tydlighet.

Deras tolkning är, precis som nämndens, att egenskapsbestämmelsen n_1 (marken ska vara tillgänglig för slänt till gata) avser att säkra möjligheten att vid behov anlägga slänt så att gatan kan motbyggas för stabilisering av väggkroppen. Om gatan i ett aktuellt snitt ligger i nivå med omgivande mark eller om angränsande tomt fylls upp så att avsedd stabiliserande motbyggnad uppnås, behöver inte n_1 tillämpas. Detta är fallet för deras fastighet som ligger över vägen.

Som stöd för tolkningen av planbestämmelsen slänt/ n_1 anförs följande i detaljplanens planbeskrivning för Z på s. 16:

För att klara acceptabel lutning på gatan kommer dock både skärningar och fyllningar att krävas. Flertalet av tomterna hamnar på en lägre marknivå än gatan, vilket innebär vägslänter på tomtmark, alternativt att tomtmarken helt eller delvis fylls upp till gatunivå. På plankartan har en bestämmelse införts som anger att angränsande mark mot gatan skall vara tillgänglig för slänt (n_1). Om tomtmarken fylls upp mot gatan så att ett bra möte sker mellan gata och tomt och ingen slänt behövs så behöver inte möjligheten som n -bestämmelsen i planen ger utnyttjas. Det är viktigt att höjdsättning av gata och tomter sker samordnat.

De tolkar att planbestämmelsen slänt/ n_1 som avser vägslänt ska användas/tolkas enligt den förklarande principsektion de bifogat. Alltså att eftersom deras tomtmark redan är uppfylld mot gatan behövs inte möjligheten som n -bestämmelsen i planen ger utnyttjas. Detta styrks även av ett uttalande av planförfattaren som de bifogat.

Vidare i planbeskrivningen på sida 23, Servitut står följande. *Detaljplanen redovisar med beteckningen "n₁" mark som ska vara tillgänglig för slänt till gata. Detta sker genom avtalsservitut.* Precis som planförfattaren skriver i sitt tolkningsutlåtande är syftet med n_1 att vid behov anlägga slänt så att gatan kan motbyggas för stabilisering av väggkroppen. Om gatan i ett aktuellt snitt ligger i nivå med omgivande mark eller om angränsande tomt fylls upp så att avsedd stabiliserande motbyggnad uppnås, behöver inte n_1 tillämpas. Att n_1 lagts in som en generell zon inom kvartersmark utmed gatan beror på att höjdsättningen av omgivande tomtmark inte är reglerad i planen. Om släntstöd för gatan behövs eller ej har därmed inte kunnat preciseras i planen.

Deras önskan om byggnation av mur strider således inte mot detaljplanens aktuella bestämmelse utan är helt i linje med planens syfte.

De uppfyller bestämmelsen avseende n_1 i enlighet med deras beskrivning ovan samt ingivna bilagor. Sammanfattningsvis strider inte den av kommunen bygglovsbeviljande åtgärden mot detaljplanen och uppfyller alltså kraven som framgår 9 kap. 30 § PBL.

- I.S. och M.M. har bifogat ett utklipp från grundkarta/bygg-lov som visar kommunens projektering och utförande av befintliga vägslänter som är angränsande till deras fastighet X.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

I målet är ostridigt att den aktuella muren med markuppfyllnad huvudsakligen avses placeras på mark som i detaljplanen omfattas av bestämmelsen *Marken ska vara vara tillgänglig för slänt till gata*. Den fråga som klagandena väckt i målet är om bestämmelsen n_1 är tillämplig och utgör hinder för bygglov även då det, som i detta fall, är fråga om en slänt ner till gata.

Av planbeskrivningen framgår följande av betydelse för förståelsens av planbestämelsen.

”Gatan leds på skrå uppför den sydvästvända bergsslänten. För att klara acceptabel lutning på gatan kommer dock både skärningar och fyllningar att krävas. Flertalet av tomterna hamnar på en lägre marknivå än gatan, viket innebär vägslänter på tomtmark, alternativt att tomtmarken helt eller delvis fylls upp till gatunivå. På plankartan har en bestämmelse införts som anger att angränsande mark mot gatan skall vara tillgänglig för slänt (n_1). Om tomtmarken fylls upp mot gatan så att ett bra möte sker mellan gata och tomt och ingen slänt behövs så behöver inte möjligheten som n -bestämmelsen i planen ger utnyttjas. Det är viktigt att höjdsättning av gata och tomter sker samordnat.”

Utifrån vad som redovisas i planbeskrivningen så framstår det som att planbestämmelsen syftar till att tillskapa en rätt till vägslänt på tomtmark till förmån för väghållaren, men en rätt som inte alltid behöver utnyttjas. I vissa, i planbeskrivningen angivna fall, behöver slänträttigheten inte utnyttjas. Den nu aktuella tomten ligger högre än gatan och är ett sådant undantagsfall som beskrivs i planbeskrivningen. Den aktuella åtgärden, muren, strider således mot en planbestämmelse som enligt planbeskrivningen saknar relevans för den situation som är för handen på den aktuella tomten. Eftersom plankartan gäller före planbeskrivningen går det inte att bortse från att den aktuella planbestämmelsen är tillämplig inom sitt egenskapsområde. Däremot bör planbestämmelsens betydelse i det enskilda fallet kunna tolkas i ljuset av vad som står i planbeskrivningen. Enligt domstolens bedömning är det fråga om en planavvikelse där det med stöd av vad som finns angivet i planbeskrivningen finns förutsättningar att godta planavvikelser om syftet med bestämmelsen inte äventyras. Nämnden har vid sin prövning funnit att åtgärden utgör en godtagbar planavvikelse och domstolen kan med hänvisning till ovanstående instämma i den bedömningen. Målet ska därför återförvisas till länsstyrelsen för att pröva övriga förutsättningar för lovet, däribland om detaljplanens bestämmelse avseende högsta tillåtna marktryck uppfylls.

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

Överklagande senast den 21 februari 2023

Susanne Lindblad

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck.