



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060301

**DOM**  
2024-08-23  
Stockholm

Mål nr  
P 7898-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-05-24 i mål nr P 1414-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Brunekulle samfällighetsförening, 717920-3232
2. F.K.
3. A.Ö.K.

Ombud för 1–3: R.H.

## Motpart

1. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun  
311 80 Falkenberg
2. T.T.

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus m.m. på fastigheten B i Falkenbergs kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommuns beslut den 20 mars 2020 med beslutsnummer SDB-2020-1018 att ge bygglov.

Dok.Id 2089221

**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

**Brunekulle samfällighetsförening, A.Ö.K. och F.K.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommuns beslut att ge bygglov.

**Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun** (nämnden) och **T.T.** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Klagandena** har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna med bl.a. följande tillägg:

Byggnationen av fastigheten har krävt omfattande markarbeten, med både sprängningar och uppfyllnad av massor för att möjliggöra det där uppförda suterränghuset. Stödmurar har behövt uppföras. Markuppfyllnaden synes ha motiverats av att maximalt tillåten byggnadshöjd inte ska överskridas utifrån den utformning av byggnad som valts.

Byggnaden är i allt väsentligt ett tvåvåningshus och uppfattas som enorm med tanke på de höga fasaderna. Tomtens naturförutsättningar har inte beaktats i tillräcklig utsträckning. Åtgärden uppfyller inte heller kraven på anpassning till omgivningen i övrigt och kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas.

**T.T.** har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna med bl.a. följande tillägg:

Marken på fastigheten faller från höjden + 64,5 meter till + 61,5 meter från norr till söder. Nivåskillnaden gör fastigheten lämplig för byggnad med suterrängvåning. Den färdiga byggnaden är uppförd utan omfattande uppfyllnader och ansluter till omgivande mark och mot lokalgata på befintliga marknivåer.

**Nämnden** har vidhållit sitt beslut och i Mark- och miljööverdomstolen anfört följande. Tomtens ursprungliga nivåskillnader gör det inte lätt att bebygga tomten oavsett typ av byggnad. Att bebygga den med ett suterränghus ger förutsättningar för att på ett mer naturligt sätt ta upp nivåskillnaderna med hjälp av byggnationen än vad ett enplanshus kan göra. Suterränghus är inte ovanligt i området och förespråkas på tomter med stora nivåskillnader likt den här tomten.

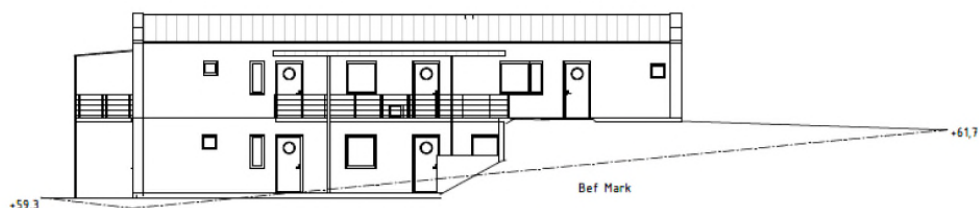
Parterna har gett in ytterligare utredning, bl.a. fotografier.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

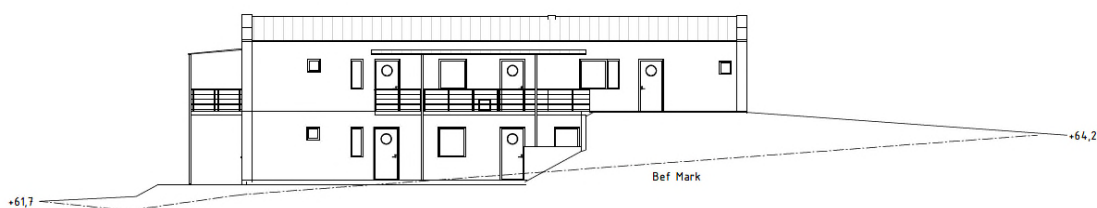
### **Bakgrund**

Nämnden gav bygglov för att på fastigheten B uppföra ett flerbostadshus med fem lägenheter samt stödmurar.

Mark- och miljööverdomstolen prövade i dom den 2 maj 2023 i mål nr P 3695-22 bygglov för flerbostadshus på tre andra fastigheter i samma område – C, D och E. Mark- och miljööverdomstolen fastställde Bygglovsnämnden i Falkenbergs kommuns beslut den 13 maj 2020 med beslutsnummer SDB-2020-1019 och SDB-2020-1020 att ge bygglov på de två förstnämnda fastigheterna. När det gäller E fann Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, skäl att upphäva beslutet om bygglov från den 20 mars 2020 med beslutsnummer SDB-2020-1022, eftersom tomtens naturförutsättningar inte hade beaktats i tillräcklig utsträckning. Den ansökta åtgärden ansågs även strida mot anpassningskravet.



*E, fasad mot öster.*



*B, fasad mot öster.*

För fastigheten gäller en detaljplan som antogs 2007 och som ändrades 2015. Syftet med ändringen var bl.a. att möjliggöra suterränghus. Av användningsbestämmelsen, B<sub>2</sub>, följer efter ändringen bland annat att fastigheterna får bebyggas med bostäder i ett plan. Vind får dock inredas och källare anordnas. Byggnadshöjden får vara maximalt 3,5 meter men för byggnad med anordnad suterrängvåning får den vara maximalt 4,5 meter. Hänvisningen till gestaltningsprogrammet beträffande färgsättning m.m. begränsades genom ändringen från att gälla för hela planområdet till att gälla för viss del av planområdet, som nu inte är aktuell.

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

Mark- och miljööverdomstolen har denna dag även prövat bygglov på den angränsande fastigheten A avseende en byggnad som är utformad och placerad på samma sätt som den som är aktuell i detta mål (mål nr P 7900-23).

### **Frågorna i målet**

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att planbestämmelserna möjliggör uppförande av flerbostadshus samt att byggnadshöjden och antalet våningar inte strider mot detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen delar vidare mark- och miljödomstolens bedömning att ansökan uppfyller kraven för hur tomten ska ordnas avseende friyta och parkering med lämpligt belägen utfart (8 kap. 9 § och 2 kap. 9 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

De frågor som aktualiseras i övrigt rör anpassningskravet (2 kap. 6 § PBL) och kravet på att ta till vara naturförutsättningarna vid ordnande av tomt (8 kap. 9 § första stycket 1 PBL).

### **Anpassningskravet och kravet på att ta till vara naturförutsättningarna vid ordnande av tomt (2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL)**

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

En tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara (8 kap. 9 § första stycket 1 PBL). I det ligger att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och

markbeskaffenhet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 517). Vidare bör omfattande markutfyllnader, som går utöver vad som behövs för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett lämpligt sätt, undvikas. Vid bedömningen kan hänsyn även tas till uttalanden i en planbeskrivning. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 27 december 2022 i mål nr P 3492-22.)

*Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Som redogjorts för ovan framgår av gestaltningsprogrammet att området har planerats utifrån förutsättningen att bland annat utfyllnader skulle minimeras och att bebyggelsen skulle anpassas till den kuperade terrängen. Därefter har dels möjligheten till uppförande av suterrängvåning införts, dels hänvisningen till gestaltningsprogrammet avseende färgsättning m.m. upphävts. Möjligheten till suterrängvåning talar dock inte mot utan snarare för att stor hänsyn ska tas till markens förutsättningar. Av ansökningshandlingarna framgår att huvuddelen av byggnaden avses uppföras i två plan och att den i huvudsak kommer att uppfattas som ett bostadshus med två våningar. Markuppfyllnaden synes snarast ha motiverats av att maximalt tillåten byggnadshöjd och våningsantal inte ska överskridas utifrån den utformning av byggnad som valts.

Mot bakgrund av dessa omständigheter bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den utformning som bygglovsansökan omfattar inte beaktar tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan kommer att medföra onödiga ingrepp i terrängen. Den ansökta åtgärden uppfyller inte heller kraven på anpassning till omgivningen i övrigt. Utredningen i målet visar inte annat än att det skulle vara möjligt att anpassa byggnaden till tomtens förutsättningar och samtidigt kunna utnyttja byggrätten på fastigheten. Den ansökta åtgärden strider alltså mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas enligt 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL. Det finns därför skäl att upphäva bygglovet. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och bygglovet upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Lars Olsson, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Helen Blomberg, referent.

Föredragande har varit Anna Olsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-05-24  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 1414-22

## PARTER

### Klagande

1. Brunekulle samfällighetsförening
2. R.H.
3. F.K.
4. A.Ö.K.

Ombud för 1-4: R.H.

### Motparter

1. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun, 311 80  
Falkenberg
2. T.T.

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2022-03-07 i ärende nr 403-497-2022,  
se bilaga 1

### SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten B i Falkenbergs kommun

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---



### BAKGRUND

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun (nämnden) har den 20 mars 2020 (SDB-2020-1018) beviljat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt stödmurar på fastigheten B.

Länsstyrelsen Hallands län (länsstyrelsen) avslog överklaganden från Brunekulle Samfällighetsförening, A.Ö.K., F.K. och R.H., se bilaga 1.

Brunekulle Samfällighetsförening, A.Ö.K., F.K. och R.H. har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

### YRKANDEN M.M.

**Brunekulle Samfällighetsförening, A.Ö.K., F.K. och R.H.** (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att meddela bygglov. Till stöd för sin talan har de vidhållit samtliga de skäl mot bygglovet som framfördes under ärendets handläggning hos länsstyrelsen och har därutöver tillagt i huvudsak följande.

Det flerbostadshus som har uppförts på fastigheten B avviker påtagligt i skala och utförande jämfört med de enbostadshus, men även de andra flerbostads-hus, som finns i närområdet. Flerbostadshuset på B uppfyller enligt deras uppfattning inte kraven på att vara anpassat till förhållandena på platsen, ej heller kravet på god helhetsverkan.

En del av de på fastigheten anlagda parkeringsplatserna har sin backningsyta rakt ut mot gatan, Drällslingan, vilket innebär att trafiken till och från dessa parkeringsplatser utgör en uppenbar fara för människors hälsa och säkerhet och då särskilt för barn i området. Det innebär även att tomten inte är anordnad på sådant sätt som krävs enligt 8 kap. 9 § PBL.

Vidare är andelen friyta inom fastigheten påtagligt begränsad. En stor del av fastigheten upptas nämligen av flerbostadshuset, parkeringsplatser och annan hårdgjord yta avsedd för trafik. Den resterande, mycket begränsade friytan, ska delas av fem hushåll, vilket överhuvudtaget inte kan anses lämpligt, ej heller i linje med de krav på tillräcklig friyta som följer av bestämmelsen.

Klagandena har bifogat två fotografier tagna med drönare över främst fastigheterna A och B. Fastigheten som berörs i detta mål, B, ligger till höger i bild på bilaga 1 och högst upp i bild på bilaga 2.

Fastigheterna A och B ligger i direkt anslutning till två fastigheter, C och D, där bygglov för flerbostadshus nyligen har varit föremål för mark- och miljödomstolens prövning och avgörande, dom den 8 mars 2022 i målen P 3423-20, P 3475-20 och P 1006-21. Mark- och miljödomstolen upphävde i angiven dom byggloven inom dessa fastigheter med hänvisning till att kraven i 8 kap. 9 § och 2 kap. 9 § PBL inte ansågs uppfyllda. Liknande förutsättningar de som var aktuella i den prövningen, är aktuella i nu föreliggande mål. Som framgår, inte minst av bifogade fotografier, är parkeringsplatserna på fastigheten B mycket olämpligt lokaliserade och i strid med kraven i nämnda bestämmelser i PBL. Som även framgår av bifogade fotografier är andelen friyta inom fastigheten, som inrymmer ett flerbostadshus med fem lägenheter, påtagligt begränsad vilket strider mot kraven i 8 kap. 9 § PBL.

Området i direkt anslutning till berörd fastighet är en slybeväxt bergknalle och inte lämplig för rekreation. Bristen på friyta inom grannfastigheterna C och D ansågs av mark- och miljödomstolen uppenbart inte läkt genom förhållandena i närområdet.

**T.T.** får anses ha motsatt sig vad som har yrkats och anför i huvudsak följande.

Domstolen har tidigare i mål P 3423-20, P 3475-20 och P 1006-21 konstaterat att byggnadernas omfattning är förenliga med detaljplanen och *även om sökta byggnader i vissa avseende, så som flerbostadshus avviker i skala och utförande i förhållande till omgivande enbostadshus. Bedömer domstolen att denna avvikelse inte är så stor att anpassningskravet inte uppfylls.*

Angående parkeringsplatser är dessa förlagda på fastigheterna helt enligt detaljplanens bestämmelser.

Det råder god sikt vid utfarterna mot lokalgatan som har låg hastighetsbegränsning och begränsad trafikmängd då den bara är till för boende på gatan, så kravet i 2 kap. 9 § PBL är uppfyllt.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att ... *tomten som ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.*

Fastigheterna gränsar till samfälld mark på fastigheten F med area på över 90 000 kvm, så utöver friytor på tomterna finns där gott om plats för lek och utevistelse i närheten. Fastigheterna A och B har 4 andelar vardera i gemensamhetsanläggningen.

- T.T. har bifogat förrättningskarta KA1 i Lantmäteriets ärende N15565. På kartan redovisas bl.a. område för blivande gemensamhetsanläggning.

**Nämnden** har förklarat att den inte har för avsikt att yttra sig i ärendet.

### **DOMSKÄL**

Fastigheten B är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplanen är antagen den 28 juni 2007, men har ändrats genom beslut den 10 mars 2015.

Gällande bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL och detaljplanebestämmelser framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har övervägt vad parterna har anfört och har granskat handlingarna i målet. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens skäl, men med följande tillägg.

Invändning har framförts att flerbostadshuset på B inte uppfyller kraven på att vara anpassat till förhållandena på platsen eller kravet på god helhetsverkan. Detta med hänsyn till skala och utförande.

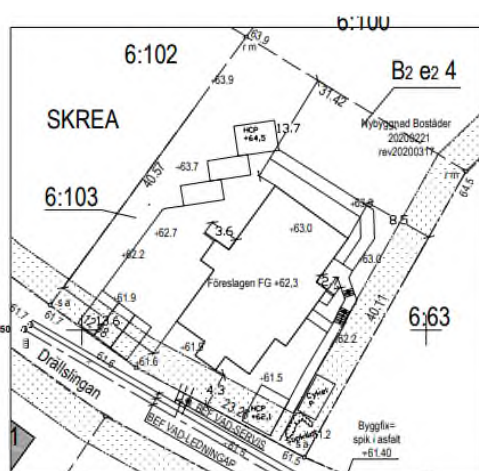
Av 2 kap. 6 § PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av handlingar i målet, däribland fotografier från underinstansernas akt, framgår att det inte är en homogen byggnadsstil inom detaljplaneområdet, men att mindre grupper av hus har liknande utförande. Variationerna i närområdet till aktuell fastighet berör exempelvis byggnadsvolym, materialval, utformning och färgsättning av tak och fasad. Inom detaljplanen ryms såväl flerbostadshus som enbostads- och parhus, vilket bidrar till nämnda variationer. Mot bakgrund av detta anser domstolen inte att det finns skäl att upphäva bygglov p.g.a. att anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL inte uppfylls.

Om invändningarna som rör kravet på ordnandet av obebyggd tomt enligt 8 kap. 9 § PBL, och då punkterna 2, 3, 4 och 6 dvs. att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, att det finns en lämpligt belägen utfart från tomten, lämpligt utrymme för parkering och att risken för olycksfall begränsas, ska nämnas följande.

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

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



Av nämndens till bygglovsbeslutet fastställda nybyggnadskarta (se bilden till vänster) framgår att det på tomten planeras för sju parkeringsplatser varav två handikappplatser. Anläggandet av parkeringsplatser enligt ansökan kommer innebära att det för vissa av platserna blir aktuellt att antingen backa in vid eller ut från parkeringsplatsen och då över Drällslingan. Mark- och miljö-

domstolen anser att det av handlingarna i målet inte har framkommit varken att sikten är begränsad eller att trafikmängden är, eller kan väntas bli i den omfattning att anordnandet av parkeringsplatser på fastigheten enligt ansökan medför att kraven för utfart och parkering i 8 kap. 9 § PBL inte kan uppfyllas.

Vad gäller invändningen att kravet på tillräcklig friyta inte uppfylls ska nämnas att Mark- och miljööverdomstolen i dom den 2 maj 2023 i mål nr P 3695-22, avseende fastigheter i samma bostadsområde, varav två angränsar till nu aktuell fastighet,

funnit att kravet på friyta enligt 8 kap. 9 § PBL uppfylldes eftersom fastigheterna var delägare i gemensamhetsanläggningen och deltagande i samfälligheten uppfyllde kravet på yta lämplig för lek och utevistelse. Mot bakgrund av att B också är delägare i gemensamhetsanläggningen finner inte domstolen anledning att bedöma det på annat sätt i detta mål.

Mark- och miljödomstolens slutsats är att det inte framkommit något som medför att det finns skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 14 juni 2023.

Susanne Lindblad

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.