



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060204

**DOM**  
2013-10-01  
Stockholm

Mål nr  
P 1013-13

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Växjö tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2013-01-11 i mål nr P 3339-12, se bilaga

### **KLAGANDE**

1. I B

2. L B

### **MOTPARTER**

1. I P R

Ombud för 1: Jur. kand. I N

2. H R A

3. E R

4. M R (ombud för 2 och 3 samt klagande i egen sak)

5. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten X i Höganäs kommun

---

Dok.Id 1084290

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Höganäs kommun beslut den 10 november 2011, § 292.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L B och I B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa det av Byggnadsnämnden i Höganäs kommun den 11 november 2011 meddelade bygglovet.

I P R, M R, H R A och E R

och har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har tillstyrkt bifall till överklagandet.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**L B och I B** har till stöd för sitt yrkande hänvisat till vad de framfört tidigare och i huvudsak tillagt följande. Det tekniska rådet vid mark- och miljödomstolen har anfört en tydlig skiljaktig mening mot domen. Domskälen som framförs bygger på vaga och subjektiva bedömningar med hänvisning till länsstyrelsens beslut, utan att ta hänsyn till eller kommentera, de osakligheter som de anser att länsstyrelsens beslut bygger på. I domskälen anförs att ett fåtal fastigheter berörs av planbestämmelsen om värdefull miljö. Korrekt är att samtliga fastigheter i Skärets by, tretton stycken, omfattas av reglerna. En anpassning ska med andra ord göras till helheten och inte enbart till ett subjektivt urval av de berörda fastigheterna. Storleken på huvudbyggnaden är mycket väl anpassad till vad som gäller för traditionella Skånelängor och övriga fastigheter i det aktuella området. Form och relationer mellan tak och fasad följer också traditionen och höjden på husen avviker inte mer än mellan andra hus i området och håller sig väl inom planbestämmelserna.

**I P R** har åberopat samma omständigheter till stöd för sin inställning som i mark- och miljööverdomstolen, med följande förtydliganden och tillägg. Kravet på att bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart har inte respekterats. Stadsantikvarien var skeptisk till den förhöjda fasaden mot havet och till att förslaget var ”väl maxat” och stadsarkitekten tillstyrkte ansökan ”med viss tvekan” vilket inte tyder på någon större entusiasm inför bygglovsförslaget i

fråga. Hon åberopar en PM från arkitekt S J och en PM från jur. kand. I N samt fyra fotografier tagna från hennes fastighet. Hon åberopar också skrivelser från 16 fastighetsägare i Skärets by till styrkande av att de boende i Skäret inte accepterar Bs byggplaner utan samstämmigt vill värna om de kulturvärden som finns och som framgår av kulturmiljöplanen och rådande detaljplan.

**M R, H R A och E R** har i huvudsak

åberopat samma omständigheter till stöd för sin inställning som i mark- och miljödomstolen, med följande tillägg. Med avseende på fönstersättningen noterar de att det tekniska rådet i sin skiljaktiga mening påpekar att det finns viss variation i omgivningen. Ser man på raden av hus mot havet visar bilderna i bilagan till klagandenas överklagan till mark- och miljödomstolen att fönstersättningen i det planerade huset avviker mycket från befintliga hus.

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

Mark- och miljööverdomstolen har den 11 juni 2013 hållit syn på platsen.

Som framgår av länsstyrelsens beslut ligger Skäret inom ett område som av Riksantikvarieämbetet bedömts vara av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. För området gäller en detaljplan antagen den 15 april 1992. Eftersom den aktuella platsen omfattas av denna detaljplan ska vid bygglovsprövningen enligt 8 kap. 11 § äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) inte 2 kap. 1 § andra stycket ÄPBL med hänvisning till 3 kap. miljöbalken gällande bl.a. riksintressen, tillämpas. Att fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan ändå få betydelse vid bedömningen av om den ansökta åtgärden uppfyller de krav som uppställs i 3 kap. 1 § ÄPBL.

I detaljplanen anges att för det aktuella området gäller att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Plankartan anger dock inte närmare vad som utgör omgivningens egenart eller på vilket sätt hänsyn ska tas. I planbeskrivningen, som ger en vägledning till hur planbestämmelserna ska tolkas, finns under rubriken Kulturhistorisk bebyggelse och miljö angivet att ”inom det

särskilt markerade området bör tillkommande ny bebyggelse med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval”. I beskrivningen omnämns därefter också den aktuella tomten. Under rubriken Ny bebyggelse anges bl.a. att ”Inom planområdet ges möjlighet att uppföra några nya friliggande småhus. /.../ Ett par av de nya husen ligger inom det särskilt markerade området med värdefull miljö där ovan nämnda speciella krav ställs på utformningen.”

Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening ska bedömningen av huruvida utformningen av den nu aktuella bebyggelsen överensstämmer med detaljplanens krav på särskild hänsyn till omgivningens egenart i huvudsak avse det som framkommer i planbeskrivningen, dvs. anpassning till den befintliga bebyggelsen i storlek, placering och materialval. Visserligen är den föreslagna bebyggelsen något större och högre än den närliggande bebyggelsen, men storleken på byggnaden avgörs i huvudsak av den byggrätt som planen medger. I Skäret finns även byggnader av motsvarande storlek som den nu föreslagna. Bebyggelsens placering, vilken också är styrd av detaljplanen, är väl anpassad till den befintliga bebyggelsen genom placeringen med långsidan ut mot en gata. Byggnadens material, vad gäller fasaden mot vägen, överensstämmer i allt väsentligt med sådant material, trä och skiffer, som förekommer på andra byggnader i fiskeläget. Såvitt avser sidan mot vattnet kunde Mark- och miljööverdomstolen vid synen konstatera att den befintliga bebyggelsen i omgivningen har en klart större variation än vad som är fallet mot vägen och mot den plats som i detaljplanen är betecknad som nättork. Den föreslagna utformningen av bebyggelsen mot vattnet med relativt stora glaspartier får mot bakgrund av detta anses vara tillräckligt anpassad till omgivningens egenart. Med anledning av det ovanstående finner därmed Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna bebyggelsen inte står i strid med detaljplanens anpassningskrav.

Av handlingarna i målet framgår att den föreslagna bebyggelsen till viss del är placerad på s.k. prickad mark med bebyggelseförbud. Det rör främst en del av garaget men också en del av huvudbyggnadens entré. Bebyggelsens placering avviker således från detaljplanen och lov får därmed enligt 8 kap. 11 § sista stycket ÄPBL lämnas om avvikelserna från detaljplanen är mindre och om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Garagets och entréns placering närmare gatan och mer i linje med den

befintliga bebyggelsen på gatan får anses vara förenlig med planens syfte och avvikelserna från detaljplanen är enligt domstolens bedömning att se som mindre. Vad som gjorts gällande om takets lutning och placering av bebyggelse på korsprickat område utgör enligt domstolen inte någon avvikelse från detaljplanen.

Inte heller i övrigt anser Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna byggnaden strider mot bestämmelserna i 3 kap. 1 § ÄPBL, om att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Sammantaget finns det därmed inte skäl att neka sökandena bygglov enligt 8 kap. 11 § ÄPBL och byggnadsnämndens beslut om bygglov ska därmed fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roger Wikström och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt adjungerade ledamoten Anna Stenberg.

Föredragande har varit David Sandberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-01-11  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3339-12

**KLAGANDE**

1. I B

2. L B

**MOTPART**

1. Höganäs kommun, Byggnadsnämnden  
Stationshuset  
263 82 Höganäs

2. I P R

3. M R

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2012-05-22 i ärende nr 403-694-12, se bilaga 2

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus m m på fastigheten X, Höganäs kommun

\_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

\_\_\_\_\_

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 10 november 2011 att bifalla ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd samt rivningslov för förråd på fastigheten X. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av ägarna till fastigheterna Y m.fl. Länsstyrelsen upphävde den 22 maj 2012 nämndens beslut till den del det avser bygglov. Det beslutet har överklagats av L B och I B (klagandena) till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Klagandena yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov.

M R och I P R bestrider bifall till yrkandet.

Nämnden tillstyrker överklagandet.

Klagandena redogör i sitt överklagande för bakgrunden i målet och anför som grund för yrkandet sammanfattningsvis följande.

Det är med hänvisning till gällande detaljplan oundvikligt att fastigheten Y förlorar en del av sin havsutsikt. De har sänkt huset maximalt så att takhöjden på gatusidan är 2,8 meter och takvinkeln 45 grader. Huset är därmed 1,5 meter lägre än vad planen tillåter. Detta har framför allt gjorts för att anpassa husets utseende till de övriga husen på Grönadalsvägen och deras föreslagna byggnad är obetydligt högre än XY men lägre än XYY.

Prickningen som är gjord på X harmonierar inte med övrig bebyggelse på Grönadalsvägen. För att anpassa garagets placering med övriga fastigheter är en placering närmare gatan att föredra. För att skapa en harmonisk enhet av uthus och huvudbyggnad har de linjerat garaget och huvudbyggnaden, varför ett utnyttjande av prickmark är nödvändigt. Granntomten XX har byggrätt för garage/uthus nästan ända fram till tomtgräns. Idag ligger där redan ett uthus, i tomtgräns. En placering av deras garage så indraget som planen kräver skulle ge ett



märkligt intryck. Fastighetsägaren till X har möjlighet att bygga sitt garaget/uthus precis på det sätt som de har föreslagit för sin fastighet, utan att bygga på prickmark, vilket framstår som ologiskt. De vill bygga sin veranda 0,6 meter ut i prickzon eftersom linjeringen mot övriga hus på gatan skulle bli bättre med den justeringen.

De anser inte, såvitt avser särskild hänsyn till omgivningens egenart, att området endast kännetecknas av traditionella längor under sadeltak, fasader i korsvirke eller med panelbeklädnad och taktäckning i form av tegel eller papp. I området hittar man tegelhus, moderniserade längor med perspektivfönster etc. men framför allt ett flertal tak av eternit. Det är inte heller hela sanningen att de tillhörande uthusen täcks av sadeltak, även garage och carportar med platta tak förekommer. Hur stor anpassning kan krävas av höjden på huset när denna är detaljplaneenlig? I raden har samtliga hus idag olika höjder och om alla hus hade samma höjd skulle en del av det unika med bebyggelsen försvinna. Dessutom ligger deras tomt som sista utpost i raden vilket gör att den lilla skillnaden inte kommer att märkas på samma sätt.

Deras fasadmaterial avviker inte från bebyggelsen i övrigt. Fasadmaterialet är träpanel, både stående och liggande. Panelen är också målad precis som på övriga panelbeklädda hus. Takmaterialet är valt efter förslag från kommunantikvarien, ett skiffertak som är ett gammalt naturmaterial och som passar väl ihop med de eternittak som dominerar bland de närmaste omgivande husen. Det är riktigt att fönstersättningen avviker från bebyggelsen men avsikten har inte varit att bygga en pastisch på en fiskarstuga.

Det är svårt att veta vilka krav som ställs på byggnaden för att uppfylla kraven. De har helhjärtat engagerat sig i att få fram en byggnad som tillfredsställer de krav som ställs. De har fört en intensiv dialog med stadsarkitekt och kommun/stadsantikvarie. De kan sammantaget inte förstå vad som menas när länsstyrelsen skriver att de inte tagit hänsyn till omgivningens egenart.

M R anför i yttrande att de endast motsätter sig byggnadens höjd och utformning. Byggnadens höjd påverkar deras utsikt till havet och både höjden och

utformningen, t.ex. fönstersättningen, avviker markant från de andra husen i fiskeläget. De kan därmed störa hela kulturmiljön i Skäret. Den största skillnaden är mellan grannhuset XX och det planerade huset X som är på ca 1,5 meter – ungefär dubbelt så mycket som den nuvarande skillnaden mellan två intill varandra liggande hus. Det är inte ett giltigt argument att andra byggnader som inte passar in i kulturmiljön har fått bygglov.

I Pl R vidhåller vad hon tidigare anfört till länsstyrelsen.

### **DOMSKÄL**

I målet tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Den fastighet som klagandenas ansökan avser omfattas av en särskild planbestämmelse som syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse. Således får ny bebyggelse inte uppföras som strider mot detaljplanens explicita krav på att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Det är ett fåtal fastigheter, inklusive X, som omfattas av planbestämmelsen om värdefull miljö. Inom området bör ny bebyggelse, enligt planbeskrivningen, med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval.

Mark- och miljödomstolen anser i likhet med länsstyrelsen att den byggnad varom här är fråga till sin storlek och utformning avviker alltför mycket från den mer traditionella bebyggelseform som dominerar i det aktuella området. Avvikelsen är inte mindre. Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet med hänvisning till kulturmiljön har därmed varit korrekt varför överklagandet ska lämnas utan bifall.

Med den här utgången i målet tar mark- och miljödomstolen inte ställning till om byggandet på prickmark kan utgöra en godtagbar avvikelse från detaljplanen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 1 februari 2013.

Cecilia Giese Hagberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson (skiljaktig mening, se bilaga 1). Föredragande har varit beredningsjuristen Erik Molander.



## SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Lars Fransson är skiljaktig och anför.

Jag anser att länsstyrelsens beslut ska upphävas och byggnadsnämnden i Höganäs beslut fastställas. Skälen härför är följande.

Området närmast hamnen är i detaljplanen genom skraffering redovisat som värdefull miljö. Enligt detaljplanen gäller följande inom detta område. ”Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär el. anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.” Ett antal byggnader i området närmast hamnen har i detaljplanen givits skyddsbestämmelsen **q** som innebär att ”Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivras. Ursprungliga exteriördetaljer skall bevaras.”

I planbeskrivningen finns följande förtydligande. ”Förutom föreslagna *q*-märkningar har det område som utgör Skärets gamla fiskeläge bedömts vara en värdefull miljö. Det har därför markerats särskilt på plankartan. Inom detta område råder utökad bygglovsplikt för omfärgning av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader samt för underhåll av ovan nämnda särskilt värdefulla byggnader. Inom det särskilt markerade området bör tillkommande ny bebyggelse med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval.”

Av handlingarna framgår att Skäret ingår i ett större landskapsavsnitt som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården. Till vägledning finns förutom detaljplanen med tillhörande beskrivning även Länsstyrelsen i Skåne läns beskrivning av den värdefulla kulturmiljön (Kullaberg – Krapperup). Av den beskrivningen framgår bland annat att ”Skäret och Lerhamn på var sin sida av Kullens båda kuster, representerar det sena 1700-talets och 1800-talets fiskeläge med rätvinkligt gatumönster och i rad strikt placerade längor. Flertalet är byggda i korsvirke och brädfodrade, även tegellängor förekommer.”

Riksintressebeskrivningen ger ingen närmare vägledning vad gäller ny bebyggelse i Skäret. Detaljplanen anger att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, vilket i någon mån utgör ett

förtydligande. Planbeskrivningen är det dokument som tydligast preciserar vari anpassningen består. Där framgår att tillkommande ny bebyggelse med omsorg bör anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval. Av bygglovansökan och handlingar som insänts till mark- och miljödomstolen framgår att bebyggelsen på fastigheten i storlek anpassats till befintlig bebyggelse. Placeringen har i allt väsentligt anpassats till befintlig bebyggelse. Även materialvalet har i allt väsentligt anpassats till befintlig bebyggelse. Någon annan anpassning till befintlig bebyggelse omnämns inte i någon handling. I omgivningen finns också viss variation vad gäller t.ex. val av fönster och färg. Sökanden har tillsammans med byggnadsnämnden bearbetat bebyggelsen med hänsyn till de angivna förutsättningarna.

Enligt insända handlingar placeras bebyggelsen sammantaget 12,4 m<sup>2</sup> på så kallad punktprickad mark (mark som inte får bebyggas), varav garaget upptar 9,6 m<sup>2</sup>. Fastigheten i sin helhet omfattar ca 600 m<sup>2</sup>. Enligt bestämmelserna i 8 kap. 11 § 6 st. ÄPBL får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplan om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Garaget är förenlig med planens syfte och har i stort samma placering i förhållande till gatan som garaget på intilliggande fastighet. I detta fall är avvikelserna att betrakta som mindre.

Föreslagen bebyggelse har anpassats till befintlig bebyggelse med avseende på storlek, placering och materialval. Hänsyn har tagits till omgivningens egenart. Avvikelse i förhållande till detaljplanen är mindre. Sammantaget överensstämmer åtgärderna med bestämmelserna i 8 kap. 11 § ÄPBL. Byggnadsnämndens beslut om bygglov borde därför fastställas

Lars Fransson  
Tekniskt råd