



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2013-10-31
Stockholm

Mål nr
P 4741-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-19 i mål nr P 5737-12, se bilaga

KLAGANDE

H S

MOTPARTER

1. M B G 1
2. S S
- Ombud för 1 och 2: L G
3. Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun

SAKEN

Bygglov på fastigheten X

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår M B G och S Ss yrkande om att syn ska hållas i målet.
 2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer länsstyrelsens beslut 2012-09-14 i ärende nr 403-1685-12.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H S har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och bevilja bygglov på fastigheten X i Östhammars kommun.

M B Gr och S S har motsatt sig ändringsyrkandet. De har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fråga om syn

Mark- och miljööverdomstolen finner att frågan om bygglov kan bedömas med hjälp av den utredning som finns tillgänglig i målet. **M B G och S S** yrkande om syn ska därför avslås.

Frågan om bygglov

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter och utredning som tidigare i målet.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Byggnaden är planerad att uppföras inom **H S** fastighet X, på mark som enligt gällande detaljplan får bebyggas med uthus eller garage i ett plan. Det finns inga bestämmelser om vilken area som byggnaden får ha. Enligt detaljplanen är ett syfte att säkerställa utblickar mot havet.

M B G och S S har gjort gällande att utblicken från deras fastighet mot havet kommer att byggas för genom den planerade byggnaden i strid mot detaljplanen och att den i vart fall genom sin utformning innebär en betydande olägenhet för dem.

Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) har i ett avgörande om förhållandet mellan gällande detaljplan och begreppet ”betydande olägenhet” enligt den då gällande 3 kap. 2 § plan och bygglagen (1987:19), ÄPBL, funnit att en byggrätt, som föreligger enligt detaljplan, kan påverkas av den reglering som bl.a. finns till skydd för berörda grannar om olika placeringar av en byggnad är möjliga. Enligt avgörandet kan omgivningskravet inte leda till en minskning av den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter eller höjd (RÅ 1991 ref. 46). Innehållet i 3 kap. 2 § ÄPBL överensstämmer i de delar som nu är av intresse med innehållet i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ska tillämpas i detta mål. I Regeringsrättens avgörande hänvisas även, som stöd för den gjorda bedömningen, till det förbud mot överklagande av en fråga som är avgjord genom detaljplan vilket regleras i 13 kap. 2 § i såväl ÄPBL som PBL.

Fastigheten omfattas av en detaljplan antagen år 2007 med ett tillägg antaget år 2011. Enligt tillägget får uthus eller garage i ett plan uppföras på kryssmarkerad mark. Planen tillåter ”uthus och garage” i ett plan utan någon areabegränsning eller annan begränsning. Det framgår av handlingarna i målet att detaljplanen inte medger att byggnaden placeras på annan plats inom fastigheten X. Mark- och miljööverdomstolen finner att byggnaden har placerats och utformats i enlighet med den gällande detaljplanens bestämmelser. Det förhållandet att det i den år 2007 antagna detaljplanen anges att syftet bl.a. är att säkerställa ett bostadsområde med utblickar mot havet ändrar inte på den bedömningen.

Eftersom byggnaden har placerats och utformats i enlighet med detaljplanen och någon alternativ placering inte är möjlig kan betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL inte anses föreligga.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Henrik Runeson, tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-04-19
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 5737-12

KLAGANDE

1. M B G

2. S S

Ombud för 1 och 2:
L G och A E

MOTPARTER

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun

2. H S

SAKEN

Bygglov på fastigheten X

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut 2012-09-14 i ärende nr 403-1685-12, se bilaga 1

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsens beslut upphäver Mark- och miljödomstolen samhällsbyggnadsnämndens i Östhammar kommun den 23 februari 2012, § D-32, beslut beslut att bevilja bygglov på fastigheten X och avslår H S ansökan om bygglov.

Dok.Id 309946

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Genom beslut den 19 oktober 2011 avslog samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun (nämnden) H S ansökan om bygglov för nybyggnad av uthus på fastigheten X7. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Uppsala län som den 18 januari 2012 undanröjde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för ny handläggning.

Genom beslut den 23 februari 2012, § D-32, beviljade nämnden bygglov för nybyggnad av uthus. M B G och S S, ägare till fastigheten X, överklagade gemensamt bygglovsbeslutet till länsstyrelsen som den 14 september 2012 avslog överklagandet.

M B G och S S har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

M B G och S S har yrkat att mark- och _____ miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver beviljat bygglov för uppförande av uthus på fastigheten X. De har vidare yrkat syn på platsen.

H S och nämnden har bestritt bifall till överklagandet.

GRUNDER

M B G och S Shar anför i huvudsak följande. _____

Den sökta byggnationen strider mot detaljplanen och detaljplanens syfte. Hänsyn har inte tagits till den utökade bygglovsplikt på den aktuella platsen som föreskrivits i antagandehandling vid 2011 års tillägg till detaljplanen från år 2009.

För uppförandet av området Rörhamns Marina där fastigheterna nu ligger skapades en detaljplan år 2007. Planens syfte var bl.a. att säkerställa ett område som utblickar

mot havet, bostäder av hög kvalitet och en strand tillgänglig för allmänheten. Husraderna saxades i förhållande till varandra för att optimera havsutsikt. År 2011 beslutades om ett tillägg till detaljplanen som ska läsas ihop med underliggande plan. I tillägget fick fastigheten Y punktprickad mark ändrad till kryssmark men med en utökad bygglovsplikt. Syftet var att säkerställa att utsikten för Östhammar Öregrund X inte byggs bort. Då beviljat lov innebär att utsikten byggs bort så strider det mot detaljplanen.

Byggnationen har inte en lämplig placering och utformning med hänsyn till bebyggelse och landskapsbilden på platsen. Den medför en betydande olägenhet för omgivningen. Den sökta åtgärden kan inte jämföras med uthus eller garage dels p.g.a. den inredda bostadsdelen och dels p.g.a. storlek. H S har tidigare frågat om de godkänner ett kajakförråd. De svarade ja om nockhöjden motsvarar pumphusets höjd. I det beviljade lovet har höjden blivit mycket högre. Om kajakförråd varit det primära syftet är byggnaden felvänd. Avsevärd olägenhet för dem eftersom hela vattenspegeln, tillika utsikten från det stora fönsterpartiet i deras allrum skulle täckas av en uthusgavel. Det finns inget som hindrar att byggnaden grävs ned något för att sänka höjden och inte skymma utsikten.

He S har anfört i huvudsak följande.

Den beviljade åtgärden överensstämmer med detaljplanen och dess syfte. Byggnaden är väl anpassad i fråga om färg, material och form och ska placeras framför ett befintligt pumphus på kryssmark avsatt för uthus eller garage. Avstånd mellan bostadhus och föreslagna byggnad är sex meter vilket ger fortsatt god havsutsikt. Placering och utformning medverkar till en god helhetsverkan och uppfyller områdets gestaltungsprogram. Den föreslagna byggnaden dominerar inte över det tidigare uppförda byggnaderna. Byggnadens höjd hålls nere genom vald takvinkel och det faktum att byggnaden inreds med gästrum o toa förtar inte byggnadens karaktär av uthus. Denna typ av uthus är vanligt förekommande. Anledningen till att det beslutades om en utökad bygglovsplikt var för att förhindra att både en komplementbyggnad och en icke bygglovspliktig friggebod uppfördes.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på den aktuella platsen.

Fastigheten omfattas av detaljplan 5.102 antagen 2007-11-06 med tillägg 5.102a antaget 2011-04-20. På tillägget till detaljplanen anges att antagandehandlingarna består av plankartan med bestämmelser, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning. I samrådsredogörelsen – som alltså är en del av detaljplanen – tydliggörs att tillägget ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan och att en utökad bygglovspflicht för fastigheten Y införs för att säkerställa att utsikt från fastigheten X inte byggs bort. Den utökade lovplikten innebär att bygglov krävs även för komplementbyggnader som är mindre än 15 kvadratmeter. I detaljplanen från år 2007 anges – under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag” att planen ska säkerställa bl.a. ett bostadsområde med utblickar mot havet. Detaljplanen innehåller även föreskrifter om högsta antal våningar för bostäder resp. garage och uthus, men inte någon närmare föreskrift om tillåten byggnadshöjd.

Det kan konstateras att tillägget till detaljplanen medger byggnation av ett uthus och garage i ett plan på fastigheten Y. Tillägget innehåller emellertid också den begränsningen att det införs en utökad bygglovspflicht för att säkerställa att *utsikt* från fastigheten X inte byggs bort, samt att tilläggsplanen ska läsas tillsammans med den underliggande detaljplanen, vars syfte är bl.a. att säkerställa ett bostadsområde med utblickar mot havet.

Detaljplanen – som alltså inte medger en viss bestämd byggnadshöjd – måste därför förstås på det sättet att komplementbyggnader på ”kryssmark” på fastigheten Y får uppföras endast under förutsättning att utsikt från fastigheten X inte därigenom byggs bort.

Vid syneförrättningen i målet kunde Mark- och miljödomstolen konstatera att den planerade byggnaden på grund av just byggnadshöjden skulle väsentligt begränsa sjöutsikten och även utsikten över Gräsö, som ligger på andra sidan vattnet, från fastigheten X.

Av det anförda följer att utformningen av byggnaden strider mot detaljplanen för området.

En planstridig åtgärd kan tillåts om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Det framgår av det förut sagda att avvikelserna inte är liten. Den är dessutom oförenlig med planens uttryckliga syfte. Det har därför inte förelagat förutsättningar enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen att bevilja bygglov.

Överklagandet ska alltså bifallas. När förutsättningar saknas för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden ska inte bara det överklagade bygglovsbeslutet upphävas utan även ansökningen avslås.

Hur man kan överklaga, se [bilaga 2](#) (DV 427)

Överklagande senast den 10 maj 2013.

I avgörandet har deltagit rådmannen Åke Söderlind och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Ingrid Lidgard.