



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2013-11-26
Stockholm

Mål nr
P 7862-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-08-02 i mål nr P 257-13, se bilaga

KLAGANDE

L B

MOTPARTER

1. AM A

2. H A

3. Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun

SAKEN

Bygglov för kontor/förrådsbyggnad på fastigheten X i Borgholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun för förnyad handläggning.

Dok.Id 1111369

| | | | | |
|------------------------------|----------------------|--|----------------|--------------------------------|
| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
| 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 |
| | | E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se | | |

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L B har yrkat att bygglov beviljas.

AM A och **H A** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg.

L B

Den plats som mark- och miljödomstolen i sin dom har anvisat som ett möjligt alternativ för uppförande av byggnaden är för liten för att rymma en byggnad på 85 m². En sådan placering skulle innebära att garaget i huvudbyggnaden inte längre skulle kunna användas för sitt ändamål. Placeringen skulle vidare innebära att man måste gå runt byggnaden för att nå entrén, vilket innebär en olägenhet som inte behöver tålas. Den skulle dessutom hamna mycket nära huvudbyggnadens fasad och skymma stora delar av denna. En placering av byggnaden i den nordvästra delen av fastigheten innebär bl.a. rivning av en bygglovgiven byggnad och måste även i övrigt bedömas som orimlig.

AM A och H A

Den av mark- och miljödomstolen föreslagna placeringen av byggnaden är fullt möjlig och att en anpassning måste göras är inte anmärkningsvärt. Andra tänkbara placeringar är att placera byggnaden i nordvästra hörnet av fastigheten och att då flytta den befintliga friggeboden.

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun

På området väster om huvudbyggnaden borde en byggnad kunna placeras utan att utgöra en betydande olägenhet för sin omgivning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har gett in kompletterande utredning i form av kartmaterial utvisande alternativa placeringar av byggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Frågan i målet är om byggnaden i det sökta läget innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och att det därför finns skäl att neka bygglov.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Bestämmelsen överensstämmer i huvudsak med 3 kap. 2 § första stycket första och andra meningarna i äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Införandet av 2010 års PBL är inte avsedd att medföra någon förändring i förhållande till tidigare gällande praxis (prop. 2009/10:170, del 1, s. 417).

Regeringsrätten har angående det s.k. omgivningskravet enligt ÄPBL i rättsfallet RÅ 1991 ref. 46 gjort uttalanden som alltjämt är vägledande. Mark- och miljööverdomstolen har i ett antal avgöranden, i vilka domstolen har hänvisat till Regeringsrättens avgörande, prövat om en begränsning av sjöutsikt är att betrakta som en betydande olägenhet. Förutom de fall som omnämns i mark- och miljödomstolens dom (Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-01-02 i mål nr P 5507-12 och dom 2013-02-04 i mål nr P 5735-12) kan nämnas dom 2013-10-31 i mål nr P 4741-13 och dom 2013-10-16 i mål nr P 1944-13. Dessa domar behandlar bygglov inom detaljplanelagt område.

Gällande praxis kan i korthet sammanfattas enligt följande. Inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det uppenbart att alla inte kan ha fri sjöutsikt. Att en sjöutsikt kan komma att begränsas när en byggrätt utnyttjas är därför något som en fastighetsägare har att räkna med. För att en byggnads placering och utformning inte ska accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter och höjd kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering. I ovan nämnda mål nr P 5507-12, som refererats som MÖD 2013:1, uttalades att vad som ska ses som en betydande olägenhet måste bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Det kan konstateras att byggnationen för vilken bygglov söks i detta mål är förenlig med detaljplanen. Detaljplanen medger en generös byggrätt och möjliggör uppförande av komplementbyggnader som kan nyttjas för näringsverksamhet. Kommunen har i planen således tagit ställning till såväl lämplig bebyggelsestruktur som exploateringsgrad, och bl.a. beslutat i vilken omfattning mark inte får bebyggas.

AM och H As fastighet har en viss sjöutsikt som redan idag begränsas av byggnader som är belägna mellan L Bs fastighet och havet. Den sökta placeringen av byggnaden innebär en ytterligare begränsning av denna utsikt, dock utan att helt ta bort den. Mark- och miljööverdomstolen kan efter företagen syn på platsen och på kartmaterial inte finna att det finns någon alternativ och lämplig placering som innebär att byggrätten kan utnyttjas fullt ut.

Med beaktande av nämnda förhållanden gällande områdets karaktär och den byggrätt som finns kan förlusten av utsikt i detta fall inte anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det innebär att det inte finns skäl att neka bygglov. L Bs överklagande ska därför bifallas.

Det innebär att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och frågan om beviljande av bygglov återförvisas till nämnden för beviljande av bygglov enligt ansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsråden Vibeke Sylten, referent, och Eywor Helmenius samt tekniska rådet Maria Lotz.

Föredragande har varit Elena Landberg



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-08-02
meddelad i
Växjö

Mål nr P 257-13

KLAGANDE

L B

MOTPART

Borgholms kommun, Samhällsbyggnadsnämnden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Kalmar läns beslut 2012-12-03 i ärende nr 403-519-12, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för kontor/förrådsbyggnad på fastigheten X i
Borgholms kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 241882

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
|------------------------|--------------|--|--------------|---|
| Box 81 351 03 Växjö | Kungsgatan 8 | 0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se | 0470-560 125 | måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30 |

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun (nedan nämnden) beslutade den 30 november 2011, § 248, bland annat att avslå L Bs ansökan om bygglov för uppförande av kontor/förrådsbyggnad, mur och plank på fastigheten X. Vidare beslutade nämnden att förelägga L och K B, såsom ägare av fastigheten X, att inom en månad från lagakraftvunnet beslut ha tagit bort byggnaden från fastigheten vid vite med 100 000 kronor vardera och därefter, så länge åtgärden inte utförts, med 10 000 kronor vardera per påbörjad månad.

L och K B överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Kalmar län (nedan länsstyrelsen) som avslag överklagandet om bygglov och upphävde vitesföreläggandet om att ta bort byggnaden från fastigheten.

Länsstyrelsens beslut, såvitt avser avslag på bygglovsansökan för kontor/förrådsbyggnad, har nu överklagats av L B till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

L B yrkar i första hand att bygglov medges för den modifierade byggnaden och i andra hand att frågan om bygglov återförvisas till länsstyrelsen eller nämnden för förnyat ställningstagande i såväl intresseavvägningsfrågan som i frågan om alternativ placering är möjlig eller ej.

Som grunder för överklagandet anförs i huvudsak följande.

I förhållande till tidigare i flera instanser prövat bygglov har stora förändringar, både vad avser utformning, storlek och placering vidtagits. Detta menar han innebär sådana stora förbättringar i grannens utsikt att bygglov kan medges.

Han anser att länsstyrelsen inte har gjort en korrekt intresseavvägning i linje med de principer som Regeringsrätten, till ledning för rättstillämpningen i liknande mål har gjort i RÅ 1991 ref. 46.

Han anser, i likhet med Regeringsrätten i ovan nämnda fall, att en förutsättning för att avslå ett bygglov som överensstämmer med detaljplan är att en alternativ placering måste finnas. Länsstyrelsen anser att en sådan alternativ placering finns. Med detta måste underförstås att en sådan alternativ placering utgör en mindre betydande olägenhet för omgivningen än den nu aktuella. De har hittills inte kunnat finna någon sådan alternativ placering. Detta har tydligen länsstyrelsen gjort, dock utan att visa på någon sådan placering.

Nämnden har förelagts att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

AM A och **H A** (ägare till fastigheten Y)

har beretts tillfälle att yttra sig. De har framfört i huvudsak följande.

De motsätter sig den nu ansökta placeringen av byggnaden. Den ger dem inte det de blivit tilldelade i tidigare domar avseende en delvis annan placering av byggnaden där de har ansetts ha rätt att ha kvar större delen av deras havsutsikt. De anser att det finns möjlighet att flytta och komplettera byggnaden på en annan plats på fastigheten.

L B har i yttrande över AM A och H A anfört bland annat följande.

Om han ska kunna utnyttja sin kvarvarande byggrätt om 85 m² är det inte möjligt för grannen att bibehålla hela den sjöutsikt som befintlig bebyggelse (förutom den ifrågasatta byggnaden) medger. Han har inte kunnat finna någon annan placering av en byggnad på 85 m² som inte påverkar kvarvarande utsikt. Det är således fråga om att hitta en placering som så lite som möjligt påverkar sjöutsikten för grannen.

Mark- och miljödomstolen har företagit syn på platsen.

DOMSKÄL

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Frågan i målet är om placeringen och utformningen av den aktuella byggnaden ska anses utgöra en betydande olägenhet för omgivningen i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL och om nämnden därför haft skäl för sitt beslut att avslå bygglovsansökan.

Rättspraxis visar på en spännvidd i bedömningarna mellan å ena sidan en mycket hänsynstagande attityd till grannars utsikt så länge inte byggrätten inskränks (RÅ 1991 ref. 46) och å andra sidan en mer restriktiv hållning till huruvida en begränsning av sjöutsikt ska anses utgöra betydande olägenhet (MÖD P 5735-12

och P 5507-12). Som konstaterats i bl.a. MÖD P 5507-12 måste vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Mark- och miljödomstolen har vid synen konstaterat att ett uppförande av den aktuella byggnaden med den sökta placeringen på tomten skulle innebära att en stor del av havsutsikten från bakomvarande fastighet Y skulle försvinna. Den skymda fastigheten är dock belägen cirka 260 meter från stranden, med fem rader av fastigheter och två vägar mellan fastigheten och havet. Vid sådana förhållanden har en bibehållen havsutsikt normalt inte kunnat hävdas. Mot detta talar att marken är förhållandevis kuperad och att de båda fastigheterna är belägna i och ovanför en brant, som gör utsikten till den huvudsakliga kvaliteten på lokaliseringen.

Genom att bebyggelsen på fastigheten X har samlats i tomtens övre del invid gränsen till fastigheten Y, är det svårt att till fullo utnyttja den i detaljplanen givna byggrätten i denna del av tomten, utan att det leder till orimliga konsekvenser för grannfastigheten Y. Det är även tveksamt om ett sådant utnyttjande av tomten kan anses förenligt med kravet i 2 kap. 2 § PBL om lämplig markanvändning. Domstolen kunde vid synen konstatera att det finns plats kvar för en möjlig placering av en ca 80 kvadratmeter stor byggnad nedanför huvudbyggnaden, utan att inkräkta på den i detaljplanen punktprickade marken.

Mot bakgrund av områdets karaktär, samt att en alternativ placering av byggnaden är möjlig utan att någon inskränkning av byggrätten behöver ske, innebär förlusten av havsutsikt från den ovanförliggande fastigheten Y en sådan betydande olägenhet att det utgör hinder för att bevilja det sökta bygglov. Mark- och miljödomstolen delar därför underinstansernas bedömning. Vad L B anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Hans överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 23 augusti 2013.

Bengt Johansson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Josefine Gällerspång.