



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060210

DOM
2014-04-22
Stockholm

Mål nr
P 11271-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-20 i mål nr P 3039-13, se bilaga

KLAGANDE

1. P Ö

2. R Ö

MOTPARTER

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun
Box 611
391 26 Kalmar

2. I A

3. M A

4. L H

5. J H

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Kalmar kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Kalmar kommun beslut den 27

Dok.Id 1132331

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

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

P 11271-13

mars 2013 dnr 2013-1447 att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
på fastigheten X i Kalmar kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P Ö och R Ö har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Samhällsbyggnadsnämndens i Kalmar kommun beslut om bygglov.

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun har vidhållit sitt beslut.

I A, M A, L H och J H har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

P Ö och R Ö

Det finns inte någon möjlig likvärdig alternativ placering av tillbyggnaden. En tillbyggnad kan inte likställas med att inreda ett andra våningsplan. Den punktprickade marken på södra sidan om huset omöjliggör en tillbyggnad där. En tillbyggnad åt väster skulle innebära en förändring av den lantliga stilen. En tillbyggnad åt öster skulle leda till att den egna sjöutsikten försvinner. Även efter tillbyggnaden kommer det att vara luftigt mellan huvudbyggnaderna på fastigheterna X och Y. Dessutom kommer en viss havsglimt att kvarstå. Det är därför inte fråga om någon betydande olägenhet för grannarna. Att bygglov beviljats för uthuset, som ansågs utgöra en mindre avvikelse, kan inte utgöra hinder för den nu sökta planenliga tillbyggnaden.

I A, M A, L H och J H

Den planerade tillbyggnaden skulle bryta av mot övriga byggnaders karaktär och även innebära att den lantliga stilen på fastigheten X förändras. Det är inte troligt att en tillbyggnad mot öster skulle ta bort havsutsikt på fastigheten X,

eftersom det där finns en mycket vid havsutsikt. Vidare stämmer det inte att det efter tillbyggnaden skulle finnas kvar en viss havsglimt från huset på fastigheten Z.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet och har därvid konstaterat att den nu aktuella tillbyggnaden på fastigheten X kommer att innebära att den havsutsikt som återstår från Z i stort sett helt försvinner. Detta innebär givetvis en olägenhet för Z. Frågan i målet är om tillbyggnaden i det sökta läget innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trots att tillbyggnaden är förenlig med gällande planbestämmelser.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska byggnader placeras och utformas på så sätt att byggnaderna eller deras användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Detta s.k. omgivningskrav föreskrevs även i 3 kap. 2 § första stycket i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och någon ändring av tidigare praxis åsyftades inte då den nya lagen infördes (prop. 2009/2010:170, del 1, s. 417).

I rättsfallet RÅ 1991 ref. 46 uttalade Regeringsrätten att det förhållandet att en befintlig sjöutsikt inskränks när en framförvarande byggrätt utnyttjas inte nödvändigtvis innebär att en betydande olägenhet ska anses uppkomma. Frågan får bedömas med utgångspunkt från områdets karaktär och förhållandena på orten samt möjligheterna att inom ramen för byggrätten utföra den sökta åtgärden i ett för omgivningen mer gynnsamt läge. Mark- och miljööverdomstolen har i flera fall gjort bedömningar som ligger i linje med rättsfallet (se bl.a. MÖD 2013:1).

Den aktuella byggnaden är förenlig med den för området gällande detaljplanen. Någon likvärdig möjlighet att placera den sökta tillbyggnaden i annat läge finns inte, särskilt som marken på andra sidan om det befintliga huset inte får bebyggas enligt detaljplanen. Att denna mark redan delvis har bebyggts i strid med detaljplanen på så sätt att havsutsikt försvunnit för Z kan inte vägas in vid bedömningen av den

olägenhet som uppkommer genom den nu sökta åtgärden. Inte heller kan det i förevarande mål prövas huruvida tidigare byggnation skett i enlighet med beviljade bygglov.

Med hänsyn till att tillbyggnaden ska placeras och utformas i enlighet med detaljplanen och eftersom någon alternativ placering inte är möjlig kan betydande olägenhet, enligt 2 kap. 9 § PBL, inte anses uppkomma för fastigheten Z. Inte heller för fastigheten Y uppkommer någon betydande olägenhet. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och samhällsbyggnadsnämndens beslut om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Peder Munck, skiljaktig, tekniska rådet Maria Lotz samt tf. hovrättsassessorn Heléne Åberg Benalal, referent.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Peder Munck är skiljaktig och vill fastställa mark- och miljödomstolens dom.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-11-20
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3039-13

KLAGANDE

1. P Ö
2. R Ö

MOTPART

1. I A
2. M A

3. L H
4. J H

5. Kalmar kommun, Samhällsbyggnadsnämnden
Box 611
391 26 Kalmar

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Kalmar läns beslut 2013-07-09 i ärende nr 403-2883-2013, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Kalmar kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

P och R Ö beviljades den 27 mars 2013, av Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun (nämnden) bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Kalmar kommun. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen) av L H och J H (Z) samt M och I A (Y). Länsstyrelsen biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om bygglov.

P och R Ö har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

P och R Ö yrkar i första hand att länsstyrelsens beslut upphävs med anledning av att beslutet direkt begränsar fastighetens byggrätt. I andra hand yrkar de som det får förstås att länsstyrelsens beslut upphävs med anledning av att tillbyggnaden överensstämmer med detaljplanen samt inte medför någon betydande olägenhet för Z eller Y.

Som grund för sitt yrkande anger de i huvudsak följande. De har innehaft fastigheten sedan 1997 då nuvarande huvudbyggnad uppfördes. Under hösten 2012 anlidade de en arkitekt med syfte att utforma den tilltänkta tillbyggnaden. Ritningen kommunicerades med grannarna på Z och Y, som inte accepterade förslaget. Ny ritning togs fram och lämnades in till byggnadsnämnden, vilka beslutade att bevilja bygglov i mars 2013. Grannarna på Z och Y överklagade det givna bygglovets. Huvudargumentet för överklagandet var att bygglovets inte följer detaljplanen med anledning av tillbyggnadens placering och utformning. Grannarna kompletterade i efterhand sitt överklagande med ett tredje argument, att byggrätten för huvudbyggnaden kommer att överskridas.

Länsstyrelsen besökte platsen i juni 2013. Länsstyrelsen ansåg att det fanns en möjlighet till alternativ lösning som inte skulle innebära en lika stor olägenhet för

Z som den planerade, vilken var att inreda en övervåning. Med denna enda motivering som grund valde länsstyrelsen att upphäva nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut om att upphäva beviljat bygglov med motiveringen att istället för tillbyggnad inreda övervåningen, innebär en begränsning av byggrätten. Regeringsrätten har i ett avgörande (RÅ 1991 ref 46) funnit att en enligt plan föreliggande byggrätt inte kan begränsas för att tillgodose omgivningskravet.

Planförfattaren har i sin utformning av planen redovisat en lösning för att skapa möjlighet för utsikt för de fastigheter som är belägna i ”andra raden” på den västra sidan av gatan. Tomterna har ”saxats” så att en lucka för utblick skapas åt öster. Prickmark på den norra tomten respektive kravet på att huvudbyggnaden placeras 4,5 m från tomtgräns på den södra tomten, skapar tillsammans en öppning om ca 10 m som endast kan bebyggas med uthus i ett plan på den södra tomten. Om fastigheterna väster om vägen utnyttjar sin rätt att bygga i två plan kommer man på detta sätt ha goda möjligheter att få utsikt från det övre planet men också till en mindre del från entréplan, förutsatt att huvudbyggnaden placeras väl på tomten. De klagande på Z har genom val av hus i ett plan och placering av huvudbyggnad respektive uthus inte utnyttjat den möjlighet till utsikt som planen erbjuder men önskar nu inskränka på byggrätten för X.

Det är först vid tredje skrivelsen som fastighetsägarna till Z och Y har uttryckt att för deras enskilda fastigheter skulle innebära en betydande olägenhet vid en tillbyggnad på X. Länsstyrelsens bedömning av överklagandet borde behandlats utifrån vad de klagande de facto har överklagat, d.v.s. placering, utformning och byggnadsyta.

Fastigheten Z ligger i andra raden sett från sjön och är det hus som ligger längst norrut i denna rad. Att som länsstyrelsen hävda en väsentlig betydande olägenhet för Z när man påkallar en uppkommen utsikt som passerar tre fastigheter, varav två angivna byggrättsområden bör falla på sin egen orimlighet.

Z anger att de har två möjligheter till havsutsikt, men att den ena gluggen täcks av X:s nuvarande garage och att den andra gluggen kommer att täckas av den tänkta tillbyggnaden. Z:s utsiktsgluggar har varit mycket begränsade eller helt obefintliga. Av bifogad nybyggnadskarta framgår att vid sidan av X:s garage ligger Xx:s hela bygg rätt och garage. Den andra utsiktsgluggen uppkom hösten 2012 som ett resultat av att ägaren till Y tog ner sitt plommonträd.

Länsstyrelsen har endast angivit en alternativ lösning, vilken är tagen från ”tyckandet” i överklagandet från grannarna. Omgivningskravet var invägt i den ansökan som samhällsbyggnadsnämnden grundade sin bedömning av att bevilja bygglov.

M och I A samt L H och J H har i yttrande över överklagandet angivit i huvudsak följande. Anledningen till att X valde att kommunicera den första ritningen med berörda grannar var att grannars medgivande krävdes för att kunna få bygglov. Den andra ritningen visades dock aldrig för grannarna innan bygglov gavs. Om Z fått möjligheten att se den andra ritningen hade påpekandet varit det samma, då ändringen av ritningen inte förändrar luftigheten och utsikten i förhållande till den första ritningen. Istället påpekas detta i överklagandet från Z och Y till länsstyrelsen.

Fastigheten Z förvärvades 2008 och har varken planerats eller byggts av nuvarande ägare. Sundutsikten och luftigheten var viktiga faktorer för köpet av fastigheten. Den sundutsikt som Z har idag, har funnits sedan området från första början byggdes. Vad gäller plommonträdet på Y har de boende på fastigheten kontinuerligt frågat om trädet stör utsikten, vilket det inte har gjort förrän 2013.

X, Y och Z ligger utmed samma bygata där de två förstnämnda fastigheterna ligger placerade i inomläge. Påståendet att Z:s sundutsikt

passerar tre fastigheter och två byggrättsområden är felaktigt. Y har prickad mark åt söder och har således ingen byggrätt som kan begränsa utsikten.

Att Z inte föreslagit någon alternativ lösning förutom en övervåning beror på att X sedan tidigare har förberett för ett andra våningsplan.

Sammhällsbyggnadsnämnden har yttrat sig över målet och vidhåller sitt tidigare beslut.

P och R Ö har kommenterat yttrandet och vidhåller sina tidigare yrkanden.

DOMSKÄL

Enligt 9 kap. 30 § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett detaljplanelagt område, bl.a. under förutsättning att den fastighet det byggnadsverk som åtgärden avser

- a) överensstämmer med planen, eller
- b) avviker från planen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser.

Av 9 kap. 31 b § andra stycket PBL framgår bland annat att, om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som sökts och de som tidigare har godtagits. Tillämpliga bestämmelser i övrigt framgår av länsstyrelsens beslut.

Detaljplanen för Yy (Hjälmö by) reglerar bland annat placering, utformning och utförande av bebyggelse. Som högsta tillåtna utnyttjandegrad anger detaljplanen 200 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för fristående uthus. Av planbeskrivningen framgår bl.a. att ”Placeringen av husen i släntläge har valts så att alla tomter, med bibehållet klimatskydd, får god utsikt över Kalmarsund.” Vidare anges i planbeskrivningen att ”För att ge Hjälmö by ett luftigt intryck har ”prickmark” lagts mellan samtliga huvudbyggnader. Bestämmelserna med att skilja

huvudbyggnad och uthus åt är också till för att undvika en alltför stor koncentration av byggnader.”

Fastigheten X är sedan tidigare bebyggd med en huvudbyggnad på 154 m² samt två fristående uthus om sammanlagt ca 68 m². Ett av uthusen, som är ca 45 m², ligger i sin helhet på så kallad punktprickad mark, dvs. mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Uppförande av uthuset bedömdes dock som en mindre avvikelse när bygglov beviljades 1997.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Det kan konstateras att byggrätten för uthus har överskridits med ca 18 m², varav som nämnts ett hus om 45 m² i sin helhet har placerats på mark som enligt planen inte får bebyggas. Byggnaden har dessutom placerats på ett sätt som täcker utsikt från Z mot Kalmarsund, låt vara att det då byggnaden uppfördes fortfarande fanns möjligheter till utsikt från den fastigheten över vattnet.

Även om den nu sökta åtgärden i sig inte strider mot detaljplanebestämmelserna, så måste i varje fall i en olägenhetsbedömning och intresseavvägning beaktas att uppenbart planstridiga men godtagna åtgärder har inneburit att utsikten mot Kalmarsund i stort sett redan har byggts bort. Om bygglov skulle meddelas även för den nu ansökta tillbyggnaden, kommer det att innebära att hela X från fastighetsgränsen i syd till nordlig gräns blir täckt av byggnader i form av uthus, plank och huvudbyggnad med tillbyggnad. Detta medför att Z helt förlorar utsikten över Kalmarsund, dvs. och såvitt gäller befintlig byggnad, i strid mot planens exploateringsbestämmelser och hur dessa motiveras i planbeskrivningen.

Med tanke på hur högt utsikten över Kalmarsund värderas och inte minst hur detta intresse har konkretiserats genom planbestämmelser och planbeskrivning, så kan konstateras att åtgärden skulle medföra betydande olägenheter för ägarna av Z. P Ö och R Ö har inte visat att det inte finns rimliga alternativa sätt att tillgodose deras behov av ökad boyta. Vid en avvägning mellan

intresset av att bygga till huvudbyggnaden på X och intresset för Z att behålla viss utsikt över Kalmarsund, bör därför exploateringsintresset stå tillbaka och överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 11 december 2013.

Anders Bengtsson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Anders Bengtsson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Målet har handlagts av beredningsjuristen Åsa Garp.