



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060209

DOM
2014-01-23
Stockholm

Mål nr
P 4430-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-16 i mål nr P 4225-12,
se bilaga

KLAGANDE

1. B A

2. M A

3. I A

4. D W

Ombud för 1-4: Advokaten MB

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

2. J B

Ombud: Advokaten M S

SAKEN

Bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten A (numera B) i Gotlands
kommun

Dok.Id 1094794

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.
 2. Mark- och miljööverdomstolens beslut från den 21 maj 2013 om inhibition ska inte längre bestå.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B A, M A, I A och **D W** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ändrar mark- och miljödomstolens dom och avslår bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten A alternativt B, i andra hand återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för ny prövning.

Byggnadsnämnden, Region Gotland (byggnadsnämnden) och **J B** har motsatt sig ändring. För det fall domstolen skulle finna att sökt bebyggelse avviker från gällande detaljplan görs alternativt gällande att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B A, M A, I A och **D W** har vidhållit vad som tidigare har anförts, med huvudsakligen följande tillägg och förtydliganden.

Det planerade huset tar större delen av den avstyckade tomten i anspråk och den kvarstående gårdsytan blir minimal. Byggnadsordningen tillåter inte överexploatering. Byggnadens placering på tomten strider vidare mot detaljplanen som anger att den traditionella gårdsbildningen, där husen placeras så att en gård bildas i centrum av tomten, ska följas. Det tänkta huset skär av gårdsmiljön i strid mot kvarterets bebyggelsemönster.

I ”Visby innerstad – en bebyggelseinventering” beskrivs A som en av de större fastigheterna i kvarteret. Av inventeringen framgår bl.a. att fastigheten, med sitt läge alldeles intill Botaniska trädgården, genom bostadshusets påtagliga storlek samt närhet till Tranhusgatans typiskt stora villafastigheter, förstärker stadsdelens karaktär och är en god representant för Visbys högreståndsmässiga bostadskvarter. Fastighetens kulturhistoriska värde anges förstärkas av att den har en viktig miljöskapande funktion.

Utformningen av byggnaden såvitt avser storlek och form strider mot detaljplanen. Huset är för stort, för högt, för dominerande och felaktigt utformat. Den kraftfulla volymen kommer att orsaka påtaglig skada för grannar och kulturmiljövärden. Valet av huskropp, form och fönster stora som skyltfönster strider mot detaljplanen. Byggnaden har en märklig blandning av stilar och uppfyller inte krav på god form-, färg- och materialverkan. Den inritade balkongen med plexiglas i stället för räcke hör inte hemma i miljön. De stora fönstren och balkongen kommer även att skapa ljusblänk mot grannfastigheten C samt ökad insyn. Byggnaden innebär en påtaglig skada för omkringliggande fastigheter vad gäller solljusinsläpp och skuggeffekter, vilket kommer att påverka fastigheternas värde negativt. Den höga byggnaden kommer även att ha insyn mot tre fastigheter, vilket innebär en betydande olägenhet för dessa fastigheter.

Beträffande fastigheten D, som ligger väster om bygglovsfastigheten, kan särskilt framhållas att huset på den fastigheten ligger närmare två meter lägre nivåmässigt och tomten avgränsas av en stenmur som är 1,8 meter hög. Det tänkta huset är placerat med en gavel mot D vilket innebär att huset tornar upp sig tio meter framför den lilla stugan på D. Det innebär skuggeffekter, mörker, ringa solinsläpp och dessutom total insyn i trädgården och huset. Det finns ingen byggnadsteknisk redovisning av hur grundarbetet ska utformas för att muren inte ska rasa.

Beträffande fastigheten E, som ligger öster om bygglovsfastigheten, bör beaktas att där idag står en mur som J B vill riva och ersätta med en av den planerade byggnadens väggar. Det saknas lov för rivning av muren. Enligt ritningen ska väggen ersättas av muren, med följd att byggnaden kommer ett par decimeter in på E. På byggnadsnämndens ritning finns även inritat ett dräneringsrör på E. Den planerade byggnationen innebär att uteplatsen på E förstörs. Det finns ingen möjlighet att bygga huset på tomtgränsen utan att gräva in på tomten på E.

Placeringen av byggnaden strider mot detaljplanens bestämmelse om att ny byggnad inte får placeras närmare gräns mot annan tomt än 4,5 meter. Vissa avvikelser får tålas,

men att placera en byggnad in på en annan tomt är inte rimligt. Undantag ska endast medges om det kan ske utan men för granne.

Byggnadens volym kommer att påtagligt förändra stadsbilden och bryta upp en bebyggelsestruktur. Bakgrunden skymmer allmänna utblickar vad gäller vyer från Tranhusgatan varifrån man idag ser både havet och S:t Olofs ruin. Från Botaniska trädgården kommer huset att skymma utsikten över innerstaden. Domkyrkans spiror skulle helt döljas. Bygglovsfastigheten har Botaniska trädgården som granne, och där finns inga byggnader i närheten. Byggnaden skulle även bli synlig från S:t Olofs kyrkoruin.

Hansastaden Visby är sedan 1995 världsarv enligt 1972 års världsarvskonvention. Även om konventionen inte har ställning som svensk lag ska t.ex. plan- och bygglagstiftningen tolkas och tillämpas mot bakgrund av konventionen. Det överklagade bygglovet strider mot Sveriges åtaganden enligt konventionen.

Bygglovet strider mot detaljplanen såvitt avser fastighetsbildningen. Mark- och miljödomstolen har beviljat bygglov för fastigheten A. Där står redan ett hus. Enligt länsstyrelsen ska en lantmäteriförrättning ha genomförts för att stycka av A och fört samman en del till B, som ursprungligen var en stenbelagd parkeringsyta. Att stycka av tomter strider mot detaljplanen som inte heller tillåter flera huvudbyggnader på tomten. Avstyckningen har gjorts utan samråd med berörda grannar.

De ritningar som ligger till grund för bygglovet kan inte godkännas, eftersom den tänkta villan är inritad en par decimeter in på grannens tomt. På grannens tomt är även placerat ett dräneringsrör, vilket skulle medföra stora ingrepp och åverkan på grannens trädgård.

Om den aktuella byggnationen tillåts kommer värdet på klagandenas fastigheter att minska. Bygglovet kränker klagandenas grundlagsskyddade äganderätt.

Byggnadsnämnden har anfört huvudsakligen följande.

Bygglovets har beviljats i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser och strider inte mot detaljplanen. Byggnadsnämnden har vid sin prövning särskilt tagit ställning till att åtgärden dels uppfyller hänsynsbestämmelserna i gällande detaljplan till kulturvärden i omgivande bebyggelse och stadslandskap liksom bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), dels uppfyller kraven på hälsa och säkerhet och inte heller innebär en betydande olägenhet i formell mening, samt dels att plan- och bygglagens generella krav uppfylls bl.a. vad gäller tillgänglighet. Byggnadsnämnden har däremot inte tagit ställning till de tekniska egenskapskraven som ska bedömas i det tekniska samrådet, fastighetsrättsliga frågor, principiella trafikfrågor samt bestämmelserna i 3-4 kap. miljöbalken.

Den aktuella detaljplanen har tillkommit i syfte att bekräfta innerstadens kulturhistoriska värden och ange hänsyn till dessa värden som utgångspunkt för bevarande och utveckling. I detaljplanen ges en byggrätt som prövas från fall till fall utifrån den aktuella fastighetens förutsättningar. Planen har utarbetats i nära samverkan med och grundats på Stockholms stads principiella modell i stadsplanen för Gamla Stan. Den aktuella fastigheten ligger i förlängningen av Nedre Säckan, en mindre återvändsgränd i anslutning till Botaniska trädgården. Till skillnad mot fastigheterna längre norrut som gränsar med sina relativt stora trädgårdar ner mot parken, är den aktuella tomtplatsen omgiven av bebyggelse på fyra håll, på en del av fastigheten vilken fram till 1965 var bebyggd med en större uthusbyggnad. På den aktuella fastigheten finns ett större bostadshus från 1848 uppförd i klassicistisk stil. Berörd del av A har genom en lagakraftvunnen fastighetsreglering lagts samman med B. Det omgivande bebyggelseområdet är mycket omväxlande och relativt tättbebyggt. I närområdet återfinns såväl större som mindre bostadshus, liksom fastigheter med högre respektive lägre exploatering. Det föreslagna bostadshuset har uppdelats i två karaktärsmissigt olika volymer; en med traditionell utformning med fasader i puts som är karaktäristiskt för området och en något avvikande med placering med huvudgaveln riktad mot S:t Olofs ruin varifrån byggnaden knappt är synlig. Förslaget uppfyller väl gällande hänsynskrav i förhållande till befintliga kulturvärden i omgivande bebyggelse och stadsbild. De större fönsteryrorna får anses acceptabla i förhållande till riktlinjernas skriv-

ning om att ett modernt formspråk i vissa fall kan ske. Det bestrids att utblickar från allmänna platser påtagligt skadas.

Byggnaden kan utföras i brandsäkert läge, varför dess placering närmare tomtgränsen än 4,5 meter är planenlig. I Visby innerstad får i stor utsträckning tålas att byggnader förläggs i eller mycket nära fastighetsgräns. Bebyggelse vid tomtgräns finns på flera av fastigheterna i kvarteret och får sägas vara en del av bebyggelsemönstret, vilket innebär att man där måste acceptera en högre grad av insyn och påverkan från grannar och intilliggande bebyggelse.

Den planerade byggnationen redovisar en god tillgänglighet både vad gäller förutsättningarna att nå bostadsentrén från gatan via delvis nivåanpassning av marken närmast huset, liksom god tillgänglighet inom själva bostaden på så sätt att alla funktioner finns tillgängliga i bottenplanet. De tekniska egenskaper som ställs på byggnaden i övrigt säkerställs genom att startbesked inte lämnas förrän erforderlig redovisning lämnats. Nämnden har dock i sin bedömning tagit ställning till att formella förutsättningar finns att uppfylla de tekniska egenskapskraven inklusive förutsättningar att lösa dränering och att uppföra en ny vägg mot befintlig mur mot grannfastigheten E, på mark som sökanden har fastighetsrättslig rådighet till. Det bestrids att bygglovhandlingarna skulle vara felaktiga.

Det bestrids att nu aktuellt bygglovsbeslut skulle ha en prejudicerande effekt, eftersom beslutet är fattat i enlighet med gällande detaljplan och då det endast finns ett fåtal obebyggda tomter i Visby.

J B har vidhållit vad han har anfört vid mark- och miljödomstolen, med huvudsakligen följande tillägg och förtydliganden.

Den nya detaljplanen hade som en av flera uttalade avsikter att inte hindra en modern utveckling av innerstaden. Målet för planeringen har bl.a. varit att möjliggöra utveckling samtidigt som stadens kulturhistoriska värden skulle säkerställas. Visby innerstad är i sig ett unikt område. Det aktuella kvarteret kan dock inte sägas vara ett ”värdefullt bebyggelseområde”. Kvarterets bebyggelse har i byggnadsinventariet från 1997 be-

skrivits som ”blandad”, varvid även har framhållits att kvarteret delvis innehåller bostadshus från 1900-talet.

Den berörda delen av A har lagts samman med B. Fastighetsregleringsbeslutet har vunnit laga kraft. Det överklagade domslutet lämnar inga öppningar för feltolkning. Byggnaden är vidare inritad på en av myndigheten upprättad nybyggnadskarta. Utsättning kommer att ske genom regionens mätavdelning, till vilken utsättning även berörd granne kallas. Något byggande på grannfastighet har aldrig varit på tal. Av misstag var ett dräneringsrör inritat mot grannen på en skiss. På gällande bygglovsritning är så inte fallet.

Den yta som är aktuell för bebyggelse har fram till 1965 varit bebyggd med ett större uthus och viss annan bebyggelse. Den tid under vilket området har varit obebyggt får beskrivas som tillfällig. Området utgör en rivningstomt som endast varit obebyggt under en kort tid under stadens senare, moderna historia. Den valda placeringen är den mest naturliga. Det är en avsevärd nivåskillnad mot tomten i väst. Redan nu är insyn från den befintliga trädgården minst lika stor.

Byggnaden har endast i vissa avseenden ett annat än ett traditionellt formspråk. Detaljplanen öppnar upp på olika sätt för, och uppmuntrar, moderna formspråk inom ramen för hänsyn till det traditionella. Sällskapet De Badande Wännerna, vars syfte bl.a. är att värna innerstadens prägel, och som äger den intilliggande Botaniska trädgården, har samtyckt till bebyggelsen och inte invänt mot den aktuella byggnadens utformning. Byggnaden är ritad av en arkitekt som har en väl dokumenterad hänsyn, engagemang och verksförteckning gällande innerstadens prägel. Handläggningen vid byggnadsnämnden har i hög grad involverat regionens och byggnadsnämndens bebyggelseantikvariskt rådgivande expert. Enligt dennes utlåtande till byggnadsnämnden stämmer byggnaden överens med de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen för uppfyllande av detaljplanens bestämmelser. Byggnadsnämnden, med demokratisk sammansättning, har funnit byggnadens utformning förenlig med Byggnadsordningen. Påstående om plexiglas är taget rakt ur luften.

Bebyggelsen runt om den avsedda ytan är relativt tätbebyggd. Vid flertalet bedömningar och överprövningar gällande Visby innerstad har beslutsinstanserna konstaterat att bebyggelsemönstret i innerstaden, innebärande ett relativt stort mått av insyn och påverkan från grannar, får accepteras.

Nybyggnadens vägg kommer att placeras helt på B. Spontning mot grannfastigheten kommer att utföras. Inga markingrepp kommer att ske på fastigheten E. Muren kommer inte att rivras. Byggnaden kommer inte väsentligt förändra stadsbilden. Inte heller kommer byggnaden att påverka utblicken mot innerstaden för allmänheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utredningen i Mark- och miljööverdomstolen

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn i målet. Parterna har åberopat skriftlig utredning och fotografier.

Allmänna utgångspunkter för prövningen

I målet ska plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tillämpas.

Efter den genomförda fastighetsregleringen har den fastighet på vilken bygglov söks beteckningen B. Det har riktats invändningar mot fastighetsregleringens förenlighet med detaljplanen. Fastighetsregleringen kan inte i detta sammanhang överprövas av Mark- och miljööverdomstolen.

Systematiken i PBL förutsätter att en dubbelprövning inte ska ske. Vid en bygglovsprövning av en åtgärd, inom detaljplanerat område, är i princip de allmänna intressena beaktade i planprocessen och har, om det ansågs finnas behov av det, resulterat i en eller flera planbestämmelser. Det innefattar, något som aktualiseras i detta fall, även frågan om bevarande av världsarvet, något som uttryckligen har behandlats i planen. I sammanhanget kan noteras att gällande lagstiftning ansetts vara tillräcklig för att genomföra världsarvskonventionen. En korrekt tillämpning av PBL innebär därmed att kraven enligt konventionen får anses uppfyllda. Att den berörda fastigheten ligger

inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan ändå få betydelse vid bedömningen av om den ansökta åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § i PBL.

Tolkning av detaljplanen

I detaljplanen anges uttryckligen att Byggnadsordningen utgör en del av detaljplanen. Flera planbestämmelser hänvisar dessutom till Byggnadsordningens riktlinjer. Enligt Byggnadsordningen förtydligar dess riktlinjer även hur planens bestämmelser ska tillämpas och anger hur lagstiftningens generella krav enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL ska uppfyllas.

De regler som styr utformningen av detaljplaner syftar till att det tydligt ska framgå vad som regleras i en detaljplan (4 kap. 32 § PBL). En enskild ska kunna förlita sig på att detaljplanen i huvudsak har löst de intressekonflikter som kan aktualiseras vid prövning av en bygglovsansökan. Idealt sett ska något tolkningsutrymme för planbestämmelser inte finnas. Planbestämmelser innehåller ofta begränsningar av exploateringsgrad angiven i mätbara enheter, antal våningar och liknande. Sådana exakta värden saknas emellertid i hög utsträckning i den aktuella planen. Den valda ordningen innebär att en tolkning ofrånkomligen måste göras av värderingar av typen ” med högsta kvalitet”, ”stor respekt för”, ”får inte överexploateras”.

De uttalanden som gjorts i förarbetena till den tidigare gällande plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, är fortfarande giltiga i detta sammanhang. I fråga om tolkning av detaljplaner tar förarbetsuttalandena sikte på andra tolkningssituationer än vad som nu är aktuellt, t.ex. hur mätosäkerhet ska hanteras. Rättspraxis har i första hand behandlat tolkningar av rättsligt bestämda begrepp såsom våning eller byggnads höjd och vad som är att betrakta som en mindre (numera liten) avvikelse.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av marken i kommunen och bestämma hur byggnation ska utformas, varför kommunens uppfattning om lämplig bebyggelse är en utgångspunkt när det gäller beslut enligt PBL. En kommuns uppfattning om innehållet i en detaljplan har också tillmätts stor betydelse i de fall då det vid tillämpningen av annan lagstiftning uppstår frågor om innebörden av en plan (se

t.ex. Miljööverdomstolens dom 2007-02-28 i mål M 3383-06). Det finns emellertid exempel från domstolspraxis där ett begrepp i en plan bedömts utifrån sin språkliga faktiska betydelse då det vare sig i detaljplanen eller planbeskrivningen funnits några formuleringar som tydde på en annan innebörd, och detta i strid med kommunens uppfattning om innebörden av begreppet sjöviste (se Kammarrättens i Göteborg dom 2011-07-28 i mål nr 2972-11).

I förevarande fall får tolkningen av detaljplanen göras mot bakgrund av sitt sammanhang, men även med beaktande av innehållet och systematiken i plan- och bygglagen. För att en sökt åtgärd ska nekas bygglov med hänvisning till planstridighet måste det först konstateras att åtgärden verkligen avviker från en eller flera av detaljplanens bestämmelser.

Mark- och miljööverdomstolen övergår därmed till bedömningen av den sökta byggnationens förenlighet med detaljplanen i detta fall.

Förenlighet med detaljplanen m.m.

J B har vidhållit att någon byggnation eller något intrång på annans fastighet inte kommer att ske. Mark- och miljööverdomstolen kan inte finna att bygglovshandlingarna ger stöd för någon annan slutsats. Det har vidare här klargjorts att den mur som gränsar mot E inte kommer att rivas.

De invändningar om planstridighet som framställts rör byggnadens placering i förhållande till tomtgräns, byggnadens utformning och volym, bebyggelsestrukturer, exploateringsgrad och allmänna utblickar.

Detaljplanen föreskriver att en ny byggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, men att en närmare placering kan medges vid ett brandsäkert utförande. Nämnden har bedömt att utförandet är brandsäkert och att detaljerna vad gäller brandsäkerhet utformas vid det tekniska samrådet och i den fortsatta byggprocessen. Åtgärden är därmed inte planstridig i detta hänseende.

Beträffande utformningen av byggnaden föreskriver byggnadsordningen att ny byggnad ska uppföras med stor respekt för den omgivande miljön och anpassas till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, skala och miljö. Högsta kvalitet ska vidare präglade hantverk, material och arkitektonisk utformning. Av riktlinjerna framgår också att byggande på oexploaterade tomter kan ske med modernt arkitektoniskt formspråk.

Som framgått ovan finns det ett fåtal obebyggda tomter inom Visby innerstad. Efter den genomförda fastighetsregleringen är den aktuella fastigheten dock att se som en oexploaterad tomt på vilken ett modernt formspråk kan tillåtas. Byggnaden har enligt ansökan en mer traditionell sida riktad mot Botaniska trädgården medan sidan riktad inåt den privata trädgården har utformats med stora fönster. Den aktuella byggnaden avviker förvisso från omgivningen. I underinstanserna har utformningen i detta hänseende godtagits, uppenbarligen som en del av ett modernt formspråk. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning i detta hänseende.

Det har påpekats att någon volymstudie inte utförts. En sådan ska enligt byggnadsordningen utföras vid en större nyetablering. Ett enstaka bostadshus omfattas möjligen inte av kravet. Avsaknaden av en särskilt redovisad volymstudie är under alla förhållanden inte en sådan brist att den i sig kan innebära att bygglov inte kan beviljas. Frågan om volym anknyter även till frågan om exploateringsgrad eftersom byggnadsordningen innehåller en bestämmelse att tomter inte får överexploateras. Däri uttrycks också att det behövs luft och friytor. Även riktlinjerna vad gäller tillbyggnader och trädgårdar anger motsvarande bestämmelse om att tomter inte får överexploateras och dessutom att terrasser och altaner är olämpliga.

Den planerade byggnationen är omfattande genom att en stor andel av ”tomten” – i betydelsen den nybildade fastigheten – bebyggs; länsstyrelsen har i sitt beslut angett 60 %. Om altanen inkluderas blir exploateringsgraden än högre. En svårighet vid tolkning av detaljplanens bestämmelse avseende förbud mot överexploatering består i att relatera aktuell exploatering till den exploatering som finns i omgivningen. Jämfört med exploateringsgraden på de närliggande fastigheterna innebär byggnationen inte någon påtaglig skillnad. Skillnaden blir större vid en jämförelse med det som kallas borgarstaden dvs. de större villalikhande byggnaderna med trädgårdar och bakgårds-

miljö, t.ex. den närliggande fastigheten A före genomförd fastighetsreglering. Bebyggelsemönstret har bedömts som skyddsvärt i detaljplanen. Länsstyrelsen har i sitt beslut tagit fasta på den dåvarande fastighetens kulturhistoriska värde och bedömt att den grönskande innergårdsmiljön, som är typisk för området, helt skulle försvinna vid byggnation och därvid bedömt att en jämförelse med fastigheterna längs gränden Säcken inte är relevant eftersom dessa fastigheter är små, med mindre byggnader och högexploaterade tomtytor.

Det uthus på platsen som ansetts vara – i sitt sammanhang – av värde är emellertid idag rivet. Den genomförda fastighetsregleringen har inneburit att en större fastighet blivit två mindre. Detta innebär, enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning, att en jämförelse med gårdsstrukturen hos de större villafastigheterna i närheten ter sig mindre adekvat. Det ligger närmare till hands att jämföra med omgivande fastigheter med tätare bebyggelse. Även om bebyggelsen på dessa fastigheter är mer småskalig än den lovsökta byggnadens volym innebär det inte att denna kan anses avvika från omgivningen på ett mer påtagligt sätt vad avser bebyggelsestruktur eller innebära överexploatering.

Byggnadens placering och materialval kan inte heller anses innebära en avvikelse från planbestämmelserna.

Byggnadsordningen stadgar att hävdvunna utblickar och utsiktsplatser från allmän plats ska värnas och inte får skymmas av ny bebyggelse (s. 59). Länsstyrelsen har i sitt beslut uttalat att formuleringen tar sikte på platser såsom torg, strandpromenader och traditionellt välanvända och välbesökta utsiktsplatser. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att frångå den bedömningen. Även om gränden ovanför bebyggelsen skulle anses vara en sådan plats kommer utsikten inte att skymmas på ett sådant sätt att det strider mot planen.

Sammanfattningsvis kan byggnationen inte anses strida mot detaljplanen i ovan angivna hänseenden.

Betydande olägenheter

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs bl.a. att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Klagandena har anfört att de planerade åtgärderna kommer att innebära olägenheter för dem. Olägenheterna består – i olika omfattning för de berörda fastigheterna – av ökad skuggning och insyn samt skymd utsikt.

Vad som ska ses som en betydande olägenhet måste bedömas utifrån samtliga föreliggande omständigheter, bl.a. ett områdes karaktär och förhållandena på orten (se MÖD 2013:1). Till dessa omständigheter måste – förutom läge och användningssätt – räknas även innehållet i tillämplig detaljplan (se RÅ 1993 ref. 59 I). En fastighetsägare i ett detaljplanelagt område har således i vissa fall att räkna med att t.ex. befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas.

Det är framförallt D som kommer att drabbas av ökad *insyn*. De aktuella fastigheterna är belägna så att B inte kan bebyggas på annat sätt än med en enplansbyggnad för att insyn ska undvikas. En sådan inskränkning av byggrätten finns dock inte i detaljplanen. Att bebyggelse medför insyn är en följd av att husen ligger tätt i Visby innerstad, och insynen bör därför kunna tålas. Detsamma gäller de påtalade effekterna av ökad *skuggning*.

Utsikten kan komma att beröras främst för E vid nybyggnation. Den del av den planerade byggnaden som har två plan kan dock inte anses skymma någon befintlig utsikt.

C har vid syn inte konstaterats bli påverkad i nämnvärd utsträckning av någon av de påtalade olägenheterna.

Med hänsyn till vad som föreskrivs i detaljplanen är de olägenheter som beskrivits av klagandena inte större än att de får accepteras. Olägenheterna är således inte av en sådan omfattning att de är betydande i den mening som avses i PBL. Mark- och miljööverdomstolen finner att åtgärderna inte strider mot 2 kap. 9 § PBL.

Vad som anförts om att byggnationen skulle innebära sjunkande fastighetspriser och utgör ett grundlagsstridigt ingrepp i äganderätten är inte heller skäl att neka bygglov.

Sammanfattning

De gjorda bedömningarna innebär att den sökta åtgärden uppfyller kraven för beviljande av bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Det finns inte heller i övrigt skäl att upphäva det meddelade bygglovet. Överklagandena ska därför avslås och mark- och miljödomstolens domslut ska inte ändras.

Mark- och miljööverdomstolens beslut om inhibition av nämndens bygglovsbeslut ska inte längre gälla.

Rätt att överklaga

Mark- och miljööverdomstolens domar får inte överklagas. Domstolen har dock möjlighet att genom s.k. ventil möjliggöra överklagande till Högsta domstolen. Det finns inte skäl att medge överklagande i detta fall, så som yrkats av klagandena.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Henrik Runeson och Vibeke Sylten, referent, samt tekniska rådet Maria Lotz.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen André Mossberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-04-16
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 4225-12

KLAGANDE

J B S

Ombud: Advokat M S

MOTPARTER

1. B A

2. M A

3. I A

4. D W

5. Region Gotland, Byggnadsnämnden
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Gotlands län beslut den 2 juli 2012 i ärende nr 403-528-12, 403-529-12, 403-530-12 och 403-531-12, se [domsbilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Gotland A

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet och fastställer Byggnadsnämndens Region Gotland beslut att bevilja bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Gotland A.

Dok.Id 307370

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

2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn och sammanträde samt klagandens begäran om att domstolen inhämtar yttrande från byggnadsnämnden.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden Region Gotland (nämnden) beslutade den 14 december 2011, ärende nr BN 2011/2124, att bevilja bygglov för uppförande av bostadshus på fastigheten A. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Gotlands län (länsstyrelsen), som i beslut den 2 juli 2012 biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om bygglov. J B, ägare till fastigheten A, har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

J B har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska förordna om att bevilja bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten A i enlighet med nämndens beslut. J B har vidare begärt att domstolen ska inhämta ett yttrande från nämnden med avseende på det av länsstyrelsen fattade beslutet, samt begärt att muntlig förhandling och syn på fastigheten ska hållas.

Till stöd för sin talan har J B anfört i huvudsak följande. Byggnaden uppfyller villkoren i gällande detaljplan. För det fall domstolen mot förmodan skulle finna att sökt bebyggelse innefattar en avvikelse från gällande detaljplan görs alternativt gällande att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte. Byggnationen strider inte heller mot några andra enskilda eller allmänna intressen.

Till stöd för sin talan har J B bifogat detaljplan, kartor, fotografier, ritningar, yttranden från länsstyrelsen samt byggnadsordning för Visby innerstad.

D W, B A, M A och I A har beretts tillfälle att yttra sig över J B:s överklagande och har vidhållit vad som tidigare anförts, samt tillagt i huvudsak följande. De yrkar att länsstyrelsens beslut ska fastställas, eftersom bygglov inte kan beviljas utifrån befintlig detaljplan. Bygglovet strider mot enskilda och allmänna intressen. Hela ärendet vilar på osäker grund. Det framgår inte av handlingarna hur dränering ska lösas (den är dragen på D W:s tomt) och hur man kan bygga i tomtgräns utan att inkräkta på grannens mark. Att

bygga på tomtgränsen och någon decimeter in på grannens tomt, är fullständigt otänkbart. Fastigheten B ligger i anslutning till en återvändsgränd utan vändplan, vilket de ifrågasätter ur trafiksynpunkt. Fastigheten har haft ett uthus på tomten vilket inte kan likställas med ett nytt stort bostadshus som dessutom ligger på en helt annan del av tomten och är betydligt större och högre. Gårdsplanen förändras, krymper avsevärt och bryter det befintliga bebyggelsemönstret. Argumentet att området är relativt tätbebyggt talar snarast för att det inte ska förtätas ytterligare. Huset ligger i tomtgräns till E och F i öster och anges vara 2,53 m högt, men enligt ritningen är det 3 meter, mätt från marknivå. Tillåtna höjd enligt detaljplanen är 1,8 meter för murar och plank, vilket i detta fall fasaden mot öster skulle efterlikna, enligt arkitekten. Att tomten varit obebyggd sedan 1965 stämmer inte. Nyligen fick fastighetsägaren rivningstillstånd för ett uthus. Det stora uthuset som nämns finns inte med i handlingarna. De håller inte med om att fastigheten skulle ha prägel av en rivningstomt. Angående allmänna utblickar så påverkas givetvis dessa både mot havet och mot S:t Olofs ruin. Påståendet att nybyggets moderna delar endast skulle bli synliga från den egna gården är inte sant. Detta parti vetter direkt mot C och kommer att påverka den fastigheten samt flera andra grannar i söder och väster. Hela projektet strider mot detaljplanen med särskilt tonvikt på platsens kulturhistoriska värden. Det som framför allt avviker är byggnadens storlek, höjd och placering.

D W, B A och M A har till stöd för sin talan bifogat fotografi samt ritning.

DOMSKÄL

Upplysningsvis anser domstolen endast D W, B A, M A och I A vara berörda på sådant sätt att de kan anses vara motparter i målet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att länsstyrelsen felaktigt angivit nämndens beslutsdatum till den 23 januari 2012. Domstolen finner

emellertid detta fel vara av ringa betydelse, varför återförvisning på grund härav inte är nödvändigt.

Vidare konstaterar domstolen att J B:s ansökan om bygglov inkom till nämnden den 23 september 2011. Den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011, varför denna lag ska tillämpas i målet. Således är 3 kap. 2 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), tvärt emot vad länsstyrelsen funnit, inte tillämplig. Inte heller kan 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) anses vara tillämplig, eftersom det är fråga om en privat tomt som allmänheten inte har tillträde till.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att rivningslov för sopbod numera meddelats, varför något krav på rivningslov i enlighet med vad länsstyrelsen anfört inte är aktuellt.

I detaljplanen för Visby innerstad anges att, vid bygglovprövning, Byggnadsordningen ska beaktas för bedömning av åtgärdens planlighet. Byggnadsordningen anger, som riktlinje för nya murar och plank, att dessa bör uppföras enligt traditionen med en höjd på ca 1,8 meter. Mark- och miljödomstolen anser att denna riktlinje inte utgör hinder för uppförande av den aktuella åtgärden, varför den således inte på grund av sin höjd kan anses strida mot detaljplanen. Inte heller det faktum att den tänkta byggnationen kommer ligga närmre fastighetsgränsen än 4,5 meter kan enligt domstolen medföra att åtgärden strider mot detaljplan, eftersom åtgärden utförs i brandsäkert utförande.

Mark- och miljödomstolen instämmer i nämndens bedömning att den aktuella åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och följer Byggnadsordning för Visby innerstad. Domstolen anser vidare att byggnationen och den arkitektoniska utformningen är förenlig med bestämmelserna i 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL, samt att lokaliseringen uppfyller kraven i 2 kap. 9 § PBL. Några hinder i övrigt mot att meddela aktuellt bygglov föreligger enligt mark- och miljödomstolens mening inte.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen således att bygglov för den aktuella åtgärden kan meddelas, varför länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att meddela bygglov för uppförande av bostadshus på fastigheten A fastställas. J B:s överklagande ska följaktligen bifallas.

Vid denna utgång finner domstolen det obehövt att hålla syn eller sammanträde och att inhämta yttrande från nämnden. J B:s yrkanden härom avslås därför.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 maj 2013.

Marianne Wikman Ahlberg

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Enhälligt. Föredragande har varit beredningsjuristen Vilma Herlin.