



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2015-05-11  
Stockholm

Mål nr  
P 10236-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-28 i mål nr P 1633-14, se bilaga

### **KLAGANDE**

1. G K

2. E S

3. M S

4. M SU

### **MOTPARTER**

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

2. G H

Ombud: Advokaten A W

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av lager/förråd på fastigheten X i Tjörns kommun

---

Dok.Id 1206708

<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**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår M SU yrkande om att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.
  2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun beslut den 5 mars 2014, SBN § 60 Dnr 2010/0132, i den del som avser beviljande av bygglov för nybyggnad av förråds- och lagerbyggnad och avslår bygglovsansökan.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**G K** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun (nämnden) beslut att bevilja bygglov.

**M S och E S** har, så som det får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov.

**M SU** har, så som det får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov och i andra hand undanröja nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Hon har även yrkat att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

**Nämnden** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**G K** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Det enda som talar för att aktuell byggnad är ett förråd och lager är att några utrymmen betecknats så på en ritning. Byggnaden saknar karakteristiska element för lager/förrådslokal. Det mesta talar för att det är en bostad. Vidare påverkar byggnadens belägenhet, storlek och form allmänhetens tillträde till bad. Vägnätet är inte dimensionerat för trafik till industri på denna del av Koholmen. Byggnaden är med hänsyn till storleken inte traditionellt utformad.

**M S och E S** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Den planerade byggnaden är betydligt större än den befintliga. Det är tydligt

att det är fråga om en bostadsbyggnad. Den föreslagna byggnationen ligger i direkt anslutning till Klädesholmens enda fritids- och rekreationsområde med tillhörande badplats. Viktiga delar för upplevelsen av naturvärdet är tillgången till en öppen strandlinje och att vägen ner mot havet är fri från bebyggelse. En ny detaljplan för området är under arbete. Det är önskvärt att man avvaktar resultatet av detta arbete. Den föråldrade detaljplan som beslutet grundar sig på härstammar från en tid då helt andra förhållanden rådde. Man kan inte använda sig av denna föråldrade detaljplan. Något bygglov för vägen ända fram till fastigheten X existerar inte. Den befarade ökade trafiken till fastigheten på grund av bl.a. varutransport är en klar olägenhet för de kringboende och de som vistas i fritidsområdet.

**M SU** har till stöd för sitt överklagande vidhållit vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande. Länsstyrelsen håller på att skärpa kraven för hur byggnation ska få ske runt kuster, vilket borde beaktas i ärendet. Den nya detaljplanen borde inväntas. Det saknas en riktig väg fram till fastigheten. Det är inte möjligt att anordna en väg utan att gå över punktprickad mark. Eftersom inget ritningsunderlag bifogats beslutet har det varit svårt att avgöra vilka ändringar som har gjorts, samt även om det är planenligt eller enligt tidigare fattade beslut. Området har idag ett unikt värde som bad-, rekreations-, och strövområde och att mitt i detta lägga en stor industrifastighet är högst olämpligt. Tjörns kommuns handläggare har varit jävig i handläggningen av bygglovet då man inte redogjort för innehållet i bygglovet på ett korrekt sätt inför beslutande politiker. Hon ifrågasätter varför undantaget i 8 kap. 6 § plan- och bygglagen skulle vara tillämpligt. Det ges ingen förklaring till vad i byggnadens utformning som gör den till en industribyggnad och inte bostadsbyggnad. Uppförandet av byggnaden innebär en betydande olägenhet för henne och hennes grannar. Bygglovet uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § i plan- och bygglagen. Felaktigheterna från tidigare bygglov kvarstår.

**G H** har till stöd för sin inställning anført i huvudsak följande. Det har under åtskilliga år funnits en väg fram till fastigheten. Det finns bygglov för väg fram till fastigheten. Byggnaden passar in i landskapet och kommer inte att störa klagandena. Detaljplanen reglerar inte hur stor en byggnad får vara. Byggnaden kommer att användas som verksamhetslokal. Lokalerna kommer att användas som

förråd och kommer endast sporadiskt vara bemannade. Det övre planet kommer att användas som arkiv och i princip kommer inga människor att vistas där. Byggnadens entréplan uppfyller kravet på tillgänglighet. Folk badar mycket sporadiskt vid berget bortanför fastigheten.

Till stöd för sin inställning har G H åberopat fotografier.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Verksamheten har vid beviljandet av bygglovet bedömts ha sådan karaktär och vara av så begränsad omfattning att undantaget från kravet på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 6 § p. 1 plan- och bygglagen är tillämpligt. Att undantaget tillämpats framgår av att inlämnade planritningar godkänts i bygglovet. Tillämpandet av undantaget har inte uttryckligen redovisats i protokollstexten. Sådan redovisning bedöms inte heller vara nödvändig. Om utebliven redovisning skulle kunna bedömas som en brist, bedöms bristen i vart fall vara av så begränsad formell karaktär, att detta inte bör resultera i upphävande av beslutet eller återförvisning.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Inledande frågor*

Av de skäl som mark- och miljödomstolen har redovisat ska M SUs yrkande om att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas avslås.

Det finns enligt Mark- och miljööverdomstolen inga omständigheter som visar att kommunens handläggare på grund av jäv inte borde ha handlagt ärendet såsom M SU har påstått.

### *Anpassning av byggnad för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga*

En förutsättning för att bygglov ska beviljas för en ny byggnad är enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Undantag från detta krav kan enligt 8 kap. 6 § PBL under vissa förutsättningar medges för vissa typer av byggnader. För en byggnad som ska användas som arbetslokal kan undantag medges om kraven på

tillgänglighet och användbarhet är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som byggnaden är avsedd för.

Den första fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är således om den aktuella byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Byggnaden består av två våningar. För att den övre våningen ska vara anpassad för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga krävs att byggnaden är försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar, 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). I fråga om den övre våningens tillgänglighet framgår av de fastställda bygglovshandlingarna att denna kan nås via en 0,9 meter bred u-formad trappa belägen i mitten av byggnaden. Kravet på tillgänglighet till den övre våningen för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är därmed inte uppfyllt.

Vid denna slutsats uppkommer frågan om det enligt 8 kap. 6 § 1 PBL med hänsyn till arten av den verksamhet som byggnaden är avsedd för finns skäl att medge undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet.

Att arbetslokaler vid nybyggnation direkt anpassas till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är en grundläggande förutsättning för att dessa personer inte ska riskera att diskrimineras i arbetslivet. Undantagsbestämmelsen vad avser arbetslokaler bör därför tillämpas restriktivt. De byggnader där lättnader på kraven på tillgänglighet och användbarhet bör kunna komma ifråga är framförallt sådana som anpassats för verksamheter som till sin karaktär är sådana att de inte kan utföras av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, exempelvis tung industri och vissa arbetsplatser med enbart servicepersonal. För kontorslokaler och liknande arbetslokaler kan det däremot knappast komma ifråga att medge lättnader från nämnda krav (jfr förarbetena till motsvarande undantagsbestämmelse i den äldre plan och bygglagen (1987:10), prop. 1985/86:1 s. 494 f). Det är verksamhetens art som är avgörande för om undantagsbestämmelsen är tillämplig (jfr RÅ 2005 ref. 73).

Någon utförlig beskrivning av den verksamhet som är tänkt att bedrivas i byggnaden har inte lämnats av G H. Av bygglovshandlingarna framgår endast att avsikten med byggnaden är att den ska användas som förråd/lager, vilket också är den användning som bygglov har beviljats för. Det som enligt ansökan ska förvaras i byggnaden är bl.a. hummertinor, isborrar, försäsongsköp och inredningar. G H har i Mark- och miljööverdomstolen angående den övre våningen även angett att denna är tänkt att användas som arkiv. Hon har vidare framhållit att byggnaden endast sporadiskt kommer att vara bemannad och att inga personer i princip kommer att vistas på byggnadens andra våning.

Utifrån G Hs beskrivning av verksamheten finns det inte något som utesluter att det arbete som ska ske i byggnaden skulle kunna utföras av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnaden är inte heller utformad eller särskilt anpassad för sådan lagerverksamhet som typiskt sett kan antas innefatta arbetsmoment med tunga lyft etc. Vidare noteras att byggnadens enda kök är placerat på den övre våningen, varför det får anses särskilt angeläget att denna våning är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Sammantaget kan undantaget från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga inte anses tillämpligt. Det saknas därför förutsättningar att bevilja bygglov för den ansökta åtgärden.

#### *Övriga förutsättningar för bygglov*

I fråga om övriga förutsättningar för bygglov kan Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen konstatera att byggnaden helt saknar de karakteristiska drag som normalt utmärker förråd/lagerlokaler och att byggnaden istället är utformad som och förberedd för att kunna användas som bostad. Såsom mark- och miljödomstolen har kommit fram till är byggnaden även med beaktande av detta förhållande likväl förenlig med detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens bedömning att byggnaden inte kan anses medföra betydande olägenheter för klagandena och i dess bedömning ifråga om tillfartsvägen till fastigheten.

Med hänsyn till byggnadens placering invid vattnet och avsedda användningssätt kan det däremot ifrågasättas om byggnadens utformning är förenlig med kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 6 § 1 PBL). Då det saknas tillräckligt underlag för att bedöma denna fråga och då bygglovets redan av annan orsak ska upphävas saknas emellertid skäl att gå vidare i denna fråga.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden inte uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och att den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden inte är av sådan art att det finns skäl att medge undantag från detta krav. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut i den del som avser beviljande av bygglov upphävas och bygglovsansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Malin Wik, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.





VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-10-28  
meddelad i  
Vänernsborrg

Mål nr P 1633-14

### **KLAGANDE**

1. G K

2. E S

3. M S

4. M SU

### **MOTPARTER**

1. G H

Ombud: Advokat A W

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun, 471 80 Skärhamn

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2014-04-14 i ärende nr 403-11441-2014, se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad på fastigheten X i Tjörns kommun

\_\_\_\_\_

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår M SUs yrkande om att miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.
2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 277583

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsborrg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 <b>E-post:</b> mmd.vanersborrg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

**BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun (nämnden) beslutade den 5 mars 2014 att bevilja bygglov för uppförande av en förråds- och lagerbyggnad på Koholmen 1:207, SBN § 60. G K (ägare till XX), E och M S (ägare till Y) samt M SU (ägare till Z) överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som i beslut den 14 april 2014 avslog överklagandena.

**YRKANDEN M.M.**

**G K** har yrkat att domstolen med ändring av länsstyrelsens beslut upp-häver nämndens beslut att medge bygglov. Hon har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som inför länsstyrelsens prövning, men tillagt/framhållit bl.a. följande. Vem vill bada ett par meter från en industribyggnad eller bostadshus? I samband med att G H köpte fastigheten X noterades i lantmäteriakten den avstyckade arealen till 544 m<sup>2</sup> och att fastigheten var avsedd för ”verksamhet, **sjöbodsändamål**”. Öarna Klädesholmen och Koholmen var bilfria till ca 1962. Innan dess var man hänvisad till båttransporter. Vägnätet dimensionerades för handkärror. På många ställen är det fortfarande nätt och jämt framkomligt med personbil. Vid tiden för byggnadsplanens upprättande var öns typiska verksamhet fiske och fiskberedning. Industrimarken för sjöbodarna och magasinerna var sjötom-ter för dessa syften. I byggnadsplanen finns ingen anslutningsväg inritad. I länsstyrelsens beslut står det att det inte framkommit annat än att det är möjligt att anlägga en väg till fastigheten. Det framgår ingenstans var denna väg ska anläggas. Genom rekreationsområdet? Det måste bli klarlagt att anslutningsvägen är en förlängning av Solviksvägen.

Av tidigare överklagat bygglov som prövades av Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 10315-12 framgår att det är G HS söner som ska bedriva verksamhet på fastigheten. Hon ska således inte bedriva egen verksamhet utan det tycks vara fråga om uthyrning till sönerna. ”Hyresgästen” B H ska ha kontor och lager för skrymmande produkter och annat som ska säljas via Internet, vilket rimligen medför att distributörer behöver komma fram med lastbil på vägar

som inte är dimensionerade för det. ”Hyresgästen” M H ska ha arkiv och driva del av sin verksamhet där. Att ersätta nuvarande attraktiva sjöbod med denna påkostade byggnation för uthyrning för ovan nämnda ändamål känns osanno-lik. Det kan inte vara svårt att hitta lämpligare lokal i Stenungssund. Den presenterade verksamheten känns krystad. Hon har svårt att tro att de presenterats den verkliga tänkta användningen för detta hus.

Hennes synpunkter vad gäller väg avser vägarna på Koholmen i allmänhet och hela den väg transporterna måste ta över Koholmen för att komma fram till X i synnerhet, dvs. den smala Strandvägen över Koholmen, den smala branta backen ner till barnbadvikens parkering, över parkeringen och ut på den smala Solviksvägen. Tydligt framkomligt för en skicklig lastbilschaufför, men högst olämpligt enligt henne. Henne veterligen finns det ingen annan verksamhet med varutransporter på denna del av Koholmen.

Befintlig sjöbod tar ingen utsikt alls, medan hennes utsikt försvinner om fastigheten bebyggs enligt ansökan. Fastigheten ska pålas och vattenlinjen och badplatsen kommer att förändras.

**M SU** har slutligen såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver bygglovets och återremiterar ärendet ”till Tjörns kommun för omarbeting och i dialog med grannar och kringboende omarbetas för att bättre anpassas till natur, kultur, miljö och med större hänsyn tagit till oss grannar”. Hon har även yrkat att miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Hon har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Den ansökta byggnaden strider mot Mark- och miljööverdomstolens dom meddelad den 16 december 2013. I domen konstaterades att nämnden felaktigt tillämpat den äldre plan- och bygglagen istället för plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]). Den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) som är från 1937 har ett industriperspektiv i fokus utan hänsyn till miljön och individens rekreativ område. Trots att nämnden förnekar det i det nya bygglovsbeslutet kvarstår felaktigheterna från tidigare bygglov.

Byggnaden uppfyller inte kraven i 2 kap. 6, 8 och 9 §§ PBL. Under alla förhållanden kommer en nybyggnation i enlighet med bygglovet att innebära betydande olägenheter för henne och hennes grannar och det rörliga friluftslivet. Området är ett av Klädesholmens få strövområden med möjlighet till bad och rekreation. Att förlägga en förrådsbyggnad i detta område verkar inte övertänkt. Det kan knappast vara i samklang med 2 kap. 6 § PBL där det tydligt framgår att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt förarbetena till ÄPBL ska bl.a. olägenheter för grannar i form av skymd sikt, insyn (i detta fall är det fråga om en mycket högre byggnad) och sämre ljusförhållanden etc. beaktas. Vid bedömning av vad som är en olägenhet i det enskilda fallet ska även områdets karaktär och förhållanden på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484) vilket inte Tjörns kommun har gjort i detta fall. Nämnden har inte tagit hänsyn till berörda grannar, områdets karaktär eller natur- och kulturvärden. Genom byggnadens storlek och höjd strider byggnadens placering och utformning mot 2 kap. 6 § PBL. Risken för insyn ökar. Det borde vara möjligt att hitta en lösning som beaktar såväl ägare som grannars intressen.

I bygglovsprövningen har inte tagits hänsyn till den miljöpåverkan som det innebär med byggnation i havet. Det är olämplig och strider mot lag att förlägga en förrådsbyggnad mitt i havet i känsligt naturområde. Detta kan inte vara i överensstämmelse med 2 kap. 6 § PBL. Annan fråga i ärendet är planenlighet eller planstridighet. Eftersom ny detaljplan för området håller på att arbetas fram borde denna inväntas innan bygglovsbeslut tas. Då skulle kringboende få bättre insyn och möjlighet att påverka byggnadens utformning. Vidare saknas riktig väg fram till X.

Ägaren till fastigheten har haft flera parallella ansökningar inlämnade till kommunen vilket har skapat förvirring genom hela beslutsprocessen och försvårat för kringboende att få insyn i ärendet. Eftersom inget ritningsunderlag bifogats beslutet har det varit svårt att utifrån beslutshandlingen avgöra vilka ändringar som har gjorts samt även om det är planenligt eller i enlighet med tidigare beslut. Utskickade handlingar saknade i bifogat följebrev utskicksdatum.

Det vore bra om domstolen kan medverka till en lösning som avspeglar en mer balanserad lösning enligt 2 kap. 6 § PBL. Strandskyddet kan inte upphävas i område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Området runt Koholmen 1:207 och österut mot badviken är ett sådant område som enligt PBL ska hanteras varsamt med hänsyn till miljö, kringboende och friluftslivet, se 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Hon var aldrig tillfrågad att ta över fastigheten när den var till salu. Miljökonsekvensbeskrivning behövs bl.a. pga. artrikedomen i havet och då det ska pålas. Ansökt byggnad är för stor och för hög. Det är anmärkningsvärt att det tas fram en ny detaljplan för bara två fastigheter. Hur kan det komma sig att G H fått tillstånd att dra in avlopp och el in till sjöboden?

Efter att ha tagit del av Tjörns kommuns nu gällande detaljplan över området visar den att det inte finns möjlighet att anordna en väg till X utan att vägen förläggs på prickad mark vilket innebär att det inte är möjligt att nå fastighet-en med någon form av transport. Även möjligheten att parkera begränsas. Om bygg-lov ska ges i ett orört tidigare inte bebyggt område ska hänsyn tas till natur-, kultur och miljövärden. Sett från ett socialt perspektiv ska det skapas en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper inkluderat grannar och kringboende. Det är viktigt att långsiktigt hushålla med mark, vatten och skapa goda miljöförhållanden i övrigt. Vidare ska man främja en god trafikmiljö. Inget av dessa krav uppfyller bygglovet.

**M och E S** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ändrar bygglovsbeslutet vad gäller storlek (höjd och byggyta) och att endast mindre avvikelse mot den befintliga byggnadens storlek tillåts.

De har anfört i huvudsak samma som inför länsstyrelsens prövning, men har därutöver tillagt/framhållit bl.a. följande. De delar inte länsstyrelsens bedömning att befintlig detaljplan ska tillämpas och att det inte finns anledning att ifrågasätta sökan-

dens uppgift hur byggnaden ska användas. Detaljplanen är föråldrad genom att t.ex. tillåta obegränsad byggnadsarea. Vidare ska framhållas att det som då ansågs vara industriell eller därmed jämförbar verksamhet (sjöbod) kan inte jämföras med en överdimensionerad lagerbyggnad med tillhörande vägnät och därmed störande trafik.

Länsstyrelsens bedömning enligt 2 kap. 6 § PBL, där ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt, stämmer inte. De anser att en dylik placerad bebyggelse synnerligen inverkar negativt på områdets befintliga karaktärsdrag, miljö och naturen i synnerhet. Utformningen och placeringen på avsedd mark är inte lämplig med hänsyn tagen till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Förändringen är inte i enlighet med modernt synsätt på natur och miljö. Dessutom kommer utbyggnad av vägnätet för tillgång till fastigheten att bidra till ökad störande trafik i området. Tvärtemot länsstyrelsens bedömning är ett platsbesök nödvändigt för att få en helhetsbild av området.

Det är helt uppenbart att avsikten är att byggnaden ska fungera som bostad, bl.a. då den sökande tidigare ansökt om bygglov för sådan. Varför ska lager och kontor förläggas på Klädesholmen då den sökande och hennes söner är bosatta och har sina respektive företag i Stenungssund, ca 2,5 mil från Klädesholmen. Det är vidare anmärkningsvärt att närliggande bostadsfastighet har fått avslag att bygga mindre burspråk med motiveringen att det blir ”betydande insyn mot fastighet X”. För det fall sistnämnda fastighet ska användas som lager- och industrifastighet kan det knappast vara något problem.

Beslutet baseras på en gammal detaljplan som togs fram under en tid då man var beroende av arbetsplatser i bygden. Nu pendlar de flesta boende till sina arbetsplatser. Det har aldrig funnits någon annan byggnad på X än en sjöbod, medan det på YY har bedrivits verksamhet tidigare och den byggnaden har nu ersatts.

**G, M och B H** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet samt anfört bl.a. följande. Det är viktigt att göra ett förtydligande avseende vägen eftersom det kan förvilla när man läser G Ks överklagande. Det har funnits väg fram till fastigheten under många år, men den är sedan ett par år tillbaka ordnad enligt de föreskrifter som finns för vägar på ön. Deras granne som sitter med i styrelsen för vägföreningen har bekräftat att vägen är okej efter att i sin tur har föredragit ärendet för andra styrelsemedlemmar. Vägen fram till X utgör ett naturligt slut på Solviksvägen och stör ingen. Den har använts under ett par år. Det har till och med åkt stora lastbilar på den utan problem så de är förvånade över synpunkterna som lyfts angående vägen. Det mesta som klagandena anfört är invändningar som härrör till nu gällande detaljplan. Det är frågor som redan är av-gjorda i och med att detaljplanen antogs 1947. Mark- och miljödomstolen har att pröva omgivnings- och anpassningskravet. Byggnaden passar in i landskapet. Detaljplanen begränsar inte storleken för den byggnad som får byggas. Ansökt byggnad kommer inte att störa grannarna. Grannarna kanske tror att byggnaden kommer att störa deras vattenspegel, men de kommer att ha kvar mycket av havsutsikten. Nya byggnaden kommer att ligga i linje med byggnaden på YY. För det fall lokalen inte skulle användas för ansökt ändamål är det en fråga som faller inom kommunens tillsynsverksamhet. Den ska vara en verksamhetslokal. Det ska inte sprängas utan byggnaden ska flyttas ut från berget. De delar inte klagandenas uppfattning att det vandras så mycket på berget, men det kommer även fortsättningsvis vara möjligt. Folk badar, men ligger inte där och solar. Det finns bygglov för väg fram till, men även förbi byggnaden på YY. De har inte sagt att vägen kommer att belastas med stora tunga lastbilar. Det syns på fönstersättningen på de klagandes byggnader – de stora fönsterna är placerade på gavlarna åt sydost – att huvudsakliga utsikten över havet är åt ett annat håll än mot X. Ansökt byggnad kommer att bli belägen strax under bergskanten.

**B H** har även anfört bl.a. följande. Det är rimligt att man behandlar YY och X på samma sätt. Vid tidpunkten för nämndens beslut om bygglov för X ägde M S sin fastighet tillsammans med sin bror så ritningarna kan ha skickats till brodern.

**M H** har även anfört bl.a. följande. Den stora badplatsen på Kohol-men är belägen på annan plats, förbi G Ks hus. När lokalen byggdes på YY fanns det där plats för arbetsvagnsbodar, grävmaskiner och lastbilar.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har anfört bl.a. följande. Det överklagade bygglovsbeslutet bedöms vara planenligt och rättat utifrån överprövande myndigheters direktiv; länsstyrelsens beslut den 29 maj 2012, mark- och miljödomstolens dom den 31 oktober 2012 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 december 2013. I övrigt hänvisas till nämndens beslut den 5 mars 2014, § 60 och till det nu överklagade länsstyrelsebeslutet.

Ansökan om bygglov som inkommer till nämnden ska granskas. För det fall den bedöms som planenlig ska ansökan beviljas utan att grannar hörs. Arbete i vatten kräver särskild tillståndsansökan vilket inte innefattas i detta mål. Det finns en gammal gällande plan och det finns ett detaljplanearbete för ny plan. Förvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en plan för YY och X där användningen ska ändras från industri till bostadsändamål. Planarbetet har startats med utredningar bl.a. angående vatten och geoteknik. Det har inte hållits något samråd än. Planarbetet har pågått under flera år och det kommer att pågå under minst ett till år.

Kommunen arbetar därutöver med två stora detaljplaner för delar av Koholmen. Vägen är i sig inte bygglovspliktig. För YY meddelades bygglov för några år sedan och då avseende lokal för industriverksamhet. Nämnden kan inte svara på om det nu bedrivs verksamhet på YY. Solviksvägen är inte definierad i gällande plan. Utrymme för väg är uttrit, men utrymmet saknar be-teckning. Planen medger även byggnation för industri uppe på berget inom X.

**Mark- och miljödomstolen** har den 2 oktober 2014 haft sammanträde och syn på plats.



**DOMSKÄL**

Gällande bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Därutöver kan nämnas 9 kap 2 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) där det bl.a. framgår att det krävs bygglov för att ändra en byggnad om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål.

Av PBL framgår att miljökonsekvensbeskrivning i vissa fall ska tas fram i samband med detaljplanearbete, se bl.a. 4 kap. 34 § PBL. Det uppställs däremot inget motsvarande krav inför beslut om bygglov. M SU yrkande om upprättande av miljökonsekvensbeskrivning ska därför avslås.

Enligt 9 kap. 25 § PBL ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

För X gäller detaljplan för Klädesholmen fastställd 1947. Nämnden är således bara skyldig att underrätta och ge bl.a. sakägare tillfälle att yttra sig om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från detaljplan. Frågan i målet är initialt således om ansökt åtgärd innebär en avvikelse från detaljplan.

Enligt planen anges den tillåtna användningen för aktuell fastighet som industriändamål eller därmed jämförligt ändamål. I planbestämmelserna anges också att bostäder inte får inredas.

Av handlingarna i målet framgår att det tidigare ansökts om bygglov för bostad på X. Under domstolens sammanträde framkom att Tjörns kommun har påbörjat ett planarbete för den aktuella fastigheten och angränsande Koholmen YY där det redan uppförts liknande byggnad som nu ansökt byggnad. Planarbetet syftar till att ändra den tillåtna användningen från industriändamål eller därmed jämförligt ändamål till bostadsändamål.

I nu aktuell ansökan anges att bygglov söks för nybyggnad för lager/förråd. Av fastställda ritningar till bygglovet utvisas en byggnad i två våningar med frontespis, en balkong på fasaden mot sydväst och därutöver på gaveln på övre plan åt sydost; två fönsterdörrar med skyddsräcke, s.k. franska balkonger. Fasadbeklädnaden består av främst stående träpanel men även viss del betong. Byggnaden har därutöver relativt stora och många fönster och smala dörrar. Av ritning nr A 303:01 framgår planlösningen och den fasta inredningen i byggnaden. Enligt ritningen ska båda våningsplanen ha WC med dusch som är placerade mot varsin gavel i byggnaden. Entréplanet ska även innefatta ett soprum och ett inneslutet förråd medan övrig yta består av öppen planlösning betecknat förråd. Det övre planet kommer utöver WC med dusch att ha ett inneslutet förråd medan övrig yta består av öppen planlösning där en del betecknats lager och en del betecknats förråd. Ungefär i mitten på övre plan i anslutning till trappan är hela köksdelen, en s.k. köksö, placerad.

Både dörrarna och fönstersättningen för tankarna till ett en- eller tvåbostadshus. Detta intryck förstärks av bl.a. balkong och frontespis. Förekomsten av toaletter med dusch på varje våningsplan och en köksö förstärker ytterligare intrycket av att ritningarna redovisar en byggnad som förberetts för att kunna användas för bostadsändamål istället för lager- och förrådslokal. Byggnaden saknar även karakteristiska element för lager- och förrådslokal, såsom heltäckande väggar utan fönster som underlättar förvaring och breda dörrar som underlättar inkörning av t.ex. lastpall eller övrig intagning av lagervaror.

Domstolen gör följande bedömningar.

När det gäller byggnadens utvändiga mått så finner domstolen att dessa inte strider mot detaljplanen. Det saknas således anledning att upphäva bygglovet av den anledningen.

Mark- och miljödomstolen gör vidare bedömningen att även om byggnaden är förberedd för att kunna användas som en bostad har nämnden lämnat bygglov för lager och förråd. Det angivna användningssättet är planenligt. Det saknas anledning att

upphäva bygglovet med anledning av att byggnaden utformats på ovan angivet sätt eller att den förberetts för att kunna användas som bostad. Om byggnadens ägare sen faktiskt vill använda byggnaden som bostad så är det en bygglovpliktig åtgärd och den frågan får hanteras då utifrån gällande planbestämmelser. Frågan om vilken användning en byggnad ska anses ha får göras utifrån en samlad bedömning där byggnadens inredning får tillmätas stor betydelse.

Mot bakgrund av ovanstående finner domstolen att det givna bygglovet är planerligt och det har därmed inte funnits någon skyldighet för nämnden att höra grannarna. Den kritik som riktats mot nämnden att handlingar, däribland ritningar, inte har skickats ut till sakägare ska således inte leda till att bygglovet upphävs.

Det har från klagandesidan invänts att det alltid legat en liten sjöbod på fastigheten X och att det aldrig funnits någon stor byggnad där. Det saknar emellertid enligt domstolens mening betydelse för bedömningen av den nu aktuella bygglovsfrågan vad som tidigare funnits på fastigheten utan den ska som ovan angivits avgöras utifrån detaljplanens bestämmelser.

Under domstolens syn kunde iaktas att asfalterad väg finns ända fram till fastigheten. Det har inte framkommit något som gör att det finns anledning anta att det inte är möjligt att säkerställa väg. Vad klagandena anfört angående väg föranleder inte domstolen att upphäva bygglovet.

Domstolen anser inte att bygglovet strider mot 2 kap. 6 § PBL.

Klagandena har anfört att byggnation i enlighet med bygglovet kommer att innebära olägenheter respektive betydande olägenheter för dem, bl.a. avseende insyn och utsikt. Enligt 2 kap. 9 § PBL är det inte tillräckligt att t.ex. ägare till grannfastighet störs av ansökt åtgärd utan det krävs olägenhet av kvalificerat slag, dvs. det ska vara fråga om betydande olägenhet. Vad som ska anses vara en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten, se Mark- och miljööverdomstolens

avgörande den 2 januari 2013, mål nr P 5507-12 (MÖD 2013:1). Domstolen bedömer inte att de klagande orsakas betydande olägenhet genom byggnation i enlighet med ansökan. Vad som anförts i övrigt föranleder inte heller domstolen att ändra länsstyrelsens beslut.

Sammantaget ska alltså överklagandena avslås och det givna bygglovets stå fast.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 18 november 2014.

Peter Ardö

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.