



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2015-10-02
Stockholm

Mål nr
P 4499-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-23 i mål nr P 3814-14, se bilaga

KLAGANDE

1. A L

2. H L

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. J E

SAKEN

Bygglov för balkong och takaltan på fastigheten X i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1228893

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

A L och **H L** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva nämndens beslut om bygglov.

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) har bestritt ändring.

J E har, som det får förstås, bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A L och **H L** har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande. Byggrätten på fastigheten X överskrids. Rättsfallet RÅ 1991 ref. 57, som mark- och miljödomstolen hänvisar till i domskälen, rör en utbyggnad av en allmänintressant byggnad i ett område som inte verkar ha någon kulturklassning och som verkar angränsa till skog i ett icke högexploaterat område och kan därför inte tillämpas i nu aktuellt fall. Frågan är här vilka regler som ska gälla för överskridande av byggrätten på små tomter i kulturklassade, högexploaterade områden i stadsmiljö. Regler om byggrätt i detaljplan bör tillämpas strikt när dessa förhållanden råder.

Nämnden och **J E** har utvecklat sin talan i huvudsaklig överensstämmelse med vad de anført i tidigare instanser.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om bygglov kan beviljas för en takaltan och balkong på fastigheten X i Halmstads kommun.

Tillämpliga bestämmelser framgår av mark- och miljödomstolens dom samt länsstyrelsens beslut.

Fastigheten X ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från år 1942, vilken enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska anses som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Av planen framgår att för fastigheten gäller att ”Å med Ö betecknat område skola av tomts eller tomtfels areal minst $\frac{3}{4}$ (tre fjärdedelar) lämnas obebyggda, och får i intet fall uppföras huvudbyggnad med större areal än 250 m².” Detta innebär att fastigheten får bebyggas med 135 m² samt att 405 m² ska lämnas obebyggt. Befintlig byggnad på fastigheten uppgår till ca 135 m².

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas (9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL). Detta gäller endast om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (9 kap. 2 § sista stycket PBL). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den aktuella takaltanen innebär att byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Då byggnaden ligger inom område med detaljplan krävs därmed bygglov för takaltanen. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att aktuell takaltan inte medför någon ytterligare byggnadsarea. Därmed strider den inte mot detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att balkongen om 16 m² kräver bygglov och i dess helhet innebär en avvikelse från gällande plan. Frågan är då om balkongen kan anses utgöra en liten avvikelse från stadsplanen enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Så som mark- och miljödomstolen konstaterat bör en avvikelse inte bedömas utifrån enbart absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (se t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II och MÖD 2012:43). Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den aktuella balkongen visserligen är relativt stor i förhållande till högsta tillåtna byggnadsarea på fastigheten, men med hänsyn till åtgärdens art samt till bebyggelsen i området i övrigt, kan åtgärden anses utgöra en liten avvikelse från planen. Åtgärden strider inte heller mot stadsplanens syfte.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att uppförande av takaltanen och balkongen inte kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL samt att åtgärderna är lämpliga med hänsyn till kulturvärdena på platsen och att förvanskning av byggnaden inte kan anses uppstå enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL. Domstolen delar vidare mark- och miljödomstolens bedömning i den del som avser nämndens handläggning.

Mot denna bakgrund finns det inte skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Margaretha Gistorp, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Louise Bengtsson



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-23
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3814-14

KLAGANDE

1. A J

2. L J

3. A L

4. H L

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. J E

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 2014-09-24 i ärende nr 403-3167-14, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för balkong och takaltan på fastigheten X i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 292371

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Efter ansökan av J E beslutade Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nedan nämnden) den 5 mars 2014, BN § 32, att bevilja bygglov för ny balkong och ny takaltan på befintligt bostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun. Beslutet överklagades av A och L J (ägare till Y) samt av A och H L (ägare till Z). Länsstyrelsen i Hallands län beslutade den 24 september 2014 att avslå överklagandena.

YRKANDEN M.M.

A och L J samt A och H L har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver nämndens beslut om bygglov. De har till stöd för sin talan hänvisat till vad de anfört inför tidigare instansers prövning samt tillagt eller framhållit bl.a. följande.

Byggrätten på tomten överskrids med 10,6 procent. Länsstyrelsen och nämnden är av uppfattningen att detta är en ringa avvikelse med hänvisning till praxis. Även om överträdelserna är lätta, är föreslagen tillbyggnad placerad på så vis att den orsakar dem, såsom grannar olägenhet i form av insyn. De drabbas av total insyn i sina trädgårdar vilket begränsar möjligheterna att använda fastigheterna. De anser inte heller att man i en bevarandevärd miljö kan tillämpa schablonmässiga överträdelser med hänvisning till en generell praxis. Gäller ärendet ett tätt exploaterat område med bevarandevärde som i det här fallet måste regeln kunna tillämpas strikt. Redan befintlig balkong på fastigheten är en överträdelse av tillåten byggrätt på tomten. Kommunen har inte handlagt ärendet korrekt med hänsyn till att det byggs i ett område med bevarandevärde. Kulturmiljö Halland försågs aldrig med tillräckligt underlag för att kunna göra en bedömning vilket framgår av dess yttrande.

Ingen instans har lagt ner arbete på att ta fram underlag och göra en bedömning av om insynen är en olägenhet eller inte. De är av uppfattningen att byggnation enligt ansökan medför olägenhet för dem.

Bygglovets beviljades av en handläggare som inte var medveten om korrekt byggkvot på tomten och som inte gjorde någon bedömning av om tillbyggnaderna skulle bli till en olägenhet för dem. Vidare blev de inte hörda inför beslutet. Handläggaren uppmanade inte heller sökanden på ett tydligt sätt att ta initiativ till en dialog. Handläggaren och sökanden arbetade fram ett förslag med fel förutsättningar. Grundproblematiken kvarstår efter handläggningen att förslaget utöver olägenheter för dem i form av insyn inte passar in i miljön. Alternativa förslag har inte studerats.

Det är frågan om ett välbevarat område på båda sidor om gatan. På två hus som syns från baksidan av X (på Falckens väg: *domstolens anmärkning*) har det utförts respektive håller det på att utföras sparsmakade renoveringar. Husen i närheten har små balkonger medan ansökt balkong är stor och bjärt sticker ut gentemot övrig bebyggelse. Vid första bygglovsprövningen fick de information om bygglovsbeslutet, men de fick inte yttra sig inför beslutet. Inför det bygglovsbeslutet skrev Kulturmiljö Halland att man inte kunde yttra sig pga. underlaget. Underlaget förbättrades inte efter att nämnden fick tillbaka ärendet efter att länsstyrelsen upphävt det första bygglovsbeslutet, men då hördes de som grannar. Det är märkligt att nämnden inte begärde in bättre underlag. Nu står det ett körsbärsträd på X som syns från A och H Ls uteplats, men frågan är hur länge det kommer att stå där. De kommer att höra varandras samtal och konversationer. Gatubilden kommer att påverkas då takaltanen och balkongen kommer att sticka ut från husfasaden sett från vänster när man står framför takaltanen och balkongen. Huset på Falckens väg 6 är ett gammalt hus som har renoverats till ursprunglig stil.

Tomterna är små och husen är höga. Nämnden skriver inte att ansökta åtgärder påverkar volymen, men det kan man se. För dem är ansökta åtgärder som två takaltaner. Balkongen byggs ut på bekostnad av tomten och grönområdena. Här tål inte bebyggelsen det ingreppet. Revideringen i ansökan bestod i liten minskning av ytan. Det blir frågan om insyn som det inte går att värja sig emot. Att ha en husdel 4,5 m från tomtgräns hade stört mindre än en takaltan.

Det blir full insyn till Y där de har satt häck runt fastigheten för att mini-mera insynen.

J E har bestridit yrkandet och har anfört bl.a. följande. Han vidhåller sin bygglovsansökan. Han delar inte bilden som beskrivs av klagandena. Invändningarna om kulturhistoriska värden har inte bäring i detta fall. Nuvarande balkongen är troligtvis ca 1,30–1,40 m bred. Den är 4 m². Det är frågan om 1930-talshus och på den tiden hade man inte balkonger på det vis som nu råder. Området har blivit moderniserat. De har idag ingen naturlig utgång till trädgården. De vill kunna gå ut till uteplats från vardagsrummet och köket. Det blir lite trädgård kvar. De kan inte bygga ned åtgärderna höjdmässigt för då försvinner än mer trädgårdsyta. Från L och A Js altan är det X som är exploaterad för insyn. Anledningen till att balkongen ska sticka ut lite från husfasaden är för att fånga eftermiddagssolen.

Nämnden har bestridit yrkandet och har anfört bl.a. följande. Nämnden vidhåller sitt beslut. Nämnden bedömer att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med ny balkong och takaltan är att betrakta som en liten avvikelse från gällande detaljplan. Ny tillkommande byggnadsarea uppgår till 16 m². Total byggnadsarea uppgår till 151m². X har sedan tidigare en balkong på nedre plan som nu utökas men som inte torde innebära någon yt-terligare olägenhet för grannfastigheterna. Denna utökning innebär en avvikelse avseende högsta tillåtna byggnadsarea med 11 procent. Takaltanen innebär ingen utökad byggnadsarea och torde inte heller utgöra någon volymökning utan är att betrakta som en fasadändring. Förhållandena i närområdet är sådana att husen ligger tätt. Det innebär att insyn får tålas i hög utsträckning.

Byggnaden på X är upptagen i Kulturmiljö Hallands inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med den lägsta värdeklassen C. Byggnadskontoret anser att tillbyggnaden är förenlig med anpassnings- och omgivningskraven och inte innebär en betydande olägenhet för grannar. Balkongen är placerad med ett

minsta avstånd av drygt 6 m till fastighetsgräns i sydost samt ca 5 m från fastighetsgräns i sydväst. Nämnden bedömer att tillbyggnadens placering och utformning tar tillräcklig hänsyn till husets och det omgivande områdets värden och medför en god helhetsverkan. Tillbyggnaden kan inte heller anses medföra någon oacceptabel inverkan på omgivningen på annat sätt eller betydande olägenhet till följd av insyn till omgivande fastigheter. Nämnden bedömer att tillbyggnaden uppfyller kraven i 2 kap 6 § PBL.

Balkongen utgör öppenarea. Det är frågan om byggbar mark och inte punktprickad mark. Eftersom fastighet X omfattas av kulturklass C har nämnden skickat ärendet på remiss till Kulturmiljö Halland. Som underlag till remissen fick Kulturmiljö Halland alla ritningar. Det var samma handlingar från början till slut. Kulturmiljö Halland fick de första handlingarna: planritning, fasadritning, sektionsritningar och ansökan. Vad gäller nämndens första bygglovsbeslut som senare upphävdes av länsstyrelsen misstolkade nämndens handläggare detaljplanen. Man får bebygga en tredjedel av fastigheten. Handläggaren tolkade åtgärden som planerlig och därför hördes inte grannarna inför beslutet, men de underrättades om beslutet. Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden. Nämnden kommunicerade då ansökan med grannarna. I och med den första versionen av bygglovsansökan blev det frågan om 18 procent överyta, men efter revidering blev det 11 procent överyta. Vad gäller de datum för handläggningen som redogörs för i nämndens beslut; att det står att granneyttrandena inkom före nybyggnadskartan, planritningar, och fasadritning går det inte att lita på de datum som står angivna där. Det är inte säkert att de datumen stämmer. Vad gäller att takterassen och balkongen sticker ut från husfasaden så att de syns från Broddesongatan kan man jämföra med det uterum som syns på andra sidan Ljungbergsgatan. Där är det frågan om samma sak bortsett från att det uterummet är inglasat. Det är svårt att utnyttja gaveln på X. Karaktären på huset kommer troligtvis inte ändras i och med ansökta åtgärder.

Mark- och miljödomstolen har den 9 mars 2015 haft sammanträde och syn på fastigheten.

DOMSKÄL

Bestämmelser

Gällande bestämmelser framgår i huvudsak av länsstyrelsens beslut. Följande tillägg bör göras.

Enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]) får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

Fastigheten X omfattas av stadsplan som ska gälla såsom detaljplan, se övergångsbestämmelsen 2010:900 p 5 och 17 kap. 4 § äldre plan- och bygglagen (1987:10).

X har enligt stadsplanen beteckningen BIIv1/3Ö2.

Av § 5, 2 mom. framgår att: ”Å med Ö betecknat område skola av tomts eller tomt-dels areal minst 3/4 (tre fjärdedelar) lämnas obebyggda, och får i intet fall uppföras huvudbyggnad med större areal än 250 m².”

Bedömning

Prövningens omfattning

Mark- och miljödomstolen har att pröva om bygglov kan medges för ansökta åtgärder och då i det utförande som framgår av ansökan. Domstolen kan inte pröva alternativa möjliga utföranden.

Nämndens handläggning

Klagandena har invänt att nämndens remiss till Kulturmiljö Halland inte gått rätt till pga. att underlaget som översänts till Kulturmiljö Halland inte varit tillräckligt för bedömning. Under domstolens sammanträde uppgav nämnden att Kulturmiljö Halland inför remissen fick del av bl.a. bygglovsansökan med tillhörande ritningar. Det

har under processen framgått att den ursprungliga ansökan har reviderats genom att balkongen minskats i storlek.

Av nämnden fastställda plan- och fasadritningar framgår att de är reviderade den 23 maj 2013 samt den 26 februari 2014 och på nybyggnadskartan anges att den är reviderad den 26 februari 2014. Ritningarna är stämplade som inkomna till nämnden den 3 mars 2014. Kulturmiljö Hallands yttrande är daterat den 6 maj 2013 och det är således lite oklart vilken version av ritningarna som översänts till Kulturmiljö Halland. Nämnden har dock uppgett att det var första versionen av ritningarna och således inte de fastställda ritningarna. Nämnden har förklarat att de datum för handlingarna som antecknats i nämndens beslut kanske inte stämmer. Det som talar för att handlingarna får anses inkomna angivna datum är att stämpeln direkt på handlingarna överensstämmer med de datum som anges i beslutet. Eventuellt har Kulturmiljö Halland således yttrat sig över en något större balkong än nu ansökt balkong. Domstolen noterar dock att nämnden inte har haft någon formell skyldighet att höra Kulturmiljö Halland i ärendet.

Planavvikelse

X uppgår till 540 m² vilket medför att enligt stadsplanen får fastigheten bebyggas med 135 m² och att 405 m² ska lämnas obebyggt. Befintlig byggnad (bortsett från befintlig balkong) på fastigheten uppgår till 135 m².

Vid beräkning av byggnadsarean ska projektionen av balkongen medräknas eftersom den utgör mätvärd utkragande byggnadsdel som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark, se Svensk Standard SS 21054:2009 avsnitt 7.3.1 och 7.4.2. Ansökt takaltan medför dock ingen ytterligare byggnadsarea.

Balkongen uppgår till 16,1 m² och hela den ytan blir mot bakgrund av ovanstående en planavvikelse. Byggnadsarean blir därmed totalt 151,1 m². Planavvikelsen uppgår till ca 11,9 procent (151,1/135) och frågan blir då om den är att anse som en liten planavvikelse från stadsplanen vilken enligt 9 kap. 31 b § PBL kan medges.

Av Regeringsrättens (nuvarande Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 1990 ref. 53 II framgår att en avvikelse inte bör bedömas utifrån enbart absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter. I RÅ 1991 ref. 57 fastslog Regeringsrätten att överskridandet av byggytan med ca 16 % ansågs för stort för att utgöra en mindre avvikelse från planen.

I dagsläget finns redan en mindre balkong på samma plats där ansökt större balkong är tänkt att uppföras. Enligt obestridd uppgift av J E uppgår befintlig balkong till 4 m². Således överskrids redan byggnadsarean i viss mån. Efter en sammantagen bedömning av ansökt åtgärd och den planavvikelse den innebär anser domstolen att avvikelsen om ca 11,9 procent är en liten avvikelse som kan godtas då den inte heller strider mot stadsplanens syfte.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden är medtagen i Bebyggelseinventeringen, klass C och har såsom framgår av Kulturmiljö Hallands yttrande byggnadshistoriskt och miljöskapande värde som en del av den välbevarade villabebyggelsen i västra förstaden. Vidare anges i Kulturmiljö Hallands yttrande att: ”Byggnaden från 1930-talet har byggts till genom åren men har i huvudsak bibehållit ursprungligt utseende mot gatan. Förslaget innebär ny balkong i två våningar mot sydöstra fasaden på gårdssidan. På bottenplanet kommer balkongen dock att sticka en utanför sydvästra fasadlivet och påverka gatubilden, vilket vi är tveksamma till. Befintliga handlingar redovisas endast i en plan varför det är svårt att i dagsläget ta ställning till förändringen.”

Efter syn på plats och rundvandring i kvarteret Duvslaget samt med beaktande av bl.a. befintliga balkonger och altaner i området (bl.a. på husgavlar synliga från Broddesongatan) bedömer domstolen att ansökt åtgärd på byggnadsverket på X utformas på ett sätt som är förenligt med 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL dvs. att byggnadsverkets utformning är lämplig med hänsyn till kulturvärdena på platsen och att förvanskning av byggnaden inte uppstår.

Betydande olägenhet

Vad som ska anses vara en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 §

plan- och bygglagen (2010:900) 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).

Klagandena har invänt att åtgärden innebär en betydande olägenhet på så vis att det blir insyn till deras fastigheter och främst till Y. Efter syn på plats kan konstateras att bostadshusen i området ligger förhållandevis tätt och att viss insyn finns redan i dagsläget. Även om åtgärden får anses innebära viss olägenhet, med insyn från högre punkt till Z och Y är den inte att betrakta som sådan kva-lificerad olägenhet som krävs i PBL:s mening för att bedömas utgöra betydande olägenhet.

Mot bakgrund av ovanstående skäl ska överklagandena avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 maj 2015 med hänsyn tagen till mellankommande helg.

Christina Olsen Lundh

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.