



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2015-12-15
Stockholm

Mål nr
P 4945-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-07 i mål nr P 6089-14, se bilaga

KLAGANDE

E D

Ombud: G B

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland

2. G J

3. M J

4. W J

SAKEN

Bygglöv för orangeri på fastigheten X i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Region Gotland beslut den 28 maj 2014 i ärende nr Bn § 147, BN 2014/1595 att bevilja bygglöv för orangeri på fastigheten X.

Dok.Id 1238578

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

E D har yrkat att hon ska beviljas sökt bygglov.

M, W och G J har bestritt ändring.

Byggnadsnämnden Region Gotland (nämnden) har medgett ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E D har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Det behövs tre byggnader på fastighetens gårdsplan och trädgård för gårdens drift och skötsel – orangeri, traktorgarage och lammhus/ligghall. All övrig mark är stödrätter för gårdsstöd, på vilken det inte är tillåtet att bygga. På gårdens 73 hektar bedriver hon ett aktivt jord- och skogsbruk. Gården är en jordbruks-/näringsfastighet. Orangeriet ska användas till vinterförvaring av växter, utställning och försäljning av lammprodukter, växtförsäljning sommartid och ett KRAV-kafé.

Js förslag till placering av orangeriet hamnar i konflikt med den historiska muren som inte får rivas och skulle innebära en obalans i byggnadernas placering runt gårdsplanen. Solstudien visar att ingen skugga faller på Js uteplats eller fasad före kl. 20. Skymd sikt är ingen olägenhet. Avståndet mellan Js fasad och orangeriets fönsterförsedda fasad är 13 meter.

Med beaktande av områdets karaktär och förhållandena i Lauters måste man räkna med stora förändringar genom åren. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Fårö finns det en plan att förtäta Lauters och det är de fyra stora gårdarna vid Lauter som har mark att avyttra för denna bebyggelse. Lauters är en gammal by med ensamgårdar och hur det har kunnat avstyckas granntomter på det sätt som skett är det ingen som riktigt förstår.

Samtliga domar som mark- och miljödomstolen har hänvisat till gäller havsutsikt. För Js fastighet innebär placeringen av orangeriet enligt bygglovet en begränsad utsikt över Ds höns hus och utedass, men tar inte bort deras utsikt för övrigt. Förlust av denna utsikt kan inte ses som en olägenhet.

E D har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

M, W och G J har uppgett i huvudsak följande.

Byggnaden är planerad att uppföras mitt framför den uteplats där de ofta sitter och njuter av eftermiddags- och kvällssolen med en slående utsikt över öppna vyer. Eftersom det är fråga om en mycket glesbebyggd trakt borde det vara enkelt att tillmötesgå samtliga parterers önskemål och den planerade byggnaden borde kunna uppföras så att utsikten från deras fastighet bevaras utan att syftet med byggnaden omintetgörs.

De har inte haft anledning att tro att ett hus ska byggas på den aktuella platsen. Mängden felaktigheter som befunnits hos de genomförda solstudierna ger anledning att starkt ifrågasätta den tekniska bevisningens trovärdighet. Den planerade byggnaden skulle resultera i en 30 meter lång skugga åt sydost kl. 20 den 1 juli, vilket med god marginal skulle lägga hela uteplatsen i skugga samt i betydande grad påverka ljusinsläppet i bostaden. De har ingen etablerad uteplats åt söder, endast utemöbler. Den planerade byggnaden skulle även påverka utsikten från huset.

Länsstyrelsen har konstaterat att deras förslag till alternativ placering inte strider mot de kulturhistoriska värdena och att det är lämpligt ur riksintressesynpunkt. Av Gotlands museums åtgärdsförslag framgår inte någon exakt placering av byggnaden. Deras förslag innebär inte att muren ska rivas, utan endast att byggnaden flyttas ned till muren. Om fastigheten är en jordbruksfastighet eller inte saknar relevans för frågan om byggnadens placering.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på platsen.

Frågan i målet är om orangeriets placering innebär en betydande olägenhet för de boende på fastigheten Y. Mark- och miljööverdomstolen kan, i likhet med mark- och miljödomstolen, endast pröva den placering av orangeriet som ansökan om bygglov avser.

Ett byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas på ett sådant sätt att det kan medföra en påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, vilket följer av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Mark- och miljööverdomstolen kan efter den syn som hållits i målet konstatera följande. Orangeriet ska enligt ansökan placeras mitt emot hönshuset på E Ds fastighet X, med långsidan parallellt med gränsen till Js fastighet Y. Bostadshuset på Js fastighet har norra långsidan mot E Ds fastighet. Invid denna långsida av huset finns en stenbelagd uteplats. Från ute-platsen och inifrån köket består vyn i huvudsak av gårdsmiljön på E Ds fastighet. Vardagsrummet har utsikt dels mot E Ds fastighet, dels mot den egna fastigheten. Huvudentrén till Js hus ligger på den andra sidan av bostadshuset, den södra sidan.

Av bygglovshandlingarna och övriga uppgifter i målet framgår att avståndet mellan Js hus och orangeriet skulle bli åtminstone 8,5 meter i väster och 14,5 meter i öster.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Orangeriet kommer att påverka Js fritidsfastighet genom skuggning och skymd sikt. Påverkan på solförhållandena på uteplatsen och ljusförhållandena inomhus kommer att vara begränsad till en mindre del av dygnets ljusa timmar, framförallt

kvällstid under sommarmånaderna. Vyn från Js uteplats och bostadsrum i norr förändras och kan, vid en jämförelse med situationen idag, komma att upplevas som instängd. Uppförandet av orangeriet utgör därmed en olägenhet för Js. Frågan är emellertid om olägenheten ska anses vara betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas utifrån samtliga omständigheter, bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Om ett sökt bygglov tar i anspråk en byggrätt enligt gällande detaljplan kan väsentliga begränsningar av bl.a. sjöutsikt behöva accepteras. Det finns ingen detaljplan som reglerar bebyggelsen i området och därmed inte heller någon byggrätt, varför kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras sänks.

När det gäller sol- och ljusförhållandena påverkas dessa under kvällstid på sommaren. Även om det inte finns någon annan etablerad uteplats än den i norr, i anslutning till byggnadens fasad, konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det finns andra utrymmen på fastigheten som har sol under större delen av dagen och kvällen.

Den aktuella vyn mot norr består idag till övervägande del av gårdsmiljön på E Ds fastighet, som är en jordbruks-/näringsfastighet. Js har därmed haft att räkna med att vissa förändringar av denna gårdsmiljö kan komma att ske när verksamheten på grannfastigheten utvecklas eller förändras. En öppen vy över en sådan gårdsmiljö kan inte heller tillmätas samma betydelse som en obruten utsikt över orörd natur såsom alvarsmark eller hav. Orangeriet har enligt ansökan sin uppglasade framsida mot gårdsplanen och fönstren på fasaden mot Js fastighet är placerade mer än 2 meter över marken. Uppförandet av byggnaden medför därför inte heller någon ökad insyn på Js fastighet.

Mark- och miljööverdomstolen anser, precis som underinstanserna, att det i och för sig finns alternativa möjligheter till placering av orangeriet. Detta skulle dock kunna leda till andra olägenheter för grannarna med t.ex. insyn. Orangeriet kommer enligt ansökan inte att placeras helt parallellt med Js bostadshus, vilket ger en viss öppenhet mot omgivningen. E D har ett välmotiverat intresse av att uppföra byggnaden på den

nu aktuella platsen. Avståndet mellan orangeriet och Js bostadshus kan, med hän-syn till bebyggelsen i övrigt i omgivningen, uppfattas som något kort, men får anses acceptabelt. Med beaktande av E Ds behov av byggnaden, samt att begräns-ningen i sol- och ljusförhållanden är relativt liten, att det inte är fråga om en fri sikt över öppna vidder eller hav som begränsas och att också alternativa placeringar kan befaras medföra olägenheter, anser Mark- och miljööverdomstolen att uppförandet av orangeriet inte medför en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Några hinder mot bygglov i övrigt har inte framkommit i målet. Med ändring av underinstansernas beslut ska därmed nämndens beslut att bevilja bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Ingrid Åhman, tekniska rådet Tommy Åström samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-05-07
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 6089-14

KLAGANDE

E D

Ombud: G B

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland
2. G J
3. M J
4. W J

SAKEN

Bygglov för orangeri på fastigheten X i Gotlands kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 30 september 2014 i ärende nr 403-2163-14, se bilaga 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 410025

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 -

BAKGRUND

E D ansökte den 3 februari 2014 om bygglov för uppförande av orangeri på fastigheten X i Gotlands kommun (fastigheten). Byggnadsnämnden i Gotlands kommun beviljade den 28 maj 2014 bygglov för orangeriet. G och C J, ägare till fastigheten Y (grannfastigheten) överklagade beslutet till länsstyrelsen i Gotlands län, som upphävde nämndens beslut och åter-förvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Under prövningen i domstolen har C J överlåtit sin andel av grannfastighet-en till M och W J.

YRKANDEN M.M.

E D har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut fastställas.

G, M och W J har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har sammanfattningsvis uppgett följande till stöd för sin respektive talan.

E D

Orangeriet kommer att ligga fem meter från tomtgränsen och familjen Js hus ligger i sin tur fyra och en halv meter från tomtgränsen. Familjen Js hus är högre än orangeriet. Placering av orangeriet har skett efter samråd med byggnadsantikvarie på Gotlands Museum och är noga framtagen för att kunna utgöra ett komplement inom den befintliga gårdsstrukturen, eftersom fastighetens huvudbyggnad är en av de största, äldsta och mest bevarade byggnaderna på hela Fårö. Av byggnadsantikvariens utredning framgår att gården borde byggnadsminnesförklaras, eftersom gården och dess byggnader har ett stort kulturhistoriskt värde. Eftersom den säregna

gårdsstrukturen och skyddet inte får brytas är orangeriets placering ytterst viktig. Avsikten med aktuell placering är att orangeriet ska placeras som pendang till höns- huset på den nordvästra sidan av gårdsplanen och med tillräckligt avstånd för att gårdsrummet ska bevaras och en symmetri i anläggningen uppnås. Gotlands Mu- seum har bidragit med åtgärdsplanen för fastigheten. Av åtgärdsplanen framgår var orangeri, lammhus och traktorgarage ska placeras för att få en bra gårdsbildning och för att konkret avskärma gården från Js hus.

Grannfastigheten används endast för fritidsändamål. Placeringen kan inte medföra någon skuggning på grannfastigheten. Enligt ingiven solstudie skulle efter kl. 20.00 i juli månad skugga falla ett par meter in på grannfastigheten. Då ingen skuggbild- ning uppstår på grannfastigheten kan det inte vara frågan om någon betydande olä- genhet för grannfastigheten.

Solstudien är utförd med hjälp av ett vedertaget program som används av arkitekter och vid bygglovsansökningar. Det går inte att manipulera en sådan studie. Arkitek- ten har dessutom besökt platsen vid två tillfällen. Av misstag har det lagts in att orangeriet är 15 meter högt i stället för 6 meter. Detta påverkar dock inte resultatet nämnvärt. Ingen skugga kommer att falla över Js hus eller dess uteplats. Om bostadshuset samt förrådet i verkligheten ligger i en annan vinkel eller ligger på ett annat avstånd gentemot fastighetsgränsen kan det så klart påverka solstudien. På sommaren går solen ner i nordväst, vilket innebär att orangeriet inte kommer att skugga uteplatsen.

De vyer som Js kan se är höns huset, ett utedass och en gårdsplan. Trots orange-riet kommer Js ha fri sikt i alla andra vädersträck.

G, M och W J

Fastigheten används för fritidsändamål och de vistas utomhus när de är där. De bor i huset på heltid från påsk och fram till hösten. Orangeriet ska placeras mitt framför deras uteplats, där de har eftermiddags- och kvällssol och där de kan njuta av utsik- ten över de öppna vyerna. Uteplatsen används alla dagar vädret tillåter. Eftersom

orangeriet, vilket kommer att vara 6 meter högt och 15 m långt, kommer att uppföras endast ett fåtal meter från deras huvudbyggnad, kommer de att förlora såväl utsikten som eftermiddags- och kvällssolen och behöva blicka rakt in i en husvägg. Byggnaden bör placeras på en annan plats än den som presenterats i ansökan om bygglov. Placeringen av orangeriet innebär en betydande olägenhet för dem.

De har föreslagit att byggnaden flyttas mellan tio och femton meter i nordostlig riktning. Denna föreslagna placering skulle i lika stor grad bibehålla de stora kulturhistoriska värdena. Länsstyrelsen, som är den myndighet som har till uppgift att värna om att riksintressena beaktas, har konstaterat att den alternativa placeringen inte strider mot nämnda värden. Dessutom har Gotlands Museum inte angett någon exakt placering av orangeriet, utan endast uttalat att om komplementbyggnaden ska uppföras kan en lämplig tanke vara att åstadkomma en pendangeffekt mellan orangeri och höns hus. Den alternativa placeringen skulle komplettera gårdsbilden på ett snarligt sätt.

Det planerade orangeriet kommer att medför en betydande olägenhet på grund av skydd sikt, sämre ljusförhållanden och skuggning av uteplats. Denna olägenhet skulle dock elimineras i stor utsträckning om den planerade byggnaden istället uppförs på annan plats. Regeringsrätten har i RÅ 1991 ref. 46 uttalat att ” en byggnad – om olika placeringar är möjliga – inte får placeras fritt på den bebyggbara marken utan att placeringen måste ske med beaktande av t.ex. grannes intressen så till vida att byggnaden inte förorsakar betydande olägenhet. De motsätter sig inte uppförandet av byggnaden utan endast dess placering.

Rättsfallet RÅ 1990 ref. 52 är inte tillämpligt eftersom prövningen i målet rör förhållanden i en mycket glesbyggd trakt medan rättsfallet rörde ett radhusområde i Brunna Skog. Nämnda område omfattades även av en detaljplan och det var fråga om utnyttjande av byggrätten i det fallet. Aktuell fastighet omfattas inte av detaljplan. De har därför inte haft skäl att tro att ett hus ska byggas på aktuell plats.

Den solstudie som har bifogats i målet är mycket svårtolkad. På samtliga bilder har den två meter höga vedboden på grannfastigheten en betydligt större skugga än orangeriet förväntas få. Skuggan på bostadshuset är på samtliga bilder betydligt större och längre än den antagna skuggbildningen från orangeriet, trots att orangeriet är längre och högre än bostadshuset. Lutningen på tomten är felaktigt ritad. Bostadshuset ligger i östvästlig riktning och tomten följer mer huset långsida. Mot bakgrund av det ovan anförda finns starka argument mot studiens vederhäftighet. Enligt uppgifter från SMHI kommer solen den 1 juli kl. 20.00 att stå i nordvästlig riktning och höjden vara ca 11-12 grader. Detta skulle resultera i en 30 meter lång skugga från den planerade byggnaden. Eftersom solen står i nordvästlig riktning kvällstid kommer skuggan från den planerade byggnaden att falla åt sydost. Detta faktum innebär att hela uteplatsen med god marginal läggs i skugga samtliga kvällar (uppskattningsvis från april till september). Detta kommer även i betydande grad att påverka ljusinsläppet i bostaden. Vidare kommer byggnaden att begränsa utsikten från fastighetens norra sida. Även vid tidpunkter då ingen skugga kommer förväntas falla över uteplatsen kommer byggnaden ändå begränsa utsikten.

DOMSKÄL

Målet har avgjorts efter att domstolen har hållit syn på platsen.

Frågan i målet är om det var rätt av länsstyrelsen att upphäva nämndens beslut om bygglov med hänvisning till att orangeriets placering skulle medföra en betydande olägenhet för familjen J. Domstolen kan endast pröva den placering som ansökan om bygglov avser. Möjligheten till alternativa placeringar kan dock ha betydelse för bedömningen av om åtgärden skulle medföra betydande olägenhet (Mark- och miljödomstolens dom den 8 september 2014 i mål nr P 149-14). Även områdets karaktär och förhållandena på orten har betydelse för bedömningen (MÖD 2013:1). Toleransnivån kan variera mellan olika platser (jfr prop. 1985/86:1 s. 484). Olägenheter som uppstår till följd av att en byggrätt i en detaljplan utnyttjas får typiskt sett tålas medan kravet på vad som måste accepteras av bakomliggande fastigheter

sänks när det inte är fråga om utnyttjande av en byggrätt (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-06-13 i mål nr P 11281- 12).

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. E D bor permanent på fastigheten medan familjen J använder grannfastigheten för fritidsboende. Avståndet mellan familjen Js hus och orangeriet kommer att vara ca 9,5 m. Huset har flera fönster som vetter mot fastigheten och det finns även en uteplats mellan huset och fastigheten. Även om familjen J från denna del av grannfastigheten framförallt har utsikt över E Ds gård, noterade domstolen vid synen att bebyggelsen inte är tät i området och att området istället upplevs som luftigt och rymligt. Orangeriet, som kommer att vara 15 m långt och ca 6 m högt kommer att vara längre än och i vart fall ungefär lika högt som familjen Js hus. Eftersom orangeriet ska placeras mitt för nämnda bostadshus kommer utblicken mot norr att helt skäras av. Med hän-syn till det för området korta avståndet mellan orangeriet och huset, orangeriets storlek och placering mitt för huset, finner domstolen att orangeriet kommer att medföra att det känns instängt på den norra delen av grannfastigheten. Domstolen anser att detta är en olägenhet för familjen J.

Parterna är oense om hur mycket orangeriet kommer att skugga grannfastigheten. Familjen J har kritiserat de solstudier som E D har gett in bl.a. för att de anser att husets placering inte är korrekt. Domstolen anser att nämnda solstudier visar att det finns en risk för att orangeriet kommer att skugga familjen Js ute-plats kvällstid under högsommaren. Eftersom grannfastigheten används för fritidsboende skulle det vara en olägenhet för familjen J att förlora kvällssol på den enda av fastighetens etablerade uteplatser där sådan kvällssol finns under högsommaren.

Domstolen finner att nämnda olägenheter sammantaget innebär att orangeriet medför betydande olägenhet för familjen J. Detta särskilt eftersom domstolen, i lik-het med och på samma skäl som länsstyrelsen, anser att det finns alternativa placeringar av orangeriet som inte heller påtagligt skulle skada riksintresset för kultur-

miljön. Det var alltså rätt av länsstyrelsen att upphäva nämndens beslut om bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 28 maj 2015. Prövningstillstånd krävs.

Elin Samuelsson

Kent Svensson

Tingsfiskalen Elin Samuelsson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson har deltagit i domstolens avgörande. Beredningsjuristen Annica Cornelius har varit föredragande.