



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060301

**DOM**  
2015-05-20  
Stockholm

Mål nr  
P 8613-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-08 i mål nr P 2439-14, se bilaga

## KLAGANDE

1. E N

2. O P

3. R P

4. T P

## MOTPARTER

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sunne kommun

2. H N

## SAKEN

Bygglov för ändrad användning av byggnader på fastigheten X i Sunne kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Sunne kommun beslut den 12 mars 2014, § 19, om bygglov för ändrad användning av byggnaderna på fastigheten X i Sunne kommun.

---

Dok.Id 1197761

---

<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		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**R P, T P, E N och O P** (klagandena) har överklagat mark- och miljödomstolens dom och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, upphäver länsstyrelsens beslut och återförvisar ärendet till Sunne kommun.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Sunne kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**H N** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

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

**Klagandena** har till stöd för sin talan hänvisat till vad de anfört tidigare och därutöver anfört i huvudsak följande.

De har sedan bygglovsprocessen inleddes påtalat risken för bullerstörningar vid boende i skolbyggnaden men trots det har ingen bullermätning genomförts av sökanden eller av nämnden. Av den nu genomförda bullerutredningen framgår att Naturvårdsverkets riktvärden för buller överskrids vid den före detta skolan vid användning av sågverk, spannmålstork och höfläkt på deras fastighet. Ytterligare bullerkällor, till exempel vedhantering och spannmålskross, har dock inte mätts. Detta innebär att de nyligen uppmätta bullervärdena tillfälligtvis kan vara högre.

Det kommer inte att finnas möjlighet att anpassa deras verksamhet till ett permanentboende på samma sätt som det gick att anpassa sig till skolans tider under sommar, helger och kvällar. Sågverksamheten har varit densamma under många år och den är en viktig del för fortsatt drift av den lantbruksverksamhet som de bedriver på fastigheten.

Spannmåls- och höhantering säkerställer fortsatt djurhållning och ett öppet landskap. Mark- och miljödomstolen menar att den som bosätter sig på den före detta skolan är

naturligt medveten om den kringliggande jordbruksverksamheten. Domstolen har inte fäst avseende vid vad som händer vid en eventuell försäljning av fastigheten eller om byggnaden görs om till flerbostadshus. Nämnden menar att driftförhållandena är och har varit så blygsamma att perioder med buller har varit ringa eller helt tillfälliga. Den anser därför att bullermätningen inte är representativ för driftsförhållandena på gården. Klagandena anser att deras verksamheter inte är ringa eller tillfälliga, även om de i dagsläget inte kör på full kapacitet. Under alla år som såg- och jordbruksverksamheten har varit i drift har inte någon närboende eller granne klagat över störande buller från verksamheten.

Vid beslut om nytt bygglov ska det omvänt prövas till befintlig verksamhet. Nya bostäder på den före detta skolan – med uteplatser orienterade mot söder och väster i riktning mot bullerkällorna – kommer att ligga betydligt närmare sågverk och torkar än övriga befintliga bostäder. Torkarna kan gå under ganska långa perioder sommar och höst och det entoniga ljudet kan bli irriterande, särskilt nattetid. Deras verksamhet skapar oundvikligt buller men eftersom denna verksamhet är etablerad och pågående sedan länge så ska ny bostad prövas i förhållande till denna.

Till stöd för sin talan har klagandena lämnat in en utredning avseende buller, en skrivelse från lantbruksekonomen B A samt fotografier.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Södra Borgeby är en mindre by belägen 1 500 meter öster om Sunne tätort. Inom en radie av 700 meter finns drygt 45 bostäder. I kommunens översiktsplan är området angett som sammanhållen bebyggelse med oförändrad och tillkommande tätbebyggelse. Störningarna från jordbruket i byn har varit ringa och inte föranlett några klagomål. Kommunen har nyligen anlagt en belyst gång- och cykelväg mellan byn och tätorten och står i begrepp att dra fram kommunalt avlopp.

Det som tillkommit i ärendet är en bullerutredning som visar mycket höga nivåer vid drift av sågen. Driftsförhållandena är och har tidigare varit så blygsamma att perioderna med buller varit ringa eller helt tillfälliga. Bullermätningen är därför inte representativ för driftsförhållandena på fastigheten.

Vid de fyra tillfällen företrädare för nämnd och förvaltning genomfört platsbesök under 2014 har sågen inte varit i drift. Den ger inget intryck av att vara regelbundet använd. Inga fläktar har varit i drift och det har inte förekommit några andra störningar från de klagandes fastighet.

Skolan är mycket högt belägen i förhållande till de klagandes fastighet vilket är gynnsamt ur störningssynpunkt.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast används för.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden bl.a. uppfyller de krav som följer av 2 kap. PBL.

Den 2 januari 2015 började nya bestämmelser gälla avseende lokalisering av bostadsbyggnader med hänsyn till omgivningsbuller i 2 kap. 6 a § PBL. Av övergångsbestämmelserna framgår dock att äldre bestämmelser ska gälla för mål och ärenden som påbörjats före den 2 januari 2015. Då nu aktuellt ärende påbörjades före den 2 januari 2015 är den nya bestämmelsen i 2 kap. 6 a § PBL inte tillämplig vid Mark- och miljööverdomstolens prövning i detta mål.

Frågan i målet är om bygglov kan meddelas för bostadsanvändning av huvudbyggnad samt för den västra mindre byggnaden på fastigheten X.

Mark- och miljööverdomstolen har i första hand att ta ställning till huruvida den mark, där de aktuella byggnaderna är belägna, är lämpad för bostadsändamål, bl.a. med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar (jfr 2 kap. 5 § första stycket 1 och 4 PBL).

Det har i Mark- och miljööverdomstolen inkommit utredning avseende bullerstörningar från klagandenas fastighet. Enligt utredningen kan Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid bostäder komma att överskridas vid den aktuella byggnaden. Genom utredningen kan det, även utan beaktande av en eventuell utökning av verksamheten som bedrivs idag, enligt Mark- och miljööverdomstolens mening inte anses vara visat att den aktuella marken är lämpad för bostadsändamål. Därutöver finns det skäl att ifrågasätta markens lämplighet för bostadsändamål med beaktande av den djurhållning som finns på klagandenas fastighet. Det rör sig förvisso inte om ett stort antal djur men avståndet till den tänkta bostaden är mycket litet och kan ge upphov till störningar i form av allergener m.m.

Sammantaget finner därför Mark- och miljööverdomstolen att det föreligger hinder mot att bevilja bygglov för bostadsanvändning av byggnaderna enligt 9 kap. 31 § PBL. Då det inte har framkommit skäl för att återförvisa målet bör, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, nämndens beslut upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Maria Lotz och tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström.

Föredragande har varit David Sandberg



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-09-08  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 2439-14

### **KLAGANDE**

1. E N

2. O P

3. R P

4. T P

### **MOTPARTER**

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sunne kommun

2. H N

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Värmlands beslut 2014-05-19 i ärende nr 403-3533-14, se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för ändrad användning av skolbyggnad till enbostadshus på fastigheten X i Sunne kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 270353

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

**BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Sunne kommun (nedan nämnden) beslutade den 12 mars 2014, § 19, Mbn 2014-10, att bevilja bygglov för ändrad användning, från skola till boende, avseende fastigheten X (nedan X). Av beslutet framkommer vidare att den västra, mindre byggnaden, på fastigheten avses användas som förråd.

Fastigheten X omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Nämndens beslut överklagades av R P (ägare till Y, nedan Y), T P (ägare till Y), E N (ägare till Y) och O P (ägare till Y och Z, nedan Z), fastigheterna nedan benämnda Y och Z, till Länsstyrelsen Värmland (nedan länsstyrelsen) som genom det överklagade beslutet avslog överklagandet, se bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

**R P, T P, E N och O P** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det beviljade bygglovet. Till grund härför har de åberopat vad som tidigare framförts i nämnden och länsstyrelsen samt därutöver tillagt bl.a. följande. Länsstyrelsens beslut är felaktigt då kraven i 2 kap. 5 § och 9 § PBL inte är uppfyllda. Det är märkligt att Sunne kommun i ett första skede försäljer fastigheten (skolan) för bostadsändamål och i ett senare skede medger bygglov för ändrad användning av skolan.

Redan vid förrättningen 1992-1993, då samfälld mark överläts till Sunne kommun för skoländamål, påtalades risken för störningar på fastigheten X vid jordbruksdrift på deras fastighet Y. Verksamheten i Södra Borgeby skola upphörde 2012 och Sunne kommun beslutade i december samma år att gå ut med fastigheten X till försäljning. De ansökte senare om förhandsbesked för bygglov för ändrad användning av skolan. Då ingav de först ett yttrande och därefter en överklagan. Inför beslutet om bygglov lämnade de återigen in deras synpunkter.

Detta visar på att de redan i ett mycket tidigt skede har uttryckt oro för att en ändrad användning från skola till bostadsändamål skulle kunna innebära störningar för de boende på denna fastighet samt försvårande för brukandet av deras jordbruksfastigheter Y och Z. Trots detta och utan att först försöka få till stånd en samrådslösning (t.ex. servitutsavtal) med dem såldes fastigheten i januari 2014. Köparen av fastigheten/ skolan torde därmed ha varit medveten om detta förhållande långt innan han förvärvade densamma.

I 2 kap. 5 § PBL stadgas att bygglov ska medges på mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bl.a. bullerstörningar. Länsstyrelsen skriver att de genom att studera flygfoto kan konstatera att den aktuella byggnaden är omgiven av träd och därmed skyddad mot luftburna allergener och även i viss utsträckning mot buller och andra störningar från angränsande verksamhet. Det nu överklagade beslutet, som grundar sig på en bedömning utifrån flygfotografering istället för att det gjordes en syn på platsen, bygger på antaganden som inte överensstämmer med verkligheten. Mellan sågverket och skolan finns ett fåtal stora träd. Eftersom det huvudsakligen rör sig om lövträd är det endast under sommaren som det finns ett skyddande lövverk på träden. Vegetationen har i allmänhet en liten bullerdämpande effekt. I den tjänsteskrivelse som länsstyrelsen hänvisar till skriver Sunne kommun att huvudbyggnaden är högt och gynnsamt lokaliserad i förhållande till deras verksamhet med avseende på störningar. Detta är också ett antagande som inte överensstämmer med verkligheten. När det gäller ljudspridning så reflekteras ljudvågor längs en uppåtriktad slänt och förstärker ljudbilden jämfört med ljudspridning längs en plan yta. Ljudspridningen påverkas även av vindriktning och den förhärskande västliga vinden på platsen bidrar till att förstärka ljudet från såg och spannmålstork mot skolan. Bygglovet har inte föregåtts av någon bullerutredning. En översiktlig ljudmätning indikerar dock att gällande gränsvärde för buller kan överskridas vid den aktuella byggnaden under pågående verksamhet.

I 2 kap. 9 § PBL ställs det krav på att kommuner i största möjliga utsträckning ska undvika och/ eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov. Länsstyrelsen hänvisar till att det inte



tidigare har kommit in klagomål från skola eller närboende. Detta har dock sin naturliga förklaring i att skolan endast har bedrivit sin verksamhet dagtid måndag till fredag med två månaders sommaruppehåll, medan deras verksamhet huvudsakligen har bedrivits på kvällar och helger samt under sommaren. Verksamheten bedrivs i en by nära bostäder vilket man naturligtvis måste ta hänsyn till. Det faktum att det inte tidigare kommit in några klagomål på verksamheten torde tyda på att den har uppfyllt hänsynsreglerna. De bostäder som finns i byn idag ligger dessutom på betydligt längre avstånd från deras verksamhet än vad skolan gör. Befintliga grannar har därmed inte haft någon anledning att inkomma med klagomål. Ett boende på den nu aktuella fastigheten skulle dock avsevärt förändra risken för olika störningar, bl.a. buller. Nämnden har en skyldighet och ett ansvar att omvänt pröva intilliggande verksamheter mot eventuellt ny bostad innan ett nytt bygglov medges. Ett medgivande för ändrad användning av skolan till bostad på fastigheten X skulle innebära att nyttjandet av uppförda anläggningar och den pågående jordbruksverksamheten på Y och Z påtagligt kan försvåras.

Södra Borgeby omfattas varken av detaljplan eller av områdesbestämmelser men Sunne kommun har nyligen upprättat en översiktsplan. Länsstyrelsen hänvisar till förvaltningens tjänsteskrivelse där kommunen redogör för att Södra Borgeby i kommunens översiktsplan anges som ett område för oförändrad och tillkommande tätbebyggelse. I samma översiktsplan står det för övrigt att läsa att det i de områden som visas som öppen mark (stora delar av deras fastigheter) krävs hänsyn till jordbruket vid lokalisering av boende. Ny bebyggelse för annat ändamål än areella näringar ska lokaliseras så att konflikt med pågående verksamheter undviks och så att möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk inte begränsas. Djurhållningen inom kommunen är omfattande. Det är viktigt att djurhållande företag ges möjlighet att bedriva och utveckla sina verksamheter. Samtidigt måste en god boendemiljö för grannar respekteras. Vid ny eller utökad djurhållning intill bostäder, alternativt nya bostäder intill befintlig djurhållning, måste ett visst skyddsavstånd upprätthållas. I det överklagade beslutet hänvisar länsstyrelsen till Boverkets rapport 2011:6 och mål nr P 866-14. I detta ärende gällde det allergener från hästar och besvärande lukt från gödselhantering. Avståndet från stall/ gödselhantering och tilltänkt bostadshus

var i nämnda fall 190 meter. I nu förevarande mål gäller det förutom allergener och besvärande lukt från gödselhantering även risk för besvärande buller, damm m.m. och dessutom på ett betydligt kortare avstånd. På de båda fastigheterna Y och Z finns det för närvarande en djurhållning med sammanlagt cirka 20 djurenheter. Inom en radie på 85 meter från skolbyggnadens centrum finns det djurhållning på Z, spannmålstork, spannmålskross, hötork, sågverk, stall, ved och virkeshantering. Inom en radie på 170 meter från skolan finns det dessutom hjorthägn, djurhållning på fastigheten Y, industrilokal för träförädling samt ett slakteri. Sågverket som endast ligger 57 meter sydväst från skolbyggnaden används normalt cirka 300 – 2 000 timmar om året både för eget bruk och på uppdrag. Det har sågats i mindre omfattning under en tid p.g.a. sjukdom och generationsskifte. Att sågverksamheten för närvarande inte nyttjas fullt ut innebär inte att den inte kommer att göra det i framtiden. Sågverket finns där och borde bedömas utifrån full kapacitet av anläggningen.

De bedriver ett familj jordbruk där såg- och träförädlingen, uppbyggnaden av ett slakteri, hjorthägn, spannmålstork och hötork är stora investeringar på gården. Målsättningen är att nämnda investeringar ska användas på ett sådant sätt att en eller flera personer ska kunna leva på gården. De värnar om det arbete och de investeringar som gjorts i verksamheten under de senaste 30 åren och som nu ligger till grund för fortsatt verksamhet.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Klagandena har uppgivit att det inom en radie på 85 meter från skolbyggnadens centrum finns djurhållning, spannmålstork, spannmålskross, hötork, sågverk, stall, ved och virkeshantering på fastigheten Z och att det inom en radie på 170 meter från skolan finns det dessutom bl.a. hjorthägn och djurhållning på fastigheten Y. Totalt finns det enligt klagandena på de båda fastigheterna Y och Z för närvarande sammanlagt cirka 20 djurenheter.

Frågan är därvid vilken betydelse nyssnämnda omständigheter får för den i målet aktuella bygglovsansökan avseende ändrad användning från skolverksamhet till boende på X.

Kammarrättens i Göteborg dom den 7 februari 2011( mål nr 2302-10) gällde det frågan om förhandsbesked för tillstånd att få uppföra ett enbostadshus på en fastighet i Halmstads kommun. Klagandena hade i tidigare instanser nekats förhandsbesked p.g.a. närheten till en bondgård där det bedrevs djurhållning (438 djurenheter). Kammarrätten gjorde bedömningen att djurhållningen låg på ett avstånd (cirka 380 meter) från det tänkta bostadshuset, ett avstånd som betydligt översteg det av Socialstyrelsen rekommenderade skyddsavståndet om 200 meter. Domstolen fann också att det i närområdet för den tänkta avstyckningen redan fanns befintlig bostadsbebyggelse och att ett bostadshus på den ifrågavarande avstyckade fastigheten därför inte kunde anses olämpligt med hänsyn till de boendes hälsa. Ett tillkommande bostadshus antogs inte heller komma att inverka på möjligheterna att bedriva djurhållning på den närliggande bondgården, mer än vad den redan befintliga bostadsbebyggelsen gjorde. Ett uppförande av ifrågavarande bostadsbyggnad kunde därför inte anses strida mot bestämmelserna i PBL.

Förhållandena i nyssnämnda rättsfall påminner om det nu aktuella målet. Här finns också redan befintlig bostadsbebyggelse i närheten av klagandenas fastigheter Y och Z. I förevarande mål är dock inte avståndet mellan djurhållningen mm och det tillämnade boendet på X lika långt som i nämnda mål från kammarrätten. Å andra sidan är det i målet fråga om djurhållning i mycket mindre omfattning (20 djurenheter).

I Boverkets allmänna råd 2011:6 anges att spridning av t.ex. lukt och damm, naturligt nog, påverkas av vind, topografi och vegetation men också att djurhållning som bedrivs på en topografiskt sett lägre nivå än omgivande bebyggelse oftast medför mindre störningar, likaså att vegetation som skogspartier, buskage m.m. kan utgöra skydd mot störningar från djurhållning gentemot omgivningen. I det

överklagade beslutet anges - vilket även bekräftas av foton fogade till överklagandet - att den aktuella huvudbyggnaden på X, som bygglovsansökan gäller, återfinns på en topografiskt högre nivå än klagandenas fastigheter. Det framgår även att det finns viss skyddande vegetation.

Mark- och miljödomstolen gör mot bakgrund av vad som sålunda framkommit bedömningen att den sökta ändrade användningen till boende i skolhuset på X inte inverkar på möjligheterna att även fortsättningsvis bedriva förevarande djurhållning och därtill hörande jordbruksverksamhet på Y och Z. Den som bosätter sig på det framdeles före detta skolhuset på X är naturligt nog medveten om den kringliggande jordbruksbygd vari han/hon bosätter sig.

På grund härav och i övrigt på de skäl länsstyrelsen anfört skall överklagandet avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande ska ha inkommit till mark- och miljödomstolen senast den 29 september 2014 men vara ställt till Mark- och miljööverdomstolen.

Prövningstillstånd krävs.

Ulf Klerfalk  
rådman

Rolf Dalbert  
tekniskt råd

---

Föredragande har varit beredningsjuristen Martina Albo.