



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2016-11-24
Stockholm

Mål nr
P 11387-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-09 i mål nr P 2090-15, se bilaga A

KLAGANDE

1. CA

2. KAF

Ombud för 1 och 2: MA

3. FC

4. GC

5. HC

6. JS

Ombud för 4–6: FC

Dok.Id 1299740

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		

MOTPART

1. BA

Ombud: CRA

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Tanums kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Tanums kommun delegationsbeslut den 15 januari 2015 (MBN 2011/0615-332) att bevilja bygglov på fastigheten X och avslår ansökan.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

FC, GC, HC och **JS** (FC m.fl.) samt **CA** och **KAF** (CA

m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Miljö- och byggnadsnämndens i Tanums kommun beslut att bevilja bygglov på aktuell fastighet.

BA och **Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

FC m.fl. har utöver vad de anfört i mark- och miljödomstolen tillagt i huvudsak följande:

Den planerade byggnaden har försetts med fönster av flaggmodell, fyra fönster i yttertak mot sydväst, motsvarande fyra meter eller 40 procent av takets längd, samt ytterligare ett fönster i yttertak mot nordost. Förekomsten av dessa fönster utgör en avvikelse i förhållande till omgivande bebyggelse. Byggnadens stil överensstämmer inte med den äldsta bebyggelsen i området ner mot hamnen. Där är husen små och har ofta spröjsade fönster. Det är inte fråga om gammal stil då en byggnad förses med takfönster. Byggnader med två våningar och källare är inte vanligt förekommande i gamla Fjällbacka i den meningen att mer än hälften av alla byggnader skulle ha denna utformning. Den planerade byggnaden kommer att medföra en förändring av landskapsbilden och huset kommer inte att smälta in i bebyggelsen.

De ifrågasätter om fotomontaget på ett korrekt sätt återger avståndet mellan aktuell byggnad och omkringliggande byggnader i Fjällbacka. Fotomontaget visar inte att den planerade byggnaden skulle smälta väl in med omkringliggande bebyggelse.

Den planerade byggnaden har inte exteriört anpassats till den omgivande bebyggelsen, utan den kommer att medföra en förändring av landskapsbilden. Det är alltså deras uppfattning att den planerade byggnaden inte uppfyller lagens krav.

CA m.fl. har till stöd för sin talan anfört följande: Den ifrågavarande fastigheten har aldrig varit bebyggd med ett bostadshus och den bör så förbli. Det är galet att ta all sjöutsikt ifrån två fastigheter eftersom förlusten blir många miljoner. I praktiken är det fråga om en kapitalförflyttning från dem till BA. Det utgör en betydande olägenhet i deras ögon.

BA har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande:

Fjällbacka är ett kustsamhälle av typiskt bohusländsk karaktär. Utmärkande för bebyggelsen i Fjällbacka är vita trähus som är placerade mycket tätt. Såsom framgår av ritningar samt fotokollage är den planerade byggnaden mycket lik befintlig bebyggelse i Fjällbacka. Huset kommer att byggas i gammal stil med träpanel m.m. Höjden på byggnaden överensstämmer med övrig bebyggelse. Två våningar plus källare är vanligt förekommande. Den aktuella byggnadens taknock är belägen cirka 1,5 meter under grannhusets nock och differensen är därför obetydlig. Den planerade byggnaden kommer inte att ge ett tornliknande intryck. För att en rättvis jämförelse ska kunna ske ska den planerade byggnaden jämföras med samma typ av hus, dvs. bostadshus. Det kan då konstateras att byggnaden smälter väl in både vad gäller höjd, storlek och utformning i övrigt. Utformningen av fönster ser olika ut i Fjällbacka. En del har liggande spröjs och andra har ingen spröjs. Fönstren på den aktuella byggnaden ger, jämfört med de hus som saknar spröjs, ett mer gammaldags intryck. Takfönstren på den planerade byggnaden kommer att uppta endast cirka 10 procent av takets yta mot havet och cirka 4 procent av takets yta mot Utsiktsvägen, vilket är betydligt mindre än vad FC m.fl. har gjort gällande.

Sammantaget är den planerade byggnaden väl inplacerad i befintlig bebyggelse och huset har exteriört anpassats till de omgivande byggnaderna, helt i överensstämmelse med den rekommendation som enligt FC m.fl. följer av Tanums kommuns kulturminnesprogram.

Med hänsyn till att den planerade byggnaden är väl anpassad till den befintliga omgivande bebyggelsen kommer inte den planerade byggnaden att medföra någon förändring av landskapsbilden. Att låta den planerade byggnaden bli en våning lägre skulle innebära att taket i princip hamnar i markhöjd, vilket varken är funktionsdugligt eller estetiskt tilltalande. Om huset skulle byggas en våning lägre skulle huset skilja sig markant mot övrig bebyggelse. Kravet på anpassning till omgivningen får inte ges så stor tyngd i en detaljplan att medgiven byggrätt inte får utnyttjas fullt ut. Istället får kommunen ändra detaljplanen för att möjliggöra ett tillvaratagande av befintliga kultur- och miljövärden.

Fotomontaget har upprättats utifrån en s.k. cad-modell, som används frekvent inom arkitektbranschen. Eftersom arkitekten som gjort fotomontaget inte har haft tillgång till rätt fotovinkel som använts när fotografiet över Fjällbacka togs, blir höjden inte exakt. Fotomontaget ger ändå en väl överensstämmande bild över byggnadens placering i förhållande till omgivande bebyggelse. Av fotomontaget följer även att den planerade byggnaden inte kommer att skymma kyrkan, sett från vattnet.

Den planerade byggnaden är förenlig med gällande stadsplan. I ett område som Fjällbacka, där bostadshusen generellt ligger mycket tätt, är man som fastighetsägare skyldig att tåla fler inskränkningar på sin fastighet. Det är inte ovanligt att havsutsikten skymms av framförvarande hus. Utrymmet på aktuell fastighet är begränsat. Eftersom fastigheten är smal är det inte möjligt att flytta den planerade byggnaden i sidled. Detta medför att det saknas alternativ placering av den nuvarande byggnaden. Att placera byggnaden så att CA m.fl. till fullo kan behålla sin havsutsikt är inte möjligt. Den omständigheten att en fastighet tidigare varit obebyggd, utgör inte skäl att inte få bebygga densamma. BA måste ges möjlighet att nyttja i stadsplanen fastlagd byggrätt både vad avser kvadratmeter och höjd. Bygglov ska beviljas för byggnader som är förenliga med rådande detaljplan, även om det medför vissa inskränkningar för kringliggande fastigheter. De omständigheter som nu pekats på innebär att det sammantaget inte kan anses utgöra en betydande olägenhet för CA m.fl. att till viss del förlora sin havsutsikt.

Stadsplanen medger byggnation på fastigheten framför CA m.fl. fastighet. En eventuell köpare av CA m.fl. fastighet skulle därför av naturliga skäl räkna med denna eventuella påverkan vid bedömningen av fastighetens värde. Om byggnaden uppförs kommer värdet att vara oförändrat. Av praxis följer att endast en betydande värdeminskning ska beaktas. En värdeminskning om 10 procent har exempelvis inte ansetts utgöra en sådan värdeminskning som ska beaktas. BA ifrågasätter att CA m.fl. fastighets värde skulle minska med 3,5–4 miljoner kronor. CA m.fl. har inte heller presenterat något underlag som stödjer detta.

Sammantaget finns skäl för att bygglovsbeslutet ska bestå i sin helhet.

Nämnden har yttrat sig och uppgett att nämnden står fast vid sin bedömning enligt bygglovsbeslutet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har i målet att ta ställning till om det finns förutsättningar för att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i enlighet med nämndens beslut den 15 januari 2015.

En av förutsättningarna för att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan är att åtgärden inte strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Även om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov lämnas om avvikelsen är förenlig med planens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL). Mark- och miljööverdomstolen har i sin praxis betonat att, när en åtgärd avviker från detaljplanen på mer än ett sätt, samtliga avvikelser ska vägas in vid prövningen av om avvikelsen kan godtas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 september 2013 i mål nr P 11219-12).

Den i målet aktuella fastigheten omfattas av stadsplan för Fjällbacka municipalsamhälle fastställd den 7 oktober 1927, vilken gäller som detaljplan. Av planen framgår bl.a. att bostadshus inte får uppföras närmare grannes tomt än 3 meter och att, vid detta och större avstånd till tomtgränsen, fönster till boningsrum får anordnas samt att med svarta prickar markerade kvartersdelar inte får bebyggas eller inredas för något ändamål under markens plan.

Som nämnden och underinstanserna har konstaterat avviker den sökta åtgärden från detaljplanen eftersom avståndet till tomtgränsen mot fastigheten Y är mindre än 3 meter och genom att byggnaden till viss del placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Åtgärden avviker emellertid från detaljplanen även med avseende på de fönster som har placerats på fasaden mot fastigheten 149:2 eftersom fönster får anordnas endast om avståndet till tomtgräns är 3 meter eller mer. Frågan är om dessa tre avvikelser sammantaget kan bedömas som en liten avvikelse.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen anges att smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark – bör kunna medges. Andra exempel på när en avvikelse från detaljplanen skulle kunna medges är ett överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som motiveras av att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714).

Av förarbetena framgår också att avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall (se prop. 1989/90:37 s. 55). Högsta förvaltningsdomstolen har i sin praxis bekräftat denna ståndpunkt och bl.a. uttalat att avvikelsen inte bör bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (jfr t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II). Enligt förarbetena ska avvikelsens art och storlek relateras bl.a. till skalan och karaktären hos den omgivande miljön och att miljöns karaktär inte får förändras. En mindre förskjutning av en fasad i en känslig gatubild kan innebära en större planavvikelse än en betydligt större förskjutning av byggrätten i ett storskaligt industri- och hamnområde. Vid prövningen bör särskilt övervägas eventuella prejudicerande effekter som en åtgärd kan medföra och att en åtgärd som i och för sig är ”mindre” på

en fastighet, kan leda till en oacceptabel miljöförändring om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde (se prop. 1989/90:37 s. 56).

Mot bakgrund av de särskilda förhållanden som råder i Fjällbacka, att området karaktäriseras av små fastigheter och hus som ligger nära varandra, och då gällande plan syftar just till att bevara dessa förhållanden, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att planavvikelseerna sammantaget har en sådan påverkan på omgivande miljö att de inte kan godtas som en liten avvikelse från detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen beaktar vid sin bedömning även risken för att ett medgivande av den sökta åtgärden kan medföra prejudicerande effekter i området. Det finns inte heller i övrigt förutsättningar att ge bygglov för sökt åtgärd. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut att bevilja bygglov upphävs och ansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsråden Margaretha Gistorp, referent, och Li Brismo.

Föredragande har varit Maria Göransson



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-12-09
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2090-15

KLAGANDE

1. CA

2. KAF

Ombud för 1-2: MA

3. FC

4. GC

5. HC

6. JS

Ombud för 4-6: FC

MOTPART

1. BA

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun

Dok.Id 308290

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 -

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 20 maj 2015 i ärende
nr 403-4224-2015, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Tanums kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

BA har ansökt om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten X i Tanums kommun. Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun (nedan nämnden) beviljade bygglov för nybyggnation den 26 mars 2013 (D093/13). Efter att nämndens beslut överklagats avslog länsstyrelsen överklagandet den 27 augusti 2013 (dnr 403-12886-2013). Mark- och miljö-domstolen undanröjde bygglovsbeslutet och återförvisade målet till nämnden för fortsatt handläggning den 13 februari 2014 (mål nr P 3311-13). Anledningen till att målet återförvisades var att det ansågs oklart huruvida en altan som angivits på ritningarna omfattats av nämndens prövning.

Nämnden beslutade den 15 januari 2015 (D012/15) att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X. Samtidigt beviljade nämnden rivningslov för befintlig byggnad.

CA och KAE, ägare av grannfastigheten X1 samt FC, GC, HC och JS, ägare av grannfastigheten Y1, överklagade därefter nämndens bygglovsbeslut till länsstyrelsen som den 20 maj 2015 avslog överklagandena. De har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mellan X å ena sidan och Y1 och X1 å andra sidan ligger en väg, Utsiktsgatan. Fastigheternas förhållande till varande framgår av kartan nedan.

YRKANDEN M.M.

CA och KAF har yrkat att meddelat bygglov upphävs och som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande.

Avståndet mellan byggnaden och tomtgränsen mot Y om 2,4 meter bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för grannen på fastigheten Y, men för dem på fastigheten X1, blir havsutsikten ytterligare skymd av att byggnaden kommer närmare tomtgräns. För deras fastighet försvinner nästan all utsikt. Detta är en betydande olägenhet. Fastighetens värdeminskning kommer även att bli betydande, ca två miljoner kronor. Lägg därtill övriga grannars värdeminskning p.g.a. förlorad sjöutsikt, så blir beloppen betydande.

Av rättsfallet RÅ 1991 ref 46 framgår att endast väsentliga begränsningar av den sjöutsikt som med hänsyn till förhållandena är möjlig att bevara för dem vilkas fastighet inte ligger närmast sjön kan anses utgöra betydande olägenhet. Den

aktuella byggnationen stämde i rättsfallet med gällande detaljplan. Men det var de byggnader som låg långt bort som avsågs. Deras hus ligger närmast den planerade byggnaden och utsikten försvinner till 95 procent. De får en massiv husvägg framför sig som kommer att göra att solen inte orkar över taket vissa tider. Deras hus har legat där i mer än 100 år och ingen har kunnat tänka sig att utsikten skulle kunna försvinna.

Avstånd mellan byggnaden och tomtgränsen mot fastigheten Y om 2,4 meter innebär att fönster ej skulle vara tillåtna. Mot Utsiktsgatan, där ett stort matrumsfönster är tänkt är avståndet till gatan 1,5 meter. Att tillåta 2,4 meter i gräns mot grannfastigheten påverkar utsikten ännu mer negativt för deras fastighet.

En annan sak som ingen tänkt på eller nämnt är att kyrkan blir skydd av detta nybygge. När man kommer sjövägen till Fjällbacka från sydväst, ser man hela kyrkan som reser sig majestätiskt över samhället. Om detta nybygge kommer till, kommer man bara se kyrktornet. Likaså kommer planen framför kyrkan att mista en stor del av sin havsutsikt. Detta kommer verkligen att ändra Fjällbackas kustkaraktär

FC, GC, HC och JS har yrkat att meddelat bygglov upphävs och som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande.

Byggnadens utformning och placering

Följande bestämmelser är enligt länsstyrelsen tillämpliga i detta ärende:

- Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsinverkan (se 2 kap. 6 § första stycket i PBL).
- Byggnadsområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras

varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (se 2 kap. 6 § tredje stycket PBL).

De anser inte att länsstyrelsen i sitt beslut berört frågan om den aktuella byggnaden har utformats på ett sätt som överensstämmer med de bestämmelser som länsstyrelsen har funnit tillämpliga i ärendet.

Byggnaden har en höjd som ger ett tornliknande intryck. Huset får samma höjd som grannbyggnaden mot nordväst. Denna byggnad är en "kopia" av tidigare folketshusbyggnad. Mot sydväst har byggnaden tre våningar: källarplan, entréplan och plan två. Byggnadens fasad mot sydväst har ungefär samma höjd som längd (ca 8 meter).

Sett nerifrån hamnen får byggnaden en höjd som förändrar landskapsbilden. Kyrkan som idag "svävar" över gamla Fjällbacka förlorar sin dominerande ställning bakom den nya byggnaden.

Den nya byggnaden har fyra fönster i yttertak. Takfönstren har en total längd av 4 meter, vilket motsvarar drygt 40 procent av takets längd. Förekomsten av dessa fönster utgör en påtaglig avvikelse i förhållande till omgivande bebyggelse.

Kommunens kulturminnesprogram innehåller följande rekommendation:

"Den äldre bebyggelsen bör underhållas så att dess karaktär bevaras. Det samma gäller bodar, bryggor, trädgårdstäppor och gatunätet. Det äldre gatunätet bör behållas intakt. I de områden där utrymme för nybebyggelse finns bör gälla att nya hus inplaceras i samhället på ett sätt som stämmer med den befintliga bebyggelsen samt att husen exteriört anpassas till de omgivande byggnaderna."

Denna rekommendation är i linje med ovan refererade bestämmelser i 2 kap. 6 § första och tredje styckena PBL.

Den aktuella fastigheten ligger inom den äldre delen av Fjällbacka. Området innehåller äldre hus avsedda för bostadsändamål. Här bör man ha en restriktiv syn

på nybyggnader, ombyggnader, tillbyggnader m.m. som förvanskar byggnadens eller områdets karaktär.

Deras slutsats är att byggnaden inte har utformats och placerats på ett sätt som är i överensstämmelse med bestämmelserna i 2 kap. 6 § första och tredje styckena PBL. Detta innebär att förutsättningar för bygglov inte föreligger.

Byggnaden har inte inplacerats i samhället på ett sätt som stämmer med den befintliga bebyggelsen. Inte heller har byggnaden exteriört anpassats till de omgivande byggnaderna.

En våning lägre höjd skulle innebära att man får en mera naturlig övergång mellan aktuell byggnad och omkringliggande byggnader på Utsiktsgatan. Det borde vara möjligt att på tomten bygga ett separat förråd även om detta hamnar i tomtgräns och på så sätt lösa behovet av förrådsutrymme.

Byggnadens totalhöjd regleras inte i detaljplanen. Även om detta inte är fallet måste det finnas en gräns för hur högt man får bygga. Det måste finnas en gräns som innebär att om denna överskrids kommer man i konflikt med bestämmelserna i 2 kap. 6 § första och tredje styckena i PBL. I föreliggande bygglovärende har denna gräns passerats.

Av till bygglovsansökan fogad sektionsritning framgår inte rumshöjden. De har uppmätt rumshöjden till ca 200 centimeter i källarplanet och till ca 210 centimeter i entréplanet. De har avstått från att mäta vindsvåningens rumshöjd. I Boverkets byggregler (BFS 2011:6, punkten 3.3) finns en föreskrift för småhus som anger att rumshöjden i rum att vistas i mer än tillfälligt skall vara lägst 230 centimeter. Detta innebär att det inte skulle vara möjligt att använda förråd och verkstad i källarplanet till sovrum. Genom att benämna byggnaden fritidshus i bygglovsansökan undviker man dessa höjdreger då de ej gäller för fritidshus. Vilka regler som gäller för fritidshus har de inte lyckats utröna.

Utgör förlorad havsutsikt en betydande olägenhet enligt PBL 2 kap 9 §?

Följande bestämmelse är enligt länsstyrelsen tillämplig i detta ärende:

- Byggnadsverk ska placeras och utformas så att den avsedda användningen eller byggnadsverket inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller på annat sätt betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 9 § PBL).

Deras fastighet Y1 är placerad i samhället så att det finns flera fastigheter mellan deras fastighet och havet. Dessa fastigheter ligger i en sluttning ner mot havet varför de inte påverkar nuvarande havsutsikt från deras fastighet. Det är sålunda inte fråga om efter varandra liggande rader av hus som ligger i en svagt lutande sluttning mot vatten. Bostadshusen i den aktuella delen av Fjällbacka ligger nära varandra. Hänsyn måste tas till detta förhållande när en nybyggnation planeras.

I det nu aktuella fallet är det fråga om bebyggelse av en tomt som under många år rymt ett uthus tillhörigt en fastighetsägare på andra sidan Skepparegatan. Att denna lilla tomt skulle bebyggas på det sätt som nu är aktuellt ingick inte i förutsättningarna när de under omkring 1970 förvärvade sin fastighet. Om det hade varit fråga om att förvärva en fastighet i ett detaljplanelagt område under exploatering får skrivningen i RÅ 1991 ref 46, att "[e]n fastighetsägare i detaljplanelagt område har i vissa fall att räkna med att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas", större relevans.

Den tänkta byggnationen innebär avsevärt försämrad havsutsikt från deras fastighet, Y1, och från grannfastigheten X1. Det är sålunda två fastigheter som drabbas samtidigt som ägaren av X "tar hand om utsikten".

Byggnadens höjd innebär som sagts en betydande olägenhet i form av förlorad havsutsikt för dem. Detta är ostridigt. BA vill på ett maximalt sätt utnyttja den byggrätt som planbestämmelserna enligt hans tolkning medger. Tomten är liten och ligger i en sluttning ner mot hamnen.

När en byggnad skall utformas under dessa förutsättningar bör en sammanvägning ske av föreliggande byggrätt, landskapets karaktär och grannars intresse av att inte drabbas av minskad havsutsikt. De kan inte finna att Tanums kommun och länsstyrelsen har övervägt denna problematik utan endast fokuserat på frågan om detaljplanens bestämmelser har efterlevts.

Ett alternativ till nuvarande utformning av byggnaden hade varit att bygga ett suterränghus i två plan. Genom att utnyttja hela källarplanet för boende och genom att ordna förrådsfrågan utanför byggnaden borde det ha varit möjligt att erhålla ungefär samma bostadsyta som nuvarande utformning av byggnaden har. Resultatet hade blivit att byggnaden på ett bättre sätt hade smält in i omkringliggande bebyggelse. Grannars förlust av havsutsikt hade då blivit mindre. Deras bedömning är att deras utsikt mellan fastigheterna Y och Z kommer att gå förlorad. Vad som kommer att återstå av dagens utsikt är en ibland molnfri himmel. Detta innebär att planerad byggnad på grannfastigheten innebär en betydande olägenhet.

Länsstyrelsen har angett att: "[e]ventuellt minskat fastighetsvärde kan inte i detta fall anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening." Tyvärr framgår inte på vilka omständigheter länsstyrelsen har grundat sitt påstående.

Den förlorade utsikten kommer att innebära en betydande värdeminskning för deras fastighet. De har uppskattat denna värdeminskning till i storleksordningen 30 procent. En nybyggnation på fastigheten X kommer att innebära en förmögenhetsöverföring från deras fastighet till nämnda fastighet. Detta anser de inte vara rimligt.

Frågan om försämrad sjöutsikt har behandlats i ett regeringsbeslut den 4 juli 1996, In 96/1085/PL rörande ett detaljplaneärende i Jönköpings kommun. Lantmäteriverket hade i ärendet för en av de berörda fastigheterna bedömt värdeminskningen till 10 procent. Regeringen som i sitt beslut bl.a. hänvisade till verkets bedömning slog fast att påverkan på utsikten från klagandenas fastigheter

inte blev sådan att den kunde anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i 3 kap. 2 § äldre PBL (motsvarande 2 kap 9 § PBL).

Det angivna regeringsbeslutet visar att frågan om värdeminskningens storlek har beaktats vid bedömning av betydande olägenhet. I deras fall menar de att värdeminskningen till följd av förlorad havsutsikt kommer att bli så stor att det blir fråga om en betydande olägenhet i lagens mening.

DOMSKÄL

Vad avser den föreslagna byggnadsåtgärdens avvikelser från detaljplanen vad avser avstånd till tomtgräns mot grannes tomt samt placering på prickad mark delar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömning, att dessa avvikelser var och en för sig och tillsammans är att betrakta som en liten avvikelse från detaljplanen förenlig med planens syfte. I övrigt bedömer domstolen att åtgärden överensstämmer med detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen delar även länsstyrelsens bedömning vad avser eventuellt minskat fastighetsvärde. Detaljplanens bestämmelser medger en byggnad på fastigheten X med den byggnadshöjd som är aktuell i förevarande fall. Att en byggnation av fastigheten innebär en minskad utsikt för bakomliggande fastigheter är således en konsekvens av den för området gällande detaljplanen. Domstolen delar länsstyrelsens bedömning att berörda grannar får en del av sin utsikt minskad, men att detta inte innebär en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Inte heller vad klagandena har framfört avseende byggnadens utformning och placering – särskilt byggnadens takfönster, att byggnaden eventuellt skymmer kyrkan sett från vattnet och förstör utsikten från planen framför kyrkan – samt i övrigt utgör skäl att upphäva bygglov. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 30 december 2015

Gunnar Svedberg

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit tingsrättsfiskalen Gunnar Svedberg, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.