



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060202

**DOM**  
2017-11-10  
Stockholm

Mål nr  
P 1622-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-02-01 i  
mål nr P 3471-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. AM

2. NM

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Kungsbäcka kommun  
434 81 Kungsbäcka

2. Nämnden för Service i Kungsbäcka kommun  
434 81 Kungsbäcka

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheterna XXX och XXY i Kungsbäcka kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och  
Byggnadsnämndens i Kungsbäcka kommun beslut den 26 april 2016 och avslår  
bygglovsansökan.

---

Dok.Id 1361199

---

<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**

**AM** och **NM** har yrkat att Mark- och miljööver-domstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och byggnadsnämndens beslut om bygglov.

**Byggnadsnämnden i Kungsbäcka kommun** och **Nämnden för Service i Kungsbäcka kommun** har bestritt ändring.

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

**AM** och **NM** har vidhållit vad de anfört tidigare och tillagt bl.a. följande: De anser att placeringen av förskolan är en betydande olägenhet för dem vilket länsstyrelsen tidigare har konstaterat. Det är anmärkningsvärt att kommunen får lov att bygga i princip hur som helst, så länge kommunen följer sin egen antagna detaljplan. De vill få prövat om gestaltungs- och utformningsprinciper i en detaljplan står över bestämmelserna för utformning i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Huruvida fönstren ska placeras två meter över golvnivån är inte det huvudsakliga skälet till deras överklagande. De har som grannar aldrig fått tillfälle att yttra sig över bygglovet. Kommunen har beviljat bygglov på felaktiga grunder och därmed fråntagit dem deras lagliga rätt att vara med och påverka utformningen och utfallet genom att inte följa de demokratiska processerna i PBL.

**Byggnadsnämnden** har vidhållit vad den anförde i mark- och miljödomstolen.

**Nämnden för Service** har hänvisat till vad den anförde i underinstanserna till stöd för att det inte föreligger betydande olägenhet för klagandena.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Inledningsvis kan konstateras att det inte finns något bygglovsbeslut för den aktuella förskolebyggnaden som har vunnit laga kraft. I den dom från 2015 som mark- och miljödomstolen hänför sig till upphävdes bygglovet. Det innebär att Mark- och miljööverdomstolen har att pröva samtliga invändningar som framförts av AM och NM mot det bygglov som byggnadsnämnden beviljade den 26 april 2016.

När det gäller invändningen om felaktig handläggning så ska byggnadsnämnden enligt 9 kap. 25 § första stycket 1 PBL underrätta bl.a. kända sakägare och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan. AM och NM har fått tillfälle att yttra sig över den aktuella bygglovsansökan innan byggnadsnämnden beslutade att bevilja bygglov den 26 april 2016. Det finns därför inte skäl att på formella grunder upphäva bygglovsbeslutet. Frågan om hur byggnadsnämnden har handlagt tidigare bygglovs-ansökningar för den aktuella förskolebyggnaden kan inte prövas i detta mål.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 9 § PBL. Av sistnämnda bestämmelse framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (det s.k. omgivningskravet).

Bedömningen av om en olägenhet är betydande måste ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan (se RÅ 1991 ref. 46). Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Det är endast den omgivningspåverkan som åtgärden genererar utöver den påverkan som prövats i detaljplanen som kan medföra att bygglov inte kan beviljas om påverkan bedöms vara betydande (se MÖD 2015:44). För att en byggnads placering och utformning inte ska accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna bygrättens omfattning till antal

kvadratmeter och höjd kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering (se RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59 I).

För berörda fastigheter gäller en detaljplan som vann laga kraft år 2014. I detaljplanen är fastigheten XXX utlagd som kvartersmark för skola. För ett område inom fastigheten, som är markerat med s.k. punktprickning, gäller begränsningar av markens bebyggande. För detta område anges i planbestämmelserna att byggnad, med undantag av sophus och cykelförråd, inte får uppföras samt att parkering medges även helt under marknivå. Inom det område där begränsningar av markens bebyggande gäller anges en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Såsom detaljplanen är utformad saknas bestämmelse om tillåten byggnadshöjd för den byggbara delen av fastigheten. (Begränsningen av byggnadshöjden sträcker sig enbart till egenskapsgräns). För fastigheten i övrigt finns således ingen reglering av högsta tillåtna byggnadshöjd. I detaljplanen saknas reglering av största tillåtna byggnadsarea för XXX. Vidare saknas reglering av hur nära gränsen till klagandenas fastighet XXZ en skolbyggnad kan placeras på XXX.

Mark- och miljödomstolen har bedömt att den aktuella skolbyggnaden är planenlig utom vad avser vindfång och skärmtak mot lekgården, som ansetts utgöra en liten avvikelse från detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen delar denna bedömning.

Som mark- och miljödomstolen har angett kan en fråga som har avgjorts genom en detaljplan enligt 13 kap. 2 § 8 PBL inte överklagas i ett bygglov. I detaljplanen har som framgått inte angetts någon största tillåtna byggnadsarea för en skolbyggnad på XXX och möjlig placering av skolbyggnaden begränsas endast av att ett område är punktprickat och därmed inte får bebyggas. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening kan den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för gällande detaljplan inte anses omfatta en skolbyggnad som upptar all mark inom fastigheten utom den som är punktprickad. Även uppgifterna i bygglovsansökan talar för detta då ansökan, förutom själva skolbyggnaden, även omfattar bl.a. parkeringsplatser inom det område i detaljplanen som inte är punktprickat. Med hänsyn till detta och då placeringen, byggnadsarea eller byggnadshöjd inte har

reglerats närmare i detaljplanen kan placering och utformning inte anses vara avgjord genom detaljplanen utan får bedömas bl.a. utifrån bestämmelserna i 2 kap. 9 § PBL.

Den aktuella förskolebyggnaden är placerad mycket nära gränsen – 0,7 meter – till klagandenas fastighet XXZ. Denna placering av byggnadens höga gavel, som framgår av det till länsstyrelsens beslut som bilaga 1 bifogade fotografiet, medför ett minskat ljusinsläpp, skymd utsikt och en känsla av instängdhet på XXZ. Detta bekräftades vid Mark- och miljööverdomstolens syn på fastigheterna. Den stora och mörka fasad som dominerar utsikten från klagandenas fastighet framgår även av följande vid synen tagna fotografi från klagandenas vardagsrum.



Fönstren på gaveln mot XXZ kommer dessutom även med den ändrade placeringen att, som länsstyrelsen angett, medföra en påtaglig känsla av insyn. Detta gäller oavsett vad Nämnden för Service har angett om att fönstersättningen inte kommer att innebära någon faktisk insyn. Mot bakgrund av den täthet i bebyggelsen som detaljplanen medger och de allmänt hållna och fåtaliga planbestämmelser som

gäller för XXX, har klagandena haft att räkna med att en hög skolbyggnad kunde komma att placeras relativt nära deras fastighet. Mark- och miljööverdomstolen anser emellertid att de inte har haft att räkna med att byggnaden med en hög gavel på detta sätt skulle placeras mindre än en meter från deras fastighetsgräns med de olägenheter som en sådan placering och utformning medför. Sammantaget får placeringen och utformningen av förskolan bedömas medföra en sådan betydande olägenhet för klagandena som går utöver vad de skäligen ska behöva tåla.

Som framgått tidigare är utrymmet att begränsa en byggrätt enligt detaljplan litet, därför är det av väsentlig betydelse om det finns alternativa placeringar och utformningar av skolbyggnaden. Det har enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning varit möjligt att placera skolbyggnaden inom det område på XXX där detaljplanen medger sådan byggnad och utforma den på ett sådant sätt att olägenheterna för klagandena hade blivit betydligt mindre utan att det skulle leda till en otillåten begränsning av byggrätten. Mot bakgrund av detta finner Mark- och miljööverdomstolen att den betydande olägenhet som placeringen av byggnaden innebär för AM och NM ska medföra att överklagandet ska bifallas och mark- och miljödomstolens dom och byggnadsnämndens beslut upphävas samt bygglovsansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Roger Wikström, referent, och Gösta Ihrfelt samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-02-01  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr P 3471-16

### **KLAGANDE**

Nämnden för service i Kungsbacka kommun  
Förvaltningen för Service  
434 81 Kungsbacka

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun  
434 81 Kungsbacka

2. AM

3. NM

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 30 augusti 2016 i ärende nr 403-4440-16,  
se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheterna XXX och XXY i  
Kungsbacka kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut. Byggnadsnämndens  
beslut att bevilja bygglov står därmed fast

---

Dok.Id 349847

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

**YRKANDEN M.M.**

**Nämnden för service i Kungsbacka kommun (Servicenämnden)** har yrkat att länsstyrelsen beslut upphävs och att byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov fastställs. Servicenämnden har som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande.

*Grunder och omständigheter*

Servicenämndens inställning framgår av skriften till länsstyrelsen. Den fråga av intresse som kvarstår gäller fönstersättningen, dvs. placeringen och utformningen av fönster, i förskolebyggnadens södra fasad, som vetter mot makarna NN fastighet. Fråga är om denna fönstersättning - indirekt genom användande av förskolebyggnadens lokaler - kan anses utgöra betydande olägenhet för makarna NN, såsom närmast närboende.

Länsstyrelsen redovisar dess uppfattning att förskolebyggnaden är placerad så nära fastighetsgränsen att det får till följd att hela makarna NN fastighet blir innesluten och utgör deras enda och ständiga utsikt. Byggnadens placering och utformning kräver att fönstertyp och fönster bör vara ändamålsenliga och placeras på ett estetiskt tilltalande sätt. Länsstyrelsen har, som det får förstås, kommit till slutsatsen att trots att insynen genom den nya fönstersättningen minskat så kan känslan av insyn och att vara betraktad ha ökat på ett sådant sätt att byggnadens utformning alltjämt medför en betydande olägenhet.

Servicenämnden delar vissa av Länsstyrelsens uppfattningar; att förskolebyggnadens fasad är dominerande för makarna NN och att fönstersättningen bör vara ändamålsenlig och estetiskt tilltalande. Servicenämnden anser emellertid att väsentliga delar i länsstyrelsens resonemang är felaktigt och att den har kommit till fel slutsats.

Servicenämnden vill först och främst påpeka att den nya fönstersättningen inneburit att den faktiska möjliga insynen från förskolans lokaler till makarna NN trädgård och markplan inte endast har minskat, utan att den helt har försvunnit. De



nu aktuella fönstrens storlek är begränsade till en höjd på 60 cm och är placerade så att fönstrens nederkanter befinner sig två meter över golvytan i lokalerna. Såsom illustrerats på till ärendet hänförlig ritning innebär detta att siktvinkeln gör att de som vistas i lokalerna inte kommer att se mycket mer än himlen genom fönstren. I vissa vinklar kan man se byggnaden på makarna NN fastighet men - såsom beskrivet i Servicenämndens yttrande till länsstyrelsen - kommer det att vid normalt användande inte finnas någon möjlig insyn från förskolans lokaler in i vistelseytan i makarna NN hus. Insynen kan förekomma upp till makarna NN byggnads andra våning, men då endast i en vinkel som utesluter annan insyn än upp mot tak alldeles innanför fönstren. Fönstersättningen innebär alltså inte någon faktisk insyn i makarna NN bostad från förskolebyggnadens lokaler.

En annan hypotetisk fönstersättning att överväga är att istället placera fönstren på låg höjd, t.ex. med överkant ca 1,50 m ÖFG, så att man från grannbostaden inte skulle se fönstren från trädgård och nedre plan. Förutom att detta skulle strida mot praxis och estetiska krav i arkitektoniskt hänseende skulle två av rummen i förskolelokalerna, som endast har fönster mot söder, (rum 164 och 166 på planritning A-40.1-010) förlora i princip allt ljusinsläpp och möjlighet att se ut pga. den skuggning som planket i fastighetsgräns skapar. Dessa två rum har i och för sig beteckningen "Vila" på ritningen, men även sådana rum används större delen av dagen för andra aktiviteter än vila. Riktlinjer för "rum där barn vistas mer än tillfälligt" är god tillgång till dagsljus och möjlighet till utblick. Fönsterytan bör vara minst 10 procent av golvytan. Förskolan har alltså behov av fönster, som ger ljusinsläpp och utblicksmöjligheter, på söderfasaden. Även om de andra två rummen, nr 163 och 167, har fönster mot öster respektive vänster, har dessa aktivitetsrum behov av ljusinsläpp från söder. Därtill skulle lägre satta fönster innebära att insynen till grannbostadens andra våningsplan ökar något. Genom den nu föreslagna fönstersättningen har endast ett minimum av behovet av fönster tillgodosetts.

Kvarstår då frågorna om vilken betydelse det kan ha att makarna NN från sin bostad kan se delar av förskolebyggnadens fönster och att detta kan innebära en

känsla av att vara betraktad, trots att fönstersättningen inte innebär någon i praktiken möjlig faktisk insyn.

Av avgörande betydelse för bedömningen huruvida det kan vara en betydande olägenhet, vilket begrepp i praxis ofta likställs med väsentliga begränsningar i boendet eller boendemiljön, måste vara den faktiska möjliga insynen. De berörda grannarna är i det här fallet medvetna om att någon faktisk insyn inte längre kan förekomma från förskolan. "Känsla av insyn", utan faktiska insynsmöjligheter, kan endast ges någon betydelse för person som saknar denna information. Så är emellertid inte fallet i nu aktuellt ärende. Någon praxis där en känsla av insyn, utan motsvarande möjlighet till faktisk insyn, ansetts nå upp till det högt ställda kravet på betydande olägenhet torde vara svår att finna.

Därtill kan fönstersättningen anses tillgodose allmänna estetiska krav.

Redan av nu redovisade skäl är det enligt Servicenämndens uppfattning uteslutet att fönstersättningen kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Servicenämnden vill ändå bemöta länsstyrelsens resonemang till tänkbara alternativa lösningar för fönstersättningen, varvid den föreslår tak- eller gavelfönster (med det sist nämnda får förstås ett fönster på den triangelformade området på gaveln inom takfallet i höjddled). Först kan sägas att den eventuella känslan hos grannarna av att vara betraktad knappast reduceras genom ett gavelfönster på den södra fasaden. Att byta ut fönstersättningen mot tak- eller gavelfönster på byggnaden skulle vara meningslöst. Förskolebyggnaden har i den södra delen endast ett plan, entréplanet, för aktivitet, dvs., rum för vistelse av personer. Lokalerna har normal takhöjd, 2,70 m. Det andra planet utgör installationsutrymme för kanaler. Den sökta fönstersättningen har, såsom redovisats ovan, ljusinsläpp till de aktuella lokalerna på entréplan, som dominerande syfte samt därtill möjligheter till utblick. Ett tak- eller gavelfönster skulle inte medföra något ljusinsläpp på det nedre planet, där ljuset behövs. Det ovan redovisade resonemanget avseende förutsättningarna för att ha lågt sittande fönster gör sig här

gällande i än högre grad. Utan ljusinsläpp genom fönster på den södra kortsidans entréplan skulle lokalen inte kunna nyttjas till förskoleverksamhet. Det finns alltså starka skäl från fastighetsägarens sida att tillåtas ha den föreslagna fönstersättningen på förskolebyggnadens södra sida för att kunna använda den detaljplaneenliga byggrätten.

Placeringen och utformningen av fönstren har således numera anpassats till grannarnas intresse så långt det har varit praktiskt möjligt.

**AM och NM** har bestritt bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande. Kungsbacka kommun har valt att placera förskolan mindre än en meter från deras tomt med fönster mot deras trädgård och därmed insyn i deras privatliv. För dem som fastighetsägare är det ingen giltig förklaring att förskolan uppfyller alla krav vad gäller byggrätt och gestaltungsprinciper i detalj-planen.

Varken länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolen är konsekventa i sina bedömningar när det gäller vad som är en betydande olägenhet. De anser att både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har fel i sina slutsatser när det gäller kommunens rätt att nyttja tomtens hela byggrätt och att det bara skulle vara fönstren som är en betydande olägenheten för dem som fastighetsägare. Om inte förskolans placering är en betydande olägenhet då den följer detaljplanen, så borde rimligtvis inte fönstrens placering vara en betydande olägenhet då de också följer antagen detaljplan.

De anser att själva placeringen av förskolan är en betydande olägenhet för dem enligt plan- och bygglagen vilket länsstyrelsen tidigare konstaterat. Precis som länsstyrelsen konstaterar i sitt beslut, så är det anmärkningsvärt att man får lov att bygga hur som helst, utan att visa hänsyn till närmaste grannar, så länge man följer antagen detaljplan, vilket då sätter plan- och bygglagen ur spel.

Hade kommunen sökt bygglov på rätt sätt från början så hade kommunen, med

anledning av att bygglovets nu har varit överklagat i två år, aldrig haft möjlighet att vänta i två år med att bygga förskolan med denna utformning.

På grund av inkompetens och bristande hänsyn från kommunens sida så har de som fastighetsägare blivit drabbade och lider idag av detta på flera plan.

1. Ekonomiskt, då deras fastighet har minskat i värde.
2. Känsломässigt, då detta påverkar hela livet och de blir påmind om detta varje dag. De känner sig väldigt instängda, betraktade och överkörda.
3. Maktlöshet, detta har pågått i snart 3 år och de som vanliga människor strider mot en hel kommun. En kommun som vägrar erkänna att de har gjort fel och driver det hela i absurdum. Detta är fjärde gången bygglovets upphävs, och kommunen har inte visat något intresse att försöka lösa detta tillsammans med dem. Är det rimligt att kommunen har en fastighet som står på kommunal mark som inte har haft ett bygglov på flera år, och kommunen gång på gång skickar in samma bygglov, som gång på gång blir underkänt. Det är först nu kommunen faktiskt gör en ändring, och då till det sämre för dem. Det känns som ett dåligt skämt.

De har precis, som kommunen själva konstaterar i sitt överklagande till mark och miljödomstolen, en stor och mörk fasad som dominerar hela deras utsikt. Detta i kombination med två fönster som vetter rakt in mot deras livsrum skapar en känsla av att vara betraktad och instängd.

Kommunen skriver i sitt överklagande att det är viktigt med utsikt och ljus för personal och barn i förskolan. De anser att det är minst lika viktigt för dem som bor i sitt hus 365 dagar om året, att de har ljus, utsikt och en trivsamt livsmiljö.

Alla dessa problem som kommunen säger sig ha med utsikt, ljusinsläpp och trivsel för personal och barn på förskolan har de själva förorsakat genom att ställa förskolan i deras trädgård, endast några meter från deras hus. Själva placeringen av förskolan förefaller helt orimlig, då det runt hela förskolan endast är grönytor och parkeringar. Närmsta fastighet norr om förskolan ligger ca 50 meter bort.

Den nya placeringen av fönstren gör det bara värre för dem. De kommer att känna sig ännu mer betraktade. Länsstyrelsen föreslår takfönster på förskolan, detta går dock inte då det är en oinredd och oanvänd övervåning. Är det att visa hänsyn mot dem att bygga ett tvåvåningshus när det bara hade behövts ett enplanshus?

Förskolans utformning är felaktig med tanke på placeringen. Kommunen skriver att det måste vara ljusinsläpp i lokalerna för att de ska kunna bedriva verksamhet, det hade de löst med ett enplanshus med takfönster alternativt en annan placering. De hänvisar till tidigare foton i ärendet.

De kräver att bygglovets upphävs och att kommunen river förskolan, precis som kommunen själva kräver att fastighetsägare i kommunen river sina byggnader som saknar bygglov. Alternativt att kommunen kompenserar dem ekonomiskt.

**Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (Byggnadsnämnden)** har i bemötande anfört i huvudsak följande. Byggnadsnämnden medger ändring av det överklagade beslutet och vidhåller därvid sitt beslut av den 26 april 2016, BNAU §161.

Fråga i målet är bl.a. om fönstersättningen på den lovsökta byggnadens södra gavel uppfyller plan- och bygglagens (2010:900), nedan PBL, omgivningskrav i förhållande till den angränsande fastigheten XXZ. Länsstyrelsen har genom det överklagade beslutet, trots att fönstren getts en annorlunda utformning och placering, bibehållit sin inställning att det rör sig om en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Av 2 kap. 9 § PBL följer att placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en betydande olägenhet. I praxis har nivån för när en åtgärd ska kvalificera som en betydande olägenhet kommit att sättas högt. Utifrån samma praxis kan även konstateras att det vid bedömningen av om kvalifikationsnivån är uppnådd särskilt måste beaktas huruvida man haft anledning att förvänta en störning - t.ex. ökad insyn - av ett visst slag (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15).

Såväl prövningsfastigheten XXX som XXZ omfattas sedan 2010 av detaljplan. I den ursprungliga detaljplanen (Kp 118), lagakraftvunnen den 12 april 2010, anges för området, som idag utgörs av XXX, en byggrätt som medger placering ända fram till gränsen mot nuvarande XXZ. Byggrätten har sedermera lämnats oförändrad i den nya detaljplan (Kp 118C) som vann laga kraft den 4 juli 2014. Ägarna till XXZ har således haft anledning att förvänta sig en byggnad i omedelbar anslutning till den norra fastighetsgränsen. Därmed har man kunnat förutse risken för att drabbas av störningar i form av bl.a. insyn, eftersom en byggnad av förevarande slag måste förses med ändamålsenligt ljusinsläpp. Detta måste särskilt beaktas vid bedömning av om den nu aktuella, och reviderade, fönstersättningen utgör en betydande olägenhet.

Såsom framgår av redogörelsen i domstolens aktbilaga 1 (*Servicenämndens överklagande av länsstyrelsens beslut. /Domstolens anmärkning.*) och av ritning A-40.3-102 har fönstren, jämfört med tidigare, placerats högre för att därigenom begränsa möjligheten till insyn på fastigheten XXZ. Vidare har den genomsiktliga ytan minskats och samtliga fönster har nu en höjd på 60 cm. Nämnden ifrågasätter inte att fastighetsägarna till XXZ även med den reviderade utformningen och placeringen skulle uppleva en känsla av påtaglig insyn. Det är emellertid nämndens bedömning, men hänsyn till vad som kunnat förväntas, att den nu aktuella fönstersättningen utgör en god avvägning mellan att å ena sidan tillgodose behovet av ljusinsläpp och å den andra att i möjligaste mån begränsa omgivningspåverkan. I detta sammanhang bör tilläggas att Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 6:322, uppställer krav på att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Som allmänt råd vid tillämpning av kravet gäller att ett schablonvärde för rummets fönster-glasarea bör vara minst 10 procent av golvarean. Skäl för att med hänsyn till berörda rums tänkta användning göra avsteg från kravet i BBR 6:322 föreligger inte.

Utifrån nyss nämnda krav i BBR kan för övrigt konstateras att en lösning likt den

som förordas av länsstyrelsen i det överklagade beslutet inte är tillfyllest. Genom att byggnaden i aktuell del utgörs av två plan saknas möjlighet att med tak- eller gavelfönster ordna tillgång till direkt dagsljus. Även en lösning där fönstren i sin helhet placeras under det avgränsande plankets överkant skulle, på grund av skugg-effekten, inte vara tillräcklig för att tillgodose kravet på god tillgång till direkt dagsljus.

Sammanfattningsvis är insynsmöjligheten med den nu reviderade fönstersättningen, utifrån vad det funnits anledning att förvänta sig, inte av en sådan omfattning att en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL föreligger.

Såvitt avser planavvikelser genom placering av byggnadsverk på s.k. punktprickad mark har mark- och miljödomstolen i sin prövning (dom den 8 december 2015 i mål nr P 1754-15) av det tidigare bygglovets godtagit dessa som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Nämnden har sålunda inget ytterligare att anföra i denna del.

**AM och NM** har i bemötande anfört i huvudsak följande.

När de köpte sin fastighet gjorde de sin undersökningsplikt som köpare och granskade detaljplanen, de visste att det skulle byggas en förskola norr om huset. Däremot gick det inte i detaljplanen att utläsa vare sig förskolans utformning eller placering eftersom detta inte framgick i detaljplanen mer än den angivna byggrätten och ändamålet. En detaljplan anger bland annat byggrätter, mark- och vattenanvändning och gestaltungsprinciper. En detaljplan innehåller ingen detaljprojektering för vissa fastigheter och det är definitivt ingen bygghandling.

En angiven byggrätt i en detaljplan betyder inte heller att den får lov att bebyggas hur som helst utan hänsyn till omgivningen. Deras fastighet var redan uppförd när kommunen påbörjade byggnationen av förskolan. De anser att det är anmärkningsvärt att ingen på kommunen reagerade på att förskolans placering och utformning i

förhållande till dess omgivning var helt felaktig. Kommunen hade mycket väl kunnat bygga en förskola av samma princip på den angivna byggrätten, utan att det skulle innebära en betydande olägenhet för dem.

Att förskolan behöver ha fönster för att bedriva verksamhet i dessa två rum är faktiskt inget som de som fastighetsägare ska behöva ta hänsyn till när det är de som privatpersoner som drabbas av denna olägenhet. De har svårt att tro att kommunens tjänstemän själva inte förstår detta.

Likväl som kommunen anser att de borde ha insett att de skulle drabbats av någon olägenhet i form av insyn, anser de att kommunen nog borde insett att om den inte följer lagar och demokratiska processer, så kommer medborgare att överklaga kommunens beslut. Kommunen har fråntagit dem deras lagliga rätt som sakägare att faktiskt vara med och påverka utfallet från början, då de helt enkelt struntade i att skicka bygglovsansökningarna till sakägarna. De vill att kommunen tar ansvar för vad de har gjort, detta kan inte hålla på att överklagas i olika instanser år in och år ut. Det är uppenbart att det har gått prestige i ärendet för kommunen.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har i dom den 8 december 2015, mål nr P 1754-15, konstaterat att den aktuella skolbyggnaden är planenlig utom vad avser vindfång och skärmtak mot lekgården som ansetts utgöra en mindre avvikelse från detaljplanen samt att detaljplanen medger en placering av byggnaden invid gränsen till fastigheten XXZ. Mark- och miljödomstolen konstaterade även att omgivningskravet i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL, inte får medföra att den i detaljplanen angivna byggrätten inte kan utnyttjas fullt ut samt att en fråga i ett bygglov som redan är avgjord genom en detaljplan inte kan överklagas enligt 13 kap. 2 § 8. PBL. Mark- och miljödomstolen fann till följd av det anförda att bygglovet inte kunde upphävas under åberopande av byggnadens placering mot grannfastigheten XXZ. Mark- och miljödomstolen finner nu inte skäl att göra annan bedömning.



Mark- och miljödomstolen konstaterade vidare i ovan angivna dom att fönstersättningen på den södra gaveln av skolbyggnaden medgav en omfattande insyn till AM och NM trädgård och rum mot norr och att fönstersättningen därför inte kunde anses uppfylla omgivningskraven i 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljödomstolen avslög därför nämndens överklagande av läns-styrelsens beslut att upphäva bygglov.

I nu beviljat bygglov har fönstrens storlek på södersidan begränsats till en höjd på 60 cm och placerats så att fönstrens nederkanter befinner sig två meter över golvytan i lokalen. Någon faktisk insyn från förskolans lokaler till vistelseytorna i NN bostadsbyggnad finns således inte. Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av det anförda att fönstrens utformning och placering får anses uppfylla kraven i 2 kap. 9 § PBL. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas.

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

Överklagande senast den 22 februari 2017.

Gunnar Bergelin

Hans Ringstedt

---

I domstolens avgörande har deltagit t.f. chefsrådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.