



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

**DOM**  
2017-10-09  
Stockholm

Mål nr  
P 4273-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-04-11 i mål nr P 2892-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. KA

2. ÅA

3. GA

4. AO

Ombud för klagande 1-4: Advokat Eva Larsson

### Motpart

1. PA

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Hammarö kommun

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus m.m. på fastigheten XX i Hammarö kommun

---

Dok.Id 1359754

---

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att Miljö- och byggnadsnämndens i Hammarö kommun beslut den 22 mars 2016, Mbn § 39, upphävs i den del det avser bygglov för kanot-/pumphus. I övrigt avslås överklagandena.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**KA, ÅA, GA** och **AO** (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Länsstyrelsens i Värmlands län beslut den 18 juli 2016.

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

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

**Klagandena** har anfört samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med tillägg av i huvudsak följande:

När det gäller takvinkeln stämmer inte det meddelade bygglovets med de förutsättningar som anges i tjänsteskrivelsen från mars 2016. Nämnden fick inte heller del av det kompletterande yttrande daterat den 16 mars 2016 som klagandena skickade in.

Åtgärderna enligt ansökan är av sådan omfattning att de inte kan anses förenliga med uttalandena i den fördjupade översiktsplanen om småskalig bebyggelse med låga byggnadsvolymer där grundkaraktären ska vara inspirerad av fritidshusets enkla och självklara förhållande till naturen. Byggnaderna kommer att utgöra ett dominerande inslag i området. De nybyggnationer som nämnden och PA hänvisar till är samtliga tillbyggnader av befintliga bostadshus och således inte nybyggnationer. Byggnader uppförda före antagandet av den fördjupade översiktsplanen saknar relevans som jämförelseobjekt.

Bygglovets omfattning är en total area om ca 700 kvm. Bostadshusets area är ca 458 kvm, garagets area är 144 kvm, gästhusets area är 72 kvm och kanot-/pumphusets area är 24,8 kvm. Den föreslagna höjden för huvudbyggnaden är 8,1 m.

Utöver byggnadshöjden tillkommer sockelhöjden. Det ifrågasätts om komplementbyggnaderna, på grund av sin storlek, kan anses utgöra komplementbyggnader.

Vatten kommer, såväl genom de dräneringsledningarna som har grävts ner som genom naturlig avrinning, att hamna på klagandenas fastigheter vilket utgör en betydande olägenhet. Placeringen av huvudbyggnaden kommer att medföra betydande olägenheter för klagandena i form av skuggning och insyn. Åtgärderna kommer även att skymma utsikten för de bostäder som planeras på den västra sidan av Östra Tjevägen.

Det förhandsbesked och den strandskyddsdispens som har beviljats omfattar inte garaget, gästhuset och kanot-/pumphuset. Beslutet avser enbart ett enbostadshus om ca 150-175 kvm och det är tveksamt om aktuellt fritidshus omfattas av beslutet. Kanot-/pumphuset ligger utanför den beslutade tomtplatsavgränsningen.

**PA** har anfört samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med tillägg av i huvudsak följande: Det finns flera exempel på byggnader i området som inte överensstämmer med vad som anges i den fördjupade översiktsplanen. Eftersom det är fråga om en sluttande tomt är det nödvändigt att jämna ut nivåerna vilket gjorts med sprängsten. När det gäller frågan om strandskydd ska gränslinjerna ut i sjön noteras. Huvudbyggnaden kommer att få en bostadsyta på 286 kvm.

**Nämnden** har i huvudsak anfört följande: Den fördjupade översiktsplanen är avsedd att redogöra för kommunens bedömning av hur bl.a. Östra Tye bör bebyggas och är inte ett juridiskt bindande dokument. I beslutet om förhandsbesked och strandskyddsdispens anges hela fastigheten som tomtplatsavgränsning. Pumphuset ger, med hänsyn till hur det ser ut på de omkringliggande fastigheterna, inte något intryck av privatisering. Det bestrids att huvudbyggnaden, på sätt som klagandena påstår, skulle få ett dominerande intryck eller att bebyggelsen medför en betydande olägenhet.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har den 23 augusti 2017 hållit sammanträde och syn i målet.

*Formella invändningar*

Mark- och miljööverdomstolen bedömer inte att det förekommit något fel i nämndens handläggning som medför att målet ska återförvisas till nämnden. Vad klagandena anfört föranleder inte någon annan bedömning.

*Allmänna utgångspunkter*

PA har ansökt om bygglov för nybyggnad av fritidshus, garage, gästhus och kanot-/pumphus på fastigheten XX i Hammarö kommun. Fastigheten omfattas inte av detaljplan och enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges om åtgärderna bl.a. uppfyller de krav som följer av 2 kap. PBL och vissa i 8 kap. PBL angivna bestämmelser. Klagandena har i huvudsak invänt att åtgärderna inte uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL samt att de inte är förenliga med den översiktsplan som antogs hösten 2011.

*Utgör byggnadernas placering inom strandskyddat område hinder mot att bygglov beviljas?*

Samtliga byggnader ska uppföras inom ett område som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Även om frågan om strandskydd ska prövas i en annan ordning kan den omständigheten att byggnader placeras inom strandskyddat område i vissa fall utgöra hinder mot att bygglov beviljas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 maj 2017 i mål nr P 6291-16 och MÖD 2013:29).

Nämnden har den 15 maj 2014 beviljat en ansökan om förhandsbesked och strandskyddsdispens för enbostadshus på fastigheten. Beslutet avser endast ett enbostadshus och omfattar inte övriga byggnader i nu aktuell ansökan om bygglov. I

beslutet från den 15 maj 2014 gjordes även en tomtplatsavgränsning som enligt beslutet avser hela tomten.

När det gäller fritidshuset, garaget och gäststugan bedömer Mark- och miljööverdomstolen inte att utredningen visar att strandskyddsbestämmelserna utgör hinder mot att bygglov beviljas. Detta särskilt med hänsyn till den gjorda tomtplatsavgränsningen. Den slutliga prövningen av frågan om strandskydd får dock ske i en senare prövning.

När det gäller kanot-/pumphuset ska detta placeras vid strandkanten. Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att det är oklart om tomtplatsavgränsningen omfattar hela fastigheten. Oavsett hur tomtplatsavgränsningen har beskrivits kan den inte anses omfatta vattenområdet. Även om den beslutade tomtplatsavgränsningen skulle anses sträcka sig ned till strandkanten innebär placeringen av kanot-/pumphuset att hemfridszonen utvidgas till att avse ett område utanför strandkanten. Området utanför strandkanten har inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och det har inte heller i övrigt framkommit att det finns något skäl för strandskyddsdispens (jfr 7 kap. 18 c § miljöbalken). Även om den slutliga prövningen av frågan om strandskydd ska göras i annan ordning, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att avsaknaden av dispens i detta fall utgör hinder mot att bygglov beviljas för kanot-/pumphuset (se ovan nämnda avgöranden). Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att meddela bygglov för kanot-/pumphuset upphävas.

*Medför utformningen och placeringen av byggnaderna en betydande olägenhet för omgivningen?*

Enligt 2 kap. 9 § PBL får en byggnad inte utformas eller placeras så att det medför betydande olägenheter för omgivningen. Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15).

Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen konstatera att det är fråga om större fastigheter samt att avståndet mellan huvudbyggnaderna är förhållandevis långt. Även om de nya byggnaderna kommer att leda till viss ökad insyn och skuggning för klagandena bedömer Mark- och miljööverdomstolen inte att det är fråga om en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller vad klagandena i övrigt anfört angående problem med vattenavrinning och försämrade utsikt, utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

*Utgör översiktsplanen hinder mot att bygglov beviljas?*

En översiktsplan är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (se 3 kap. 2 och 3 §§ PBL). Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag är i hög grad beroende av hur konkret och nyanserat den är utformad (se prop. 1985/86:1 s. 267 f. samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 maj 2012 i mål nr P 602-12 och den 10 december 2012 i mål nr P 3639-12).

I översiktsplanen har det för Tyehalvön upprättats en fördjupad del där det i del 2, ”Förändringar”, under rubriken ”1.1 Sammanfattning” bl.a. anges att Tyehalvön även i fortsättningen ska behålla sin landsbygdskaraktär och att bebyggelsen ska vara småskalig. Därefter görs under rubriken ”2.3 Arkitektur” en uppdelning mellan den västra och östra sidan av Tyehalvön. Med avseende på den västra sidan anges att det finns förutsättningar att utveckla områdets karaktär av ”guldkust” samt att byggnaderna ska tillåtas ge uttryck för byggherrens individuella ambitioner. Med avseende på den östra sidan, där nu aktuell fastighet är belägen, anges i stället att det är viktigt att förvalta områdets landsbygdskaraktär med naturnära bebyggelse samt att byggnader och infartsvägar noga bör anpassas till tomtplatsens förutsättningar. Vidare anges att byggnadsvolymer bör vara låga med fasader av naturmaterial samt att grundkaraktären ska vara inspirerad av fritidshusets enkla och självklara förhållande till naturen.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan det finnas utrymme för att göra olika tolkningar av riktlinjerna i planen och det ges inte något entydigt svar på hur tillkommande byggnader i området ska utformas. Även om stora delar av befintlig bebyggelse uppförts innan planen antogs, är det tydligt att intentionerna och utgångspunkterna i planen inte motsvarar de faktiska förhållandena i området. Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen konstatera att befintlig bebyggelse på Östra Tyehalvön inte kan anses vara småskalig. Intrycket är snarare att området domineras av större byggnader med varierande arkitektur och anpassning till tomtplatsernas förutsättningar. Vid sådana förhållanden bedömer Mark- och miljööverdomstolen inte att det allmänna intresset, såsom det i fråga om bebyggelsens utformning kommit till uttryck i planen, kan anses väga tyngre än PA enskilda intresse av att bebygga fastigheten i enlighet med ansökan (jfr 2 kap. 1 § PBL).

#### *Sammanfattning*

Enligt Mark- och miljööverdomstolen saknas det förutsättningar att bevilja bygglov för kanot-/pumphuset och mark- och miljödomstolens dom ska i den delen ändras. När det gäller övriga byggnader instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att det i målet inte framkommit annat än att ansökan är förenlig med kraven i PBL. Vad klagandena anfört föranleder inte någon annan bedömning och överklagandena ska i dessa delar avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Tommy Åström, hovrättsrådet Li Brismo och tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Simon Rosdahl.





VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-04-11  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 2892-16

### **KLAGANDE**

PA

### **MOTPARTER**

1. GA
2. KA
3. ÅA
4. AO

Ombud för 1-4: Advokat Eva Larsson  
Ahlford Advokatbyrå i Karlstad HB

5. Miljö- och byggnadsnämnden i Hammarö kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Värmlands län beslut den 18 juli 2016 i ärende nr 403-3248-2016,  
se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av fritidshus, garage, gästhus och kanot-/pumphus  
på fastigheten XX i Hammarö kommun

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsen i Värmlands läns beslut den 18  
juli 2016 i sin helhet.

Dok.Id 356845

---

<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 <b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00

**BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Hammarö kommun beslutade den 22 mars 2016 (MBN § 39) att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus, garage, gästhus och ka-not/pumphus på fastigheten XX

Länsstyrelsen beslutade den 13 maj 2016 att nämndens beslut tills vidare inte skulle gälla.

Länsstyrelsen beslutade därefter den 18 juli 2016 att upphäva nämndens beslut samt att delbeslutet om inhibition fortsatt skulle gälla, se bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

PA har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas samt att inhibitionen ska upphöra. Till stöd för sin talan har han bl.a. anfört följande.

Länsstyrelsens beslut grundar sig helt på en icke aktualiserad fördjupad översiktsplan (FÖP) som skrevs 2006 och som godkändes likalydande av kommunfullmäktige på Hammarö 2011. Översiktsplanen måste enligt miljöbalken vara aktuell för att kunna vägleda beslut om bygglov. Utifrån plan- och bygglagens (2010:900, PBL) krav ska en aktualiseringsprövning av översiktsplanen göras av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska även på eget initiativ redovisa statliga och mellankommunala intressen som är av betydelse för planens aktualitet. Inget av dessa båda ska-krav har genomförts under mandatperioden 2011-2014 och inte heller under mandatperioden 2007-2010. Efter 2014 har fortfarande ingen aktualisering gjorts. Den slutliga fördjupade översiktsplanen färdigställdes i sin nuvarande form 2006.

Följande exempel visar på hur FÖP:en färdigställd 2006 varit vägledande vid beslut av Hammarös byggnadsnämnd då ett 2-planshus byggdes 2012 på fastigheten YY. Länsstyrelsen samtyckte. ”För området gäller inte detaljplan eller områdesbestämmelser. Kommunens mark- och planavdelning hade redan före 2005 börjat arbeta med en fördjupad översiktsplan för Tyehalvön. Det nu sökta förhandsbeskedet följer de intentioner kommunen har gett uttryck för i den kommande fördjupade översiktsplanen” (Mbn § 41, dnr L60/11).

Det saknas även tillägg eller policys som kompletterar översiktsplanens aktualitet, 3 kap. 23 § PBL. Den icke aktualiserade FÖP:en har trots det använts av länsstyrelsen för att ta ett juridiskt bindande beslut med avslag av bygglov.

Länsstyrelsen medger att det föreligger avsevärda skillnader mellan vad som skrevs i FÖP:en 2006 och den bebyggelse som nu finns på Östra Tye. Det framgår även av flera bygglovsbeslut som Hammarö kommun antagit både före och efter att den fördjupade översiktsplanen formellt godkändes.

En omfattande kontroll av fastigheterna på Östra Tye har genomförts utifrån fastigheternas faktiska storlek, placering, antal och hustyp. I sakunderlaget exemplifieras flera fastigheter byggda efter att den fördjupade översiktsplanen antogs. Fastigheterna skiljer sig stort ifrån varandra gällande t.ex. byggnadsvolymen, antalet byggnader, höjd och placering. Undersökningen har visat på alltifrån trevåningshus med fem komplementbyggnader och en samlad bruttoarea på över 760 kvm till små fritidshus. Kommunen har bl.a. gett bygglov för hus på Östra Tye på fastigheterna ZZ, XY och YZ under 2012, på Östra Tyevägen 48 under 2013 samt på Östra Tyevägen ZY under 2015.

Placeringen av byggnaderna gör att det är möjligt med en naturlig inkoppling till det va-nät som håller på att färdigställas.

Den icke aktualiserade FÖP:en säger att tomterna bör vara väl tilltagna. Länsstyrelsen tolkar det som att byggnaderna ej ska uppföras på en begränsad del av fastigheten som gör att tomten i den delen upplevs ganska liten. Grannfastigheten YX skulle hamna under samma prövningdilemma. Hammarö kommuns avstyckningar på Östra Tye ligger nu på 2 000 kvm tomter. Deras tomt har en yta på 5 400 kvm. Detta gör att samtliga nya husproduktioner av permanentbostäder med komplementbyggnader får problem att klara FÖP:en med den tolkning som länsstyrelsen gör. Länsstyrelsen är dock inte heller konsekvent i sin bedömning. Länsstyrelsen har (som ovan nämnts) år 2012 godkänt ett tvåvåningshus på YY som använt hela tomtbredden för hus och gäststuga. Detta hus är inklämt på en smal kil med 4,5 m tillgodo på vardera sida mot tomtgränsen (Mbn § 41 Dnr L60/11).

Få byggnader på Östra Tye skulle klara av att uppfylla de krav som ställs i FÖP:en. Det finns ett flertal fastigheter i området som klart avviker från FÖP:en. Många fastigheter, byggda både före och efter att FÖP:en antogs, har gjort stora markanpassningar med trädfällning, större utfyllningar, asfalteringar etc. vilket strider mot FÖP:en men som godkänts av nämnden.

Ytterligare ett exempel är det senast beviljade bygglov för ZX (22/11 2016). Permanentbostaden på 326 kvm är nästan 25 m bred och upptar en dominerande del av tomten.

Nämnden väljer att inte följa den fördjupade översiktsplanen. En aktualisering av översiktsplanen måste genomföras innan den kan få ha en vägledande betydelse.

Om man tvingas följa FÖP:en enligt länsstyrelsens tolkning innebär det att de som fastighetsägare förhindras att uppföra ett hus med de normkrav som ställs enligt PBL. Detta hinder måste uppfattas som ett expropriationsliknande förfarande som strider mot 2 kap. 18 § regeringsformen.

En fastighetsägare kan aldrig åberopa den FÖP som var aktuell vid anskaffandet av en fastighet vid eventuellt senare tvister där FÖP:en aktualiserats utifrån rådande områdesförändringar eller ändrade ambitioner.

Bygglov ska ges för den sökta åtgärden enligt regleringen i PBL. Nämnden har utvärderat detta och utfärdat ett bygglov som ska gälla.

KA, ÅA, GA och AO har motsatt sig PA yrkanden. Till stöd för sin talan har de hänvisat till vad som tidigare anförts till nämnden och till länsstyrelsen samt bl.a. tillagt följande.

Den aktuella fördjupade översiktsplanen vilken antagits den 21 november 2011 är i plansammanhang aktuell i sitt innehåll och ska beaktas i bl.a. ärenden om bygglov till dess att planen ändrats eller upphävs. FÖP:en antogs under mandatperioden

2010-2014. En fördjupad översiktsplan är i sig ett ställningstagande, en aktualisering, av översiktsplanen. Hammarö kommun har genom antagandet av bl.a. FÖP:en tagit ställning till i vilka delar översiktsplanen behöver ändras genom tilllägg eller fördjupning under föregående mandatperiod. Övriga delar har behållits eftersom det inte funnits skäl att ändra innehållet. Hammarö kommun har därför gjort en aktualiseringsprövning under förra mandatperioden. Innevarande mandatperiod har inte löpt ut och Hammarö kommun har därför alltjämt tid på sig att aktualisera FÖP:en. Oavsett vilket så är FÖP:en nyligen antagen och finns det inte skäl att ändra den är den aktuell. Ett beslut att det inte finns skäl att förändra innehållet är också ett ställningstagande (aktualisering). Såväl översiktsplanen som fördjupade översiktsplaner ska vara vägledande för detaljplanering samt beslut i enskilda ärenden.

Länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning när innehållet i den fördjupade översiktsplanen beaktats i ärendet. De har när de förvärvat sina respektive fastigheter haft FÖP:en som underlag till sitt köp. Planinnehållet har gjort att de känt sig trygga med att området kommer att utvecklas på så sätt som anges i FÖP:en. Såsom de tidigare har anfört, och även länsstyrelsen konstaterat, är flertalet av de byggnader som PA åberopar uppförda före antagandet av den fördjupade översiktsplanen, varför betydelsen av dessa som jämförelseobjekt är ytterst begränsad. Det är inte heller enbart byggnadsvolymer som sådana som ska beaktas utan även hur byggnaderna har anpassats till naturens och tomtplatsernas förutsättningar. Det bestrids således att de byggnader/fastigheter som PA åberopat är jämförliga med de byggnader som PA vill uppföra.

Enligt deras mening medger inte länsstyrelsen i sitt beslut att det föreligger avsevärda skillnader mellan vad som anges i FÖP:en och den bebyggelse som finns på Östra Tye. FÖP:en anger vad som ska gälla för ny byggnation på Tyrhalvön och betydelsen av byggnader uppförda före FÖP:ens antagande är enligt länsstyrelsen ytterst begränsad.

Det vidhålls att utformningen av aktuella byggnader är oförenlig med kravet i 2 kap. 6 § 1 st. 1 PBL med hänsyn till såväl byggnadsvolymer som anpassningen till naturen. Utformningen strider därför mot de allmänna intressen som framgår av den

fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovets på denna grund är därför korrekt. Detsamma gäller bedömningen att de allmänna intressena som framgår av den fördjupade översiktsplanen bör ges företräde framför PA enskilda intresse av att uppföra de aktuella byggnaderna.

De har aldrig motsatt sig och det finns inte heller några hinder mot att uppföra ett hus på den aktuella fastigheten. Däremot är utformningen av den aktuella bebyggelsen oförenlig med riktlinjerna och de allmänna intressen som framgår av FÖP:en.

Sedan FÖP:en antogs har endast två nybyggnationer utförts inom planområdet, nämligen inom fastigheterna YY och XZ. Byggnationerna på nämnda fastigheter är betydligt mindre såväl till storlek som till dominans än byggnationerna som omfattas av förevarande mål. För övriga referensobjekt som PA åberopar har bygglov meddelats före november 2011 då FÖP:en antogs.

Referensobjektet ZX avser bygglov för ett enplanshus med pulpettak med en takhöjd som varierar mellan ca 3-4 m (att jämföras med en höjd på 8,1 m). Byggnaden är således anpassad till riktlinjerna i FÖP:en som anger att byggnadsvolymerna bör vara låga. Av ritningsbilagan till aktbilaga 11 som givits in av PA framgår att bostadshusets boyta (BOA) uppgår till 237 kvm och att biytorna i form av garage och förråd uppgår till 47 kvm (det saknas fullständiga yttermått för angivande av BTA), vilket kan jämföras med den totala byggnadsvolym om ca 700 kvm som omfattas av förevarande ärende. Det framgår även att garage/förråd är sammanbyggt med bostadshuset samt att byggnaden ersätter en tidigare byggnad på fastigheten som ska rivas.

Såsom framgår av nämndens beslut i ärendet så har nämnden inte varit enig om att bevilja bygglov för ansökta åtgärder. Två av fem ledamöter har reserverat sig mot beslutet och yrkat att ansökan ska avslås. Av nämndens beslut framgår även att den tänkta byggnationen strider mot gällande fördjupade översiktsplan avseende storlek och utformning. Trots detta har majoriteten av nämndledamöterna beviljat bygglov.

Miljö- och byggförvaltningen har i tjänsteskrivelse daterad den 19 november 2015 föreslagit nämnden att avslå ansökan då föreslagen byggnation inte följer den för-

djupade översiktsplanens intentioner om anpassning till landskapet och omgivande bebyggelse. PA har när han fått del av förvaltningens tjänsteskrivelse justerat sin ansökan. Denna tjänsteskrivelse har således inte kommit att delges nämndledamöterna såsom beslutsunderlag vid nämndsammanträdet då bygglov beviljades. I stället är det miljö- och byggförvaltningens tjänsteskrivelse daterad den 9 mars 2016 som legat till grund för nämndens beslut. Under rubriken "Sammanfattning" har förvaltningen angivit att "Den tänkta byggnationen strider mot gällande fördjupade översiktsplan avseende storlek och utformning men uppfyller kraven i 2 kap. 1, 4, 6 och 9 §." Trots att förvaltningen gjort denna bedömning gör förvaltningen en helomvändning och föreslår att nämnden ska bevilja bygglov. Sistnämnda tjänsteskrivelse - som legat till grund för nämndens beslut - har även haft ett felaktigt innehåll som torde ha varit vilseledande för nämndens ledamöter vid beslutsfattandet. Bl.a. anger förvaltningen att byggnadernas utformning och placering redan prövats i förhandsbeskedet utan att några villkor ställts.

I ett förhandsbesked prövas om den aktuella platsen överhuvudtaget får bebyggas. Nämnden gör en s.k. lokaliseringsprövning. En sådan prövning görs vanligtvis utan att sökanden har tagit fram några ritningar. Det är själva vitsen med ett förhandsbesked att få lokaliseringsfrågan prövad innan sökanden lägger ner kostnader på ritningar. Några ritningar har inte heller funnits framtagna i förevarande ärende i samband med förhandsbeskedet. Det framgår inte ens av handlingarna i ärendet vilken area, höjd, volym, utformning, placering, antal byggnader etc. som har legat till grund för förhandsbeskedet. Det anges endast att ansökan avser ett enbostadshus inom den tänkta avstyckningen från ZY. Det är således direkt felaktigt och vilseledande att ange att frågan om byggnaders utformning och placering redan prövats i förhandsbeskedet. En byggnadsnämnd prövar inga detaljfrågor om till exempel byggnadens utformning eller exakta placering i ett förhandsbesked. Ställningstagande till om ansökta byggnaders utformning och exakta placering görs först i samband med prövning av ansökan om bygglov.

#### *Sammanfattning*

FÖP:en är aktuell och ska vara vägledande för beslut i förevarande ärende. Länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning när länsstyrelsen konstaterar att byggnadsvolymer på de nu aktuella byggnaderna är av sådan omfattning att de inte kan anses

förenliga med uttalandena i FÖP:en om småskalig bebyggelse med låga byggnadsvolymer där grundkaraktären ska vara inspirerad av fritidshusets enkla och självklara förhållande till naturen. Detta har ju även nämnden uttalat i sitt beslut, även om en oenig nämnd sedermera beviljat bygglov. Det vidhålls att utformningen av aktuella byggnader - med hänsyn till såväl byggnadsvolymer som anpassningen till naturens förutsättningar - är oförenlig med kravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL och således med de allmänna intressen som framgår av FÖP:en. Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet på denna grund är därför korrekt. Detsamma gäller bedömningen att de allmänna intressena som framgår av FÖP:en bör ges företräde framför PA enskilda intresse av att uppföra de aktuella byggnaderna.

Mot bakgrund av att länsstyrelsen upphävt bygglovet redan på ovan angivna skäl, har länsstyrelsen inte sett någon anledning till att pröva åtgärderna mot bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL och 8 kap. PBL. En ansökt åtgärd ska uppfylla samtliga krav. Det räcker således att byggnationen strider mot ett krav. Det finns således inte något att invända mot länsstyrelsens beslut i så måtto. De vidhåller dock sin inställning och hänvisar till vad de tidigare anfört rörande åtgärdernas förenlighet med nämnda bestämmelser. Det görs således gällande att de ansökta åtgärderna även strider mot 2 kap. 9 § och främst 8 kap. 9 § PBL.

Överklagandet ska avslås och inhibitionsbeslutet ska gälla intill dess dom i målet vunnit laga kraft.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har gått igenom utredningen i målet samt övervägt vad parterna anfört till stöd för sin talan.

I kommunens översiktsplaner redovisas de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde. För området där XX är belägen gäller fördjupad översiktsplan för Tyehalvön, antagen den 24 oktober 2011, § 74. En fördjupad översiktsplan ska aktualitetsförklaras en gång varje mandatperiod efter den period när den antogs. Eftersom vi fortfarande befinner oss i mandatperioden efter den period när den antogs saknas anledning att ifrågasätta planens status.



En översiktsplan har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska vara vägledande för beslut om användningen av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av en viss byggnad på en specifik plats.

En översiktsplan ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön samt hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas. Det är kommunen som själv är primär uttolkare av den fördjupade översiktsplanen och de riktlinjer som det har beslutats om. Av bestämmelserna i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) framgår det att kommunen har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen.

Hammarö kommun har inte ansett att den fördjupade översiktsplanen hindrar att bygglov ges. Domstolen finner inte skäl att ifrågasätta kommunens bedömning i denna del.

Det domstolen vidare har att ta ställning till är om själva utformningen och gestaltningen av byggnaderna är förenliga med kraven i PBL. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Ett bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. PBL.

Av utredningen i målet framgår det att bebyggelsen i området är varierad. Det har inte framkommit att fastigheten ligger i ett bebyggelseområde eller naturlandskap vars karaktär på något väsentligt sätt skadas av den föreslagna byggnationen. Således utgör inte heller bestämmelserna i 2 kap. 6 § första punkten PBL hinder för bygglov.

Byggnader ska vidare placeras och utformas så att betydande olägenhet inte uppstår för omgivningen. Kraven på vad som kan anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening är höga och det finns inget i målet som ger vid handen att några omständigheter av sådan dignitet skulle föreligga. Att den totala byggnadsarean för

ansökt bebyggelse på fastigheten är stor, är inte i sig en omständighet som innebär att det är en betydande olägenhet för närboende.

Domstolen anser sammantaget att det i målet inte har framkommit annat än att bygglovet är förenligt med de krav som följer av bestämmelserna i PBL. Det har därmed inte funnits något skäl att neka det sökta bygglovet. Kommunens beslut att ge bygglov har därför varit korrekt. Vad som i övrigt anförts i målet föranleder ingen annan bedömning.

Överklagandet ska därför bifallas och länsstyrelsens beslut upphävas i sin helhet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 2 maj 2017.

Susanne Lindblad

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Michelle Alisic.