



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2019-07-02
Stockholm

Mål nr
P 4312-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-04-11 i mål nr P 620-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande

G W P

Motpart

1. Myndighetsnämnden i Båstads kommun
Vångavägen 2
269 80 Båstad

2. A O

3. S O

Ombud för 2 och 3: C G

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Båstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1489836

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G W P har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras på så sätt att nämndens beslut att meddela bygglov upphävs.

A O och **S O** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Myndighetsnämnden i Båstads kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G W P har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg:

I stället för att meddela bygglov för den tilltänkta byggnaden under åberopande av att detaljplanen följs hade Båstads kommun kunnat vägra bygglov och föranstaltat om antingen en ändring av detaljplanen eller framtagande av en ny detaljplan. Så borde rimligen ha skett med hänsyn till områdets stora kultur- och naturvärden.

Begreppet ”byggnadens höjd” kan innefatta ett flertal olika höjder; byggnadshöjd,nockhöjd och totalhöjd. Såvitt avser byggnadshöjden är det, under förutsättning att byggnadshöjden ska beräknas på sätt som mark- och miljödomstolen funnit, korrekt att höjden uppgår till 3,2 meter. Med hänsyn till byggnadens nära nog kvadratiska form kommer dock byggnadens nockhöjd att bli synnerligen hög och byggnaden kommer därigenom att markant avvika från i omgivningen sedvanliga byggnadstyper.

I Glimminge plantering finns byggnader av olika typ och volym. Det har emellertid inte framkommit att bygglov tidigare getts för den byggnadstyp som är i fråga i detta mål. Tvärtom har många av byggnaderna på de bilder som motparten lämnat in en låg totalhöjd som inte stör landskapet och kusten.

A O och **S O** har anfört i huvudsak följande:

Att det saknas genomförandetid för den för fastigheten aktuella byggnadsplanen utgör inte skäl för att inte bevilja bygglov. Den sökta åtgärden är planenlig.

Byggnadens höjd är planenlig i enlighet med vad mark- och miljödomstolen angett. Avseende byggnader med en traditionell typ av tak som reser sig från byggnadens långsidor ska en av långsidorna utgöra den beräkningsgrundande fasaden. Byggnaden kan inte anses avvika från den traditionella grundtypen eftersom den har tak av traditionell typ. Byggnaden är inte heller helt kvadratisk. Om Mark- och miljööverdomstolen anser att byggnaden avviker från traditionell typ ska det bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt är det en fasad parallellt med en gatas längdriktning som bör vara beräkningsgrundande. Den aktuella byggnaden ligger en bit in från Norra Saltsjövägen och kommer att ha en skaftväg in på fastigheten. Då byggnaden har en traditionell form med en takås och är en traditionell konstruktion bör långsidorna vara den beräkningsgrundande fasaden.

Det finns inget behov av att planlägga marken med en detaljplan eftersom det redan finns en byggnadsplan med en viss byggrätt. Förutsättningarna för att ta fram en ny detaljplan är inte för handen. Området har utvecklats genom årtionden och består av blandad bebyggelse och den sökta åtgärden är lämplig jämlikt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

G W P kommer även efter det att fastigheten bebyggs att ha sjöutsikt. Det kan inte vara någon betydande olägenhet att en tomt bebyggs i enlighet med byggnadsplan. Den sökta åtgärden passar in såväl i stads- och landskapsbilden som i natur- och kulturmiljön.

Myndighetsnämnden har uppgett i huvudsak följande:

Nämnden delar inte G W P uppfattning att planen är inaktuell och inte kan ligga till grund för nämndens bedömning. Det har vidare tagits tillräcklig hänsyn till områdets natur- och kulturmiljövärden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Frågan i målet är om bygglov kan ges för uppförande av ett tvåbostadshus på fastigheten i enlighet med ansökan.

Tillämpliga regler

Eftersom ansökan om bygglov kom in till nämnden efter den 2 maj 2011 ska plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tillämpas i målet. För fastigheten gäller en byggnadsplan från 1967. En sådan plan gäller som en detaljplan som har antagits med stöd av 1987 års plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL, se samma lags 17 kap. 4 § och punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL.

Byggnadshöjd

Som underinstanserna har redogjort för ska beräkningen av byggnadshöjd utgå från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Den lovsökta byggnaden får anses vara av traditionell typ med tak som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås. Att långsidorna är 15 meter och kortsidorna 14 meter ändrar inte den bedömningen.

Mot den bakgrunden anser Mark- och miljööverdomstolen i likhet med mark- och miljödomstolen att en av *långsidorna* bör vara beräkningsgrundande fasad och att byggnadshöjden därmed är 3,2 meter. Enligt planbestämmelserna får byggnad uppföras med en maximal byggnadshöjd om 4,4 meter. Byggnaden överensstämmer således i denna del med gällande plan.

Anpassning

Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen konstatera att den lovsökta byggnaden kommer att omges av en relativt blandad bebyggelse. Som mark- och miljödomstolen också bedömt får tillräcklig hänsyn anses ha tagits till natur- och kulturvärdena på platsen och är byggnaden förenlig med PBL:s krav på anpassning (2 kap. 6 §).

Betydande olägenhet

Den sökta byggnaden kommer att begränsa utsikten från klagandens fastighet. Utsikten kommer emellertid inte att helt försvinna och den delvisa förlusten av utsikt är inte sådan att den kan anses innebära betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen anser att byggnadshöjden är förenlig med gällande plan, att den ansökta byggnaden är förenlig med PBL:s anpassningskrav och att byggnaden inte kommer att innebära betydande olägenhet. Inte heller i övrigt föreligger hinder mot bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Lars Olsson, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Malin Blohm.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-04-11
meddelad i
Växjö

Mål nr P 620-18

PARTER

Klagande
G W P

Motpart
Båstad kommun Myndighetsnämnden
Vångavägen 2
269 80 Båstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2018-01-04 i ärende nr 403-32314-17, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X, Båstads kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Myndighetsnämnden i Båstads kommun beslutade den 31 oktober 2017 att bevilja bygglov för ett fritidshus med två lägenheter på fastigheten X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län som den 4 januari 2018 beslutade att avslå överklagandet.

G W P (Y) har nu överklagat länsstyrelsens beslut hos mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

G W P yrkar att det beviljade bygglovet upphävs. Till stöd för sitt yrkande anføres i huvudsak följande.

G W P hälsar med tillfredsställelse att länsstyrelsen funnit att den tilltänkta byggnaden avviker från andra byggnader i området. Hon påstår dock inte att en byggnad måste ha exakt samma utformning som andra byggander i Glimminge Plantering. Vad hon har framfört är att den tilltänkta byggnadens utformning mycket påtagligt avviker från andra byggnader i närområdet och att bristen på anpassning gör att kraven på utformning i plan- och bygglagen inte följs.

Länsstyrelsen anför i sitt beslut att man inte kan hindra att området i större utsträckning kan komma att hysa fritidshus och även helårsbostadshus. Länsstyrelsens uppfattning förvånar eftersom detaljplanen föreskriver att det aktuella området är avsett för fritidsbebyggelse. Om det är länsstyrelsens uppfattning att den aktuella byggnaden är att hänföra till ett helårsbostadshus, och om denna uppfattning delas av mark- och miljödomstolen, strider byggnaden påtagligt mot detaljplanen och bygglovet bör upphävas redan på denna grund.

G W P tidigare bedömning kvarstår. Den tilltänkta byggnaden avviker på ett påtagligt sätt från omgivningen genom sin form och totalhöjd. Avvikelsen är sådan att den inte överensstämmer med kraven i 2 och 8 kap. PBL. Bygglovet skulle därför inte ha medgetts.

Länsstyrelsens jämförelse mellan den tilltänkta byggnaden och byggnaden på angränsande fastighet i norr är inte relevant. Byggnaden på fastigheten i norr är belägen på helt annat avstånd från havet och ger därför inte tillnärmelsevis samma påverkan på landskapsbilden som den tilltänkta. Existensen av byggnaden på grannfastigheten kan därför inte utgöra en grund för att tillåta den byggnad som är aktuell i detta ärende.

Länsstyrelsen instämmer i att området besitter stort naturvärde men bedömer dock att byggnaden inte kommer att på något menligt sätt äventyra detta värde. Innebörden av skrivsättet är oklar. Med hänsyn till vad länsstyrelsen i övrigt anfört är det troligt att länsstyrelsen inte instämmer i att området har ett betydande kulturhistoriskt värde, att området inte har stora miljövärden och att området inte heller har stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Enligt G W Ps uppfattning hyser Glimminge Plantering särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden. Dessa värden ska skyddas. Det tillägg i bebyggelsen som nu är i fråga överensstämmer inte med kraven i 2 kap. 6 § PBL. Lagstiftaren har ytterligare påtalat vikten av att ta tillvara aktuella intressen genom att i 8 kap 13 § PBL uttala att bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Uppförande av den tilltänkta byggnaden kommer att avsevärt förvanska området. G W P hänvisar till vad hon tidigare anfört och anser att det bostadshus som är i fråga inte kommer att utgöra ett varsamt tillägg i bebyggelsen.

Länsstyrelsen skriver vidare att det inte kan uteslutas att fasaden mot havet bort räknas som den beräkningsgrundande fasaden. Det framstår som oklart vad länsstyrelsen lägger i begreppet ”bort”. Ska detta relateras till länsstyrelsens fiktiva rockad av byggnaden eller är det länsstyrelsens uppfattning att det är oklart om byggnadshöjden beräknats korrekt? I det senare fallet borde länsstyrelsen som överprövande instans ha tagit ställning i frågan. Vidare finns det inget samband mellan valet av vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande på en fastighet och besöksfrekvensen på en annan fastighet. G W P önskar att mark-

och miljödomstolen klarlägger frågan. Om byggnadshöjden överskrider och denna avvikelse inte kan räknas som en liten avvikelse föreligger grund att upphäva beslutet om bygglov.

Länsstyrelsen gör bedömningen att den tillkommande byggnaden inte kommer att ge upphov till några betydande olägenheter för G W P. I den frågan hänvisar hon till vad hon tidigare har anfört. G W P vill dock utveckla sin uppfattning om detaljplanens reglering kontra en fastighetsägares förväntningar av tillkommande bebyggelse. Den aktuella detaljplanen är mer än 50 år gammal.

Planbestämmelserna måste ses mot denna bakgrund. Vid tiden för utarbetandet av detaljplanen hade fritidsbebyggelse för bostadsändamål en annan betydelse än idag. Med fritidsbebyggelse på den tomtstorlek som är i fråga avsågs rimligen den typ av mindre och lågmälda byggnader som detaljplanen, efter ikraftträdandet, gav upphov till. Den typ av byggnad som detta ärende avser, och som kan användas som helårsbostad, hade på 1960-talet sannolikt aldrig dykt upp som ett bygglovsärende avseende ett fritidshus. För att bedöma lämpligheten av tillkommande byggnadstyper måste stor hänsyn tas till planförfattarnas och de dåvarande politikernas avsikt, inte enbart till en oinskränkt bokstavstolkning av detaljplanen utan ett historiskt perspektiv. Avsikten med hur området var tänkt att bebyggas måste rimligen utgöra utgångspunkt för bedömning av kringboendes förväntningar på tillkommande bebyggelse. Med hänsyn härtill har G W P inte haft anledning att förvänta sig den volym och utformning av den tillkommande byggnaden som nu är aktuell. Detta innebär, enligt G W P, att byggnaden kommer att medföra betydande olägenhet för henne. Både vad avser utsikten mot havet och minskad ljusinsläpp från väster i förhållande till vad hon kunnat förvänta. Dessa betydande olägenheter hade, enligt G W P, kunnat undvikas med val av ett hus som anpassats till området, till kraven i PBL samt till detaljplanens syfte.

Länsstyrelsen har vidare anfört följande. ”En prövning enligt 2 kap. 1 § PBL medför inte någon annan bedömning. Denna bestämmelse kan inte heller inskränka en byggrätt i någon större utsträckning men möjligen ställa krav på annan

utformning, men förhållandena är inte sådana att nybyggnationen skulle behöva omdisponeras på grund av exempelvis någon betydande olägenhet”. Länsstyrelsens uttalande synes enbart ta fasta på att lagrummet inte medför annan bedömning i fråga om huruvida betydande olägenheter är för handen eller inte. G W P har även tagit upp frågan om motstående allmänna och enskilda intressen och har funnit att korrekt avvägning inte gjorts. Detta har inte bemötts av länsstyrelsen. Hon anser fortfarande att rimliga avvägningar mellan motstående intressen inte gjorts.

Mot bakgrund av det anförda finner G W P att länsstyrelsens beslut är felaktigt, att den lovgivna byggnaden strider mot ett flertal stadganden i PBL och att bygglov därför inte skulle ha meddelats.

G W P hänvisar i övrigt till vad hon anfört i överklagandet till länsstyrelsen.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Överensstämmelse med gällande detaljplan

För området gäller en byggnadsplan fastställd 1967. Byggnadsplanen gäller som detaljplan enligt PBL.

Av detaljplanen framgår bland annat att området är avsett för fritidshusbebyggelse och får användas endast för bostadsändamål, däri inbegripet anläggning för barnkoloni, semesterhem o.dyl. Endast fristående hus får uppföras och endast en femtedel av tomtplatsen får bebyggas. Byggnader får uppföras i en våning till en högsta byggnadshöjd om 4,4 meter. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än två bostadslägenheter.

Mark- och miljödomstolen konstaterar först att det meddelade bygglovet avser uppförande av två fritidsbostäder i en fristående byggnad. Byggnaden upptar en yta

som är mindre än en femtedel av fastigheten och den ska uppföras med en våning. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det beviljade bygglovets i dessa delar överensstämmer med gällande detaljplan.

I fråga om byggnadens höjd vill domstolen anföra följande. Vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd har lämnats av Boverket i allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 s. 191 ff). De allmänna råden är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen.

Av Boverkets allmänna råd framgår att byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. Av de allmänna råden framgår även att det vid beräkning av byggnadshöjd bör fastslås en beräkningsgrundande fasad. I första hand bör detta vara ena långsidan eftersom en byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får det med hänsyn till omständigheterna bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Det framgår även att en fasad parallell med en gatas längriktning normalt bör vara beräkningsgrundande.

Av bygglovshandlingarna i målet framgår att den ansökta byggnaden, även om den nästan är kvadratisk, har en traditionell konstruktion med två långsidor och två gaveln sidor. Under sådana förhållanden bör en av byggnadens långsidor fastslås som beräkningsgrundande fasad i enlighet med den huvudregel som framgår av Boverkets allmänna råd. En sådan bedömning står i överensstämmelse med praxis (se bl.a. MÖD 2014:43 och MÖD 2012:38).

För att slå fast vilken av långsidorna som ska vara beräkningsgrundande blir det avgörande vilken fasad som har störst allmän påverkan (se bl.a. MÖD 2014:43). Då den aktuella byggnaden har identiska långsidor och då ingen av dessa sidorna kan

bedömas ha mer allmän påverkan än den andra, kan byggnadshöjden beräknas på båda sidorna. Byggnadshöjden ska beräknas på de handlingar som legat till grund för myndighetsnämndens beslut. Det innebär att byggnadshöjden är 3,2 meter. Mark- och miljödomstolen finner att även byggnadshöjden är i överensstämmelse med detaljplanen.

Detaljplanen, oavsett ålder, är ett juridiskt dokument som medför vissa rättigheter för den som vill bygga inom planområdet. En förutsättning är dock att dess bestämmelser inte överträds. Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att byggnaden överensstämmer med gällande detaljplan.

Överensstämmelse med PBL i övrigt

G W P ifrågasätter om beslutet att meddela bygglov för den aktuella byggnaden överensstämmer med bestämmelserna i 2 kap 6 § PBL och 8 kap. 13 § PBL och nämner särskilt natur- och kulturvärdena på platsen samt att den tilltänkta byggnaden inte utgör ett varsamt tillägg i bebyggelsen utan istället innebär en förvanskning av området.

Som framgår ovan finns en detaljplan för området. I detaljplanen har lämpligheten av att bebygga området prövats. Bedömningen har alltså gjorts att utbyggnad av området är lämpligt under vissa förutsättningar. Dessa förutsättningar har formulerats i planbestämmelserna. Den nu aktuella byggnaden överensstämmer med gällande detaljplan för området.

Vid den efterkommande prövningen av bygglov har myndighetsnämnden att bedöma, med stöd av förvaltningen, om bygglov kan meddelas. Gällande detaljplan är därvid av avgörande betydelse. De allmänna intressena är i allt väsentligt prövade i detaljplanen. I detaljplanen har även en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Det har i målet inte framkommit sådana uppgifter rörande de allmänna och enskilda intressena som innebär att det meddelade bygglovets skulle kunna ifrågasättas. Enligt mark- och miljödomstolen bedömning har tillräcklig hänsyn tagits till natur- och kulturvärdena på platsen och domstolen anser inte att

gestaltningen av byggnaden innebär en sådan förvanskning av området att bygglovets ska upphävas.

Betydande olägenhet

Länsstyrelsen redogör i sitt beslut för vilka förutsättningar som gäller ifråga om en åtgärd innebär en betydande olägenhet. Mark- och miljödomstolen, som instämmer i länsstyrelsens bedömning, anser inte att uppförandet av den byggnad som bygglovets avser innebär en sådan betydande olägenhet för G W P som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljödomstolen bedömer att den sökta byggnaden överensstämmer med gällande detaljplan. Domstolen bedömer även att uppförandet av byggnaden är förenlig med bestämmelserna i 9 kap. 30 § PBL och att byggnaden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Myndighetsnämnden har därmed haft fog för sitt beslut. Inte heller vad G W P anfört i övrigt ändrar domstolens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 2 maj 2018.

Cecilia Giese Hagberg

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Robert Bjersander.