



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2020-12-18
Stockholm

Mål nr
P 10970-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-10-01 i mål nr P 5108-18, se bilaga A

PARTER

Klagande CJ

Motpart

1. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun
2. NM
3. VM
4. BR

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A i Falkenbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår CJs yrkande om syn.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglövsnämndens i Falkenbergs kommun beslut den 18 maj

Dok.Id 1639781

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	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

2017 i ärende nr S 2016-1322 att ge bygglov på fastigheten A i
Falkenbergs kommun.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CJ har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens bygglovsbeslut. Han har även begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen.

NM, VM och **BR** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun har getts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CJ har till stöd för sitt överklagande anfört huvudsakligen samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen. Han har därutöver anfört huvudsakligen följande: Syftet med bestämmelsen om minsta taklutning har varit att reglera byggnadernas volym. Bestämmelsen har inte med gestaltning, visuellt uttryck eller utseende att göra. Detaljplanen tillåter, förutom en huvudbyggnad, komplementbyggnader med en maximal byggnadsarea om 60 kvadratmeter. Efter nybyggnationen kommer alltså bebyggelsen på fastigheten att vara planenlig. Han har tagit hjälp av en lokal markanläggare för utmätning, som har föreslagit en sockelhöjd om +29 meter.

NM och **VM** har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen samt därutöver anfört huvudsakligen följande: På fastigheten tillåts bara komplementbyggnader som har en sådan storlek att de är bygglovsbefriade. Det finns redan en befintlig komplementbyggnad om 38,6 kvadratmeter på fastigheten. Denna kommer dessutom att bli huvudbyggnad eftersom den befintliga huvudbyggnaden ska rivas. Den planerade huvudbyggnaden kan därför inte uppföras. Sockelhöjden kan möjligtvis uppnås i direkt anslutning till deras fastighet. Det kommer i övrigt krävas markförhöjande åtgärder på 1–1,5 meter. Byggnaden kommer därför i praktiken att

överstiga de mått som anges i ritningarna och högsta tillåtna höjd enligt planbestämmelserna.

I fråga om betydande olägenhet hänvisar de till Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15. I området är tomterna väl tilltagna och det finns möjlighet att placera byggnader på ett sådant sätt att störningar som insyn minimeras. Det är också möjligt att bygga en altan istället för en takterrass. Bostadshuset är placerat med minsta tillåtna avstånd till deras tomt. Med hänsyn till det och med tanke på takterrassens placering kommer denna medföra en påtaglig känsla av insyn. En byggnad med takterrass är inte sådan som man kan förvänta sig i området. Det finns möjlighet till alternativa placeringar och takterrassen ger insyn i den del av trädgården som de använder mest och i deras bostad. Takterrassen kommer dessutom användas när man typiskt sett vistas i sin trädgård. Det kommer därutöver bli en kraftig höjdskillnad mellan det planerade bostadshuset och den befintliga komplementbyggnaden.

CJs mer detaljerade uppgifter om att det finns flera byggnader i området med avvikande taklutning får anses vara nya uppgifter som inte kan göras gällande i överinstans. Dessa byggnader har ingen betydelse för bedömningen av vad som kan anses utgöra en mindre avvikelse från detaljplanen.

BR har anfört huvudsakligen följande: Han delar länsstyrelsens bedömning avseende omgivningspåverkan och betydande olägenhet och hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15. Befintlig byggnad och den nya byggnaden utgör en sådan enhet runt en gårdsbildning med anslutning till Grusmalenvägen att sockelhöjden på den nya byggnaden inte bör överstiga +29 meter. Planerad sockelhöjd anges till 29,5 meter. Nybyggnaden påverkar utsikten från hans övervåning. Anpassningen till terräng- och höjdförhållandena på fastigheten har inte gjorts med tillräcklig hänsyn till omgivningen. De byggnationer som skett på andra fastigheter är inte relevanta för bedömningen i det här målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att de handlingar som finns i målet är tillräckliga för att avgöra målet. CJs yrkande om syn ska därför avslås.

CJ har ansökt om lov att få riva befintlig huvudbyggnad samt bygga nytt fritidshus med vidbyggt garage med takterrass på fastigheten A i Falkenbergs kommun.

Länsstyrelsen har upphävt bygglovets och mark- och miljödomstolen har inte ändrat länsstyrelsens beslut. Frågorna i målet är om åtgärden är planenlig med hänsyn till detaljplanens bestämmelse om minsta tillåtna taklutning, byggnadsarea, antal tillåtna huvudbyggnader och nockhöjd samt om åtgärden medför betydande olägenhet för NM, VM och BR eller strider mot anpassningskravet.

Enligt detaljplanen gäller planbestämmelsen B1, vilket innebär att fastigheten får bebyggas med bostad. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Maximalt 25 procent av fastigheten får bebyggas, dock högst totalt 250 kvadratmeter byggnadsarea. Under rubriken placering; utformning; utförande framgår bland annat att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, att högsta nockhöjd är 7 meter och minsta taklutning 14° samt att vind får inredas.

Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har vid tillämpningen av detaljplanens bestämmelse om minsta tillåten taklutning ansett att takterrassen ovanför garaget utgör en del av huvudbyggnadens tak och att nybyggnaden därför strider mot bestämmelsen, medan nämnden bedömt nybyggnaden med takterrass som planenlig.

Av planbeskrivningen framgår att bestämmelsen om minsta tillåten taklutning har införts för att i kombination med bestämmelsen om högsta nockhöjd reglera byggnadernas volymer. Planbestämmelserna saknar uttryckligt förbud mot takterrasser och av planbeskrivningen framgår inte att kommunens avsikt har varit att förhindra sådana genom planbestämmelsen om minsta tillåten taklutning. Mot den bakgrunden ska detaljplanens bestämmelse om minsta tillåten taklutning inte tillämpas för den

mindre del av huvudbyggnaden som har takterrass. Byggnaden är alltså planenlig vad avser minsta tillåten taklutning.

Byggnadens utformning med takterrass blir istället föremål för prövning vid en bedömning av om den är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen [2010:900], PBL) och om den uppfyller kravet på en god form-, färg- och materialverkan (se 8 kap. 1 § 2 PBL). Angivna regler hindrar i detta fall inte att bygglov ges.

För fastigheten begränsas byggrätten genom att sammanlagd tillåten byggnadsarea på fastigheten regleras. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten kommer att uppgå till 249,6 kvadratmeter, vilket är planenligt. Att CJ har fått lov att riva den befintliga huvudbyggnaden innebär inte att den befintliga komplementbyggnaden på fastigheten blir huvudbyggnad.

Fastigheten som byggnaden ska uppföras på är kuperad med uppskjutande bergsklackar. Med stöd av ritningarna tillhörande bygglovsbeslutet delar Mark- och miljööverdomstolen nämndens bedömning att byggnaden är planenlig vad gäller nockhöjd och att den är placerad och utformad på ett sätt som är anpassat till tomtens förutsättningar och övrig bebyggelse på fastigheten.

NM, VM och BR har anfört att byggnaden kommer att medföra betydande olägenheter för dem. Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter måste området karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande enligt 2 kap. 9 § PBL. I nu aktuellt mål kommer takterrassen på det vidbyggda garaget placeras som närmast 4,5 meter från fastighetsgräns. Den kommer att medföra viss insyn på del av NMs och VMs fastighet. Med hänsyn till att det enbart rör sig om del av fastigheten och att insynen i deras bostadshus är begränsad utifrån hur byggnaderna är placerade i förhållande till varandra bedömer domstolen att det inte är fråga om

betydande olägenhet i PBL:s mening. BR har anfört att den ansökta byggnaden kommer att begränsa utsikten mot staden och horisonten samt försämra havsutsikten från övervåningen i hans byggnad. Den ansökta åtgärden har bedömts som planerlig och uppfyller kraven i PBL vad gäller anpassning och utformning. Den begränsning av utsikten som byggnationen innebär för BR får anses vara bedömd i detaljplanen och innebär inte en betydande olägenhet.

Det finns alltså förutsättningar att fastställa nämndens beslut om bygglov. Vad NM, VM och BR i övrigt har anfört ändrar inte den bedömningen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Inger Holmqvist och tf. hovrättsassessorn Hannah Grahn, referent.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-10-01
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 5108-18

PARTER

Klagande CJ

Motparter

1. NM

2. VM

3. BR

4. Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2018-11-29 i ärende nr 403-4581-17, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov avseende nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintlig huvudbyggnad på fastigheten Falkenberg A

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och yrkandet om syn.

Dok.Id 449488

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

CJ har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av läns-styrelsens beslut fastställer bygglovsnämndens beslut om bygglov av fritidshus på fastigheten A och har yrkat syn på plats. Han har anfört i huvudsak följande. Han motsätter sig länsstyrelsens bedömning om att den del av terrassen som sträcker sig över garaget bör betraktas som ett tak till garaget. Terrassen är inte ens en del utav garagetaket, utan läggs ovanpå garagetaket. Att betrakta terrassen som ett tak betyder att det ska finnas ett utrymme med ståhöjd mellan terrassen och underliggande golv som då skulle kunna betraktas som en bygglovspliktig tillbyggnad (jfr Mark och miljööverdomstolens [MÖD] dom i mål nr P 8356-14 samt RÅ 2009 ref. 67 I–III), vilket inte är fallet här.

Det kan rimligtvis inte vara avsikten med planbestämmelsen att det ska gälla byggnadens alla olika tak som exempelvis entrétak, tak på lägre byggnation i anslutning till huvudbyggnad, tak under en balkong eller tak under en terrass. Det borde i dessa fall, om takytorna i fråga är små i jämförelse med den totala takytan, betraktas som en mindre avvikelse från planbestämmelsen (se MÖD dom P 5096-18). Länsstyrelsens strikta tolkning om taklutning är inte rimlig.

Ett vidare skäl för att begränsningen av taklutning inte bör gälla alla tak är en formulering i planbestämmelsen för området. Förhållandet taklutning nämns i samband med begränsning av taknockshöjd och tillstånd för inredning av vind. Detta syftar till huvudbyggnaden. Det är uppenbart att planbestämmelserna har tolkats på detta sätt tidigare eftersom ett flertal komplementbyggnader i området har en taklutning under den minsta tillåtna, troligtvis eftersom det är mer estetiskt tilltalande. Dessutom är terrass ovan ett tak en karaktär som man kan förvänta sig i området då ett flertal fastigheter, som lyder under samma planbestämmelse, är byggda med sådana. Under dessa befintliga terrasser finns det tak över utrymmen med olika funktioner, se bifogade fotografier från fastigheter på samma väg som fastigheten A.

Terrassen i bygglovsansökan är placerad i sydväst läge med syfte att kunna njuta av sol- och havsutsikt. Fastigheten A ligger i en svacka och man behöver komma upp till plan två i det planerade huset för att kunna se havet, till skillnad

från de klagandes fastigheter där man har havsutsikt från markplan. MÖD:s dom i mål nr P 7798-15 rör en terrass ovanpå husets sadeltak som hamnar i blickfånget med full insyn till en grannes hela fastighet. Det rättsfallet är inte relevant. Den planerade terrassen ska inte byggas uppe på en taknock och kommer inte hamna mitt i blickfånget för någon granne. Förvisso kommer man att kunna se in på en begränsad yta av fastigheten B:s trädgård, men då terrassen planeras på samma höjd som de låga trädkronor i tomtgränsen, ökar inte insynen nämnvärt i jämförelse med vad man idag kan se från markplan. Man bör särskilt beakta att B inte planterat eller byggt något insynsskydd i form av häck eller plank. Han hänvisar till MÖD:s dom i mål nr P 3814-14 om hänsyn till att viss insyn redan finns i dagsläget samt MÖD:s dom i mål nr P 283-15 om planenligt lov samt insyn endast över delar av grannfastighetens trädgård.

Enligt MÖD:s dom i mål nr P 7798-15 ska det vara frågan om väsentliga olägenheter om det ska anses utgöra betydande olägenheter enligt PBL 2 kap. 9 §. Av praxis framgår att regeln ska tillämpas restriktivt, se MÖD dom P 8828-16. Det kan inte anses vara en väsentlig olägenhet att man vid enstaka tillfällen, grannar emellan, kan ha insyn till någon. Terrassen planeras inte i fritt läge utan har en kortsida som bakgrund. Relevant att beakta är att terrassen som finns på fastigheten B ligger i samma sydväst läge som den terrass som planeras på A. Det innebär att terrassen på B:s fastighet är vänd bort från fastigheten A samt är placerad bakom huvudbyggnaden och därmed helt insynsskyddad från den planerade terrassen på A, se MÖD dom P 8828-16 där detta har varit avgörande.

Från att tidigare dominerats av mindre sommarstugor är nu området i en exploateringsfas, mycket tack vare den nya mer generösa planbestämmelsen som lockar till att bygga året-runt-boende. Detta innebär att man får förvänta sig en viss insyn. Se MÖD dom i mål nr P 8861-15 gällande terrass på tak, insyn, exploateringsgrad samt möjligheter till utnyttjande av andra delar av berörd fastighet, som är insynsskyddade samt MÖD:s dom i mål nr P 1992-16 om områden som omfattas av en detaljplan där fastighetsägare får räkna med olägenheter som insyn när en byggrätt utnyttjas.

En altan, som varken har nock eller möjlighet till vindsutrymme, kan varken kallas för eller brukas som ett tak. Exempel på fastigheter som byggts enligt gällande planbestämmelse och har terrasser ovanför bostadsutrymmen, platta tak på komplement-byggnader och/eller platta tak på utbyggnader, är C, D, E, F m.fl..

Planbestämmelsen för området är av sådan karaktär att man kan förvänta sig insyn, då husen nu tillåts att byggas med två plan. Oavsett om en terrass uppförs på andra plan eller om fönsterpartier istället installeras, ger det samma möjlighet till insyn.

Han önskar att mark- och miljödomstolen, på plats, gör en objektiv bedömning av områdets karaktär samt av de väsentliga olägenheter som de klagande hävdar. Beskaffenheten på fastigheten A ger inte mycket spelrum för annan place-ring eller annat byggförfarande för att kunna uppföra en byggnad där man kan åt-njuta det solljus och den havsutsikt som potentiellt finns. Placering och lovsökta nockhöjd, 6,5 m mot maximala 7,0 m, är gjord med hänsyn till störd horisontlinje för grannarna i sydost, skuggning av grannarna i nordost samt insyn till klagande i söder.

NM och VM har till mark- och miljödomstolen självantagit inkommit med yttrande över CJs överklagande. De mot-sätter sig ändring av det överklagande beslutet, hänvisar till vad de anfört i länsstyrelsen och tillägger bl.a. följande. Ett yttertak definieras som ett byggnadselement vilket utgör en byggnads övre avgränsning. Detta betyder att den ansökta terrassen, som ingår i byggnadens konstruktion, utgör del av yttertaket. Ett sådant ska, utan undantag enligt detaljplanen, ha en minsta tillåtna lutning om 14 grader. Sökanden gör gällande att denna bestämmelse rimligtvis inte kan gälla alla tak. Planbestämmelsen reglerar byggnaders tak varför exempelvis entrétak inte berörs av bestämmelsen. Man kan göra konklusionen att detta varit avsikten med planbestämmelsen därför att det undantag som finns reglerar detta särskilt på ett klart och tydligt sätt. Detta gäller byggnaders placering där det i detta avseende görs ett uttryckligt

undantag för komplementbyggnader (garage/förråd). Det är således helt klart att all byggnation omfattas av planbestämmelsernas reglering av taklutning.

En byggnads gestaltning blir vid ett utförande av ett platt tak helt annorlunda i förhållande till vad som föreskrivs i planbestämmelserna. En sådan planavvikelse kan inte anses utgöra en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL. Den ansökta byggnationen är främmande för landskapsbilden och är apart till övrig byggnation i området. Den sökta byggnationen är inte förenlig med landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förhållandena på fastigheten är sådana att det är möjligt att utföra motsvarande åtgärd på annan ändamålsenlig plats. Klaganden har för sin sak åberopat ett antal byggnader som skulle påvisa avsteg från aktuell planbestämmelse. Denne har varken angett några fastighetsbeteckningar eller gjort gällande om de åberopade byggnaderna haft lov för åtgärden. Det framgår inte heller om att dessa har utförts vid tid då åtgärden kan ha varit tillåten. Det finns fog för dessa ifrågasättanden eftersom den nu gällande detaljplanen är lagakraftvunnen så sent som den 12 juli 2006.

DOMSKÄL

Fastigheten A omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 12 juli 2006. Planbestämmelser och gällande bestämmelser i övrigt redogörs i allt väsentligt för i länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen finner, mot bakgrund av vad som framkommit i målet (ritningar/fotografier/kartor) och utgången i målet, att syn inte behövs.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad som anförts i mark- och miljödomstolen.



Domstolen anser att det förhållande att terrassen läggs ovanpå garaget inte förtar att terrassgolvet även blir en del av taket. Domstolen, som instämmer i länsstyrelsens skäl avseende vad som ska anses vara tak och hur planbestämmelsen bör förstås, bedömer i likhet med länsstyrelsen att en del av nybyggnationen avviker från bestämmelsen om en minsta taklutning om 14 grader. Domstolen instämmer likväl i länsstyrelsens bedömning att det inte kan anses vara en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Således utgör planavvikelsen skäl för att upphäva bygglovsbeslutet. Huruvida ansökt åtgärd även innebär betydande olägenhet för de boende på B finns inte skäl att pröva med hänsyn till utgången i målet. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 22 oktober 2019

Susanne Lindblad

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.