



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2021-12-20  
Stockholm

Mål nr  
P 12811-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-27 i mål nr P 98-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. JB

2. SB

### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Orsa kommun

2. FG

3. EG

4. S-OO

## SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A i Orsa kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Orsa kommuns beslut den 28 mars 2019, § 23, dnr OK BN 2018/00271, att ge bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A.

Dok.Id 1758941

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**JB** och **SB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Byggnadsnämndens beslut om bygglov.

**Byggnadsnämnden i Orsa kommun** har medgett bifall till överklagandet.

**S-OO**, **FG** och **EG** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har utvecklat sin respektive talan på i allt väsentligt samma sätt som i underinstanserna. De har åberopat en stor mängd fotografier av byggnader m.m. i Fryksås. Nämnden har även utvecklat beskrivningen av den befintliga bebyggelsens karaktär.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i Fryksås.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om sökt bygglov strider mot bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, främst vad gäller anpassningskravet enligt 6 § och att åtgärden inte får medföra betydande olägenhet för omgivningen enligt 9 §.

### *Anpassningskravet*

Som mark- och miljödomstolen konstaterat har Orsa kommun antagit en ny översiktsplan som ska tillämpas i detta fall och som föreskriver bl.a. att ny bebyggelse i Fryksås ska utformas så att den passar in i byns karaktär. De avsnitt i översiktsplanen som i övrigt är av särskild betydelse för bedömningen har, i den mån de inte berörs särskilt nedan, redovisats i mark- och miljödomstolens dom.

En översiktsplan är inte bindande, men ska vara vägledande för bl.a. beslut om hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras (se 3 kap. 2 § PBL). Om innehållet i en översiktsplan ger utrymme för olika tolkningar bör kommunens

bedömning och tolkning beaktas särskilt, förutsatt att intentionerna och utgångspunkterna i planen motsvarar de faktiska förhållandena i berört område (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 21 december 2017 i mål nr P 2328-17 och den 9 oktober 2017 i mål nr P 4273-17 med där gjorda hänvisningar till praxis och förarbeten). Ett sådant förhållningssätt ligger också i linje med den övergripande bestämmelsen i 1 kap. 2 § PBL, som föreskriver att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

I översiktsplanen beskrivs hela bebyggelseområdet i Fryksås som historiskt och miljömässigt värdefullt eftersom det på ett tydligt sätt visar hur nationalromantiken och den framväxande turismen i början av 1900-talet idealiserade den gamla fäbodmiljön och dess vackra läge på berget. Samtidigt betonas att det har skett förändringar som lett till att stora delar av fäbodens värden gått förlorade, men att andra värden har tillkommit som visar turismens framväxt i den tidigare traditionella fäbodmiljön. Den traditionella fäbodkaraktären är enligt översiktsplanen tydligast längs den centrala gatan i Fryksås.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att nu aktuell byggnad visserligen är avsedd att uppföras centralt i Fryksås, men att den inte kommer ligga längs den centrala gatan, utan söder om denna och i direkt anslutning till en större hotellbyggnad. Lokaliseringen som sådan kan därför inte anses påkalla några särskilda hänsynstaganden, utöver dem som gäller för området i stort.

De delar av översiktsplanen som berör Fryksås ger viss ledning för hur tillkommande bebyggelse i området bör utformas. Den i bygglovet redovisade byggnaden har en utformning som motsvarar många av de egenskaper som i översiktsplanen lyfts fram för att beskriva den befintliga bebyggelsens karaktär. Det gäller bl.a. fasad, färg, tak och att fönster ska vara spröjsade. Att den lovsökta byggnaden har en nästan kvadratisk form är inget som avviker från översiktsplanens beskrivningar. Den närmast kvadratiske formen utgör ändå – som mark- och miljödomstolen framhållit och som Mark- och miljööverdomstolen kunnat konstatera vid sin syn – en avvikelse från hur bebyggelsen i allmänhet är utformad i Fryksås.

När det gäller våningsantalet anges det i översiktsplanen att bebyggelsen i Fryksås framförallt består av låga hus i 1–1,5 våning med eventuell souterrängvåning. Eftersom det inte finns några byggnader med 45 graders taklutning avser uppgiften om hus i upp till 1,5 våning, enligt nämnden, byggnader som har förhöjt väggliv och en övervåning med lägre rumshöjd. Den nu aktuella byggnaden ska uppföras med förhöjt väggliv, och kommer att få två våningar enligt definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). Sätillvida får den anses avvika från översiktsplanens beskrivning av befintlig bebyggelse. Vid Mark- och miljööverdomstolens syn har det dock kunnat konstateras att det i Fryksås finns flera andra hus som är uppförda i två våningar och våningsantalet kan inte, beträffande nu aktuell byggnad, i sig motivera slutsatsen att den strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

I översiktsplanen anges att det finns byggnader som avviker från bebyggelsens generella karaktär, men att dessa byggnader inte ska vara normgivande för ny bebyggelse i Fryksås. Vidare sägs det att takkupor, höga grunder och stora glasade partier i fasaden ska anses avvikande. Den nu aktuella byggnaden innebär inte någon avvikelse i något av dessa hänseenden. I detta ligger att Mark- och miljööverdomstolen bedömer att fönstren på byggnadens södra fasad inte kan jämföras med ett stort glasat parti.

Av vad som anförts ovan framgår det att den lovsökta byggnaden i vissa avseenden avviker från bebyggelsens generella karaktär i Fryksås, men att den i andra avseenden är anpassad till denna karaktär. Vid en samlad bedömning, där nämndens tolkning av översiktsplanen och bedömningar i övrigt beaktas särskilt, finner Mark- och miljööverdomstolen att ett uppförande av byggnaden inte skulle stå i strid med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL på sådant sätt att det finns skäl att neka bygglov av den anledningen.

#### *Betydande olägenhet*

Enligt 2 kap. 9 § PBL får en byggnad inte utformas eller placeras så att det medför betydande olägenheter för omgivningen. Av bygglovsritningarna framgår att byggnaden delvis kommer att skymma utsikten ut mot Orsasjön från FGs och EGs fastighet B, särskilt från den östra delen av fastigheten. Detta

bekräftades vid Mark- och miljööverdomstolens syn. Hela vyn över Orsasjön kommer dock inte att försvinna och försämringen av utsikt kan inte anses vara så omfattande att det innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL (jfr t.ex. rättsfallet MÖD 2013:1 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2015 i mål nr P 2904-15).

*Sammanfattning*

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det sökta bygglovet är förenligt med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och att det inte kommer ge upphov till någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har det framkommit något hinder mot att bevilja bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsråden Ralf Järtelius, referent, och Katarina Berglund Siegbahn.

Föredragande har varit Lina Vogel.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-10-27  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 98-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. JB

2. SB

### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Orsa kommun

2. FG

3. EG

4. S-OO

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut 2019-12-16 i ärende nr 403-5043-2019, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A i Orsa kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**YRKANDEN M.M.**

**JB och SB** har yrkat att sökt bygglov ska beviljas. Till stöd för sin talan har de i anförut i huvudsak följande.

Fryksås ligger inte inom detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fryksås miljö är inte q-märkt eller k-märkt och finns inte med i bebyggelseregistret. Det ligger inte heller inom kulturresevat, är inte av riksintresse för kulturmiljövård och nämns inte i översiktsplanen från 1994 som en fäbod eller by med större intresse att bevara, vårda och där ny bebyggelse ska anpassas till den äldre bebyggelse. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det planerade huset är av en modell som förekommer sedan tidigare i Fryksås kan inte det allmänna intresset vara så starkt att det kan hindra deras enskilda intresse av att få uppföra ett väl anpassat fritidshus.

En rågranne till deras fastighet har en byggyta om över 500 kvm med suterrängvåning och tvåplan med tillhörande garage. Denna byggnad kan med hänsyn till placering och utformning inte på något vis anses vara karaktäristisk för en fäbodvall. Vidare har även förhandsbesked för en byggnad i två plan beviljats positivt förhandsbesked, se avgörande från Mark- och miljödomstolen den 30 mars 2012 i mål nr P 3057-11.

Trots att länsstyrelsen anger att gällande översiktsplan för ärendet är den från 1994 har länsstyrelsen som grund för sitt beslut använt sig av formuleringar från den nya översiktsplanen från 2019. Vidare är länsstyrelsens definition av Fryksås kulturhistoriska värde i beslutet är föråldrad, de sista årens utveckling ska ingå i definitionen och beaktas i beslutet. Det har skett en omfattande exploatering i Fryksås med byggnader som avviker i storlek, höjd, stil och utbredning från det traditionella bebyggelsemönstret. Fryksås är ingen fäbod längre och byggnaderna används året om. Den planerade byggnationen kan inte heller anses utgöra en påtaglig skada på området riksintresse för turism och friluftsliv.

Vad gäller utformning av den planerade byggnaden kan följande tilläggas.

Byggnaden är ett enplanshus med förhöjt väggliv och med lägre bygghöjd än redan befintlig bebyggelse på fastigheten. Byggnaden är anpassad till rådande byggmiljö och så att det passar bra in i landskapsbilden och kulturmiljön. De har bl.a. gjort följande val för att byggnaden ska passa in i omgivningen: timmerpanel med knutar, järnvitriol, 90-graders på fönster, entré som bryts av med stående panel, tegelrött tak med betongpannor, vita fönster med spröjs, taklutning 30 grader och anpassat storlek samt höjd till befintlig bebyggelse i närliggande fastigheter. Vidare framgår tydligt på nybyggnadskartan och på bilder att god utsikt för B mot söder kommer att kvarstå även efter att sökt åtgärd uppförs.

Tvårt emot vad länsstyrelsen anger är det vanligt förekommande med fler och större fönsterpartier på fasaden mot söder i Fryksås. Samtliga hus i närheten av fastigheten A har fönster mot söder. Längs med Fryksås centrala huvudgata, som inte angränsar mot deras tomt, finns fortfarande ursprungliga fäbodstugor i en våning men längs med den gatan finns också tvåplanshus, t.ex. fastigheten D.

Vad FG och EG har anfört är felaktigt. De fotografier som de har bifogat sitt yttrande visar främst äldre och mindre byggnader från byns huvudgata och en helhet av området saknas. Huvudbyggnaderna på fastigheterna E och F är i två plan vilket inte framgår av bifogade fotografier. På huvudgatan finns byggnader av äldre karaktär och av lägre bygghöjd men där finns också högre och ny bebyggelse, t.ex. fastigheterna G, H, I och J. Huset på fastighet K är också beläget på byns huvudgata. Att det är ett äldre hus stärker bilden av att det har funnits en bebyggelsetradition av större hus i Fryksås även historiskt. Vad avser Fryksås hotell på fastigheten C gjordes 2014 en utbyggnad av garage och carport, i en stil som starkt avviker från fäbodsstil. Att resterande delar av fastigheten är äldre stärker också att det historiskt har funnits en bebyggelsetradition av större byggnader.



I den översiktsplan från år 1994 som var gällande vid nämndens beslut om bygglov görs inte skillnad på olika områden i Fryksås men det är ändå av vikt att betona att deras fastighet A inte angränsar till huvudgatan. Översiktsplanen gör inte heller någon skillnad på byggnader för näringsverksamhet och fritidsboende.

JB och SB har även gett in ett stort antal fotografier över byggnader i Fryksås och utsikten från fastigheten B samt ett utdrag från Översiktsplan för Orsa (1994).

**FG och EG** har anfört i huvudsak följande. De fotografier som JB och SB har åberopat ger en missvisande bild av Fryksås unika karaktär. I byggnaderna på C (Fryksås Hotell) och L (Smidgården) bedrivs näringsverksamhet. Fryksås hotell uppfördes 1932 och har i stort sett haft sin nuvarande utformning sedan 1970-talet. Det är felaktigt att jämföra dessa byggnader med nu aktuell sökt åtgärd. Vidare är byggnaden på fastigheten M en av få bostadshus i Fryksås av tvåvåningskaraktär och byggdes för flera decennier sedan. Bebyggelsen i Fryksås består framförallt av låga hus. Vad gäller en av byggnaderna på fastigheten N avviker denna starkt från övrig bebyggelse i Fryksås. Byggnaden är dock inte ett bostadshus och är inte placerad i Fryksås centrum. Befintlig bebyggelse i Fryksås som avviker från den äldre fåbodebebyggelse ska inte vara normgivande för nytillkommande byggnader.

FG och EG har även gett in fotografier över ett flertal byggnader på fastigheter i Fryksås och ett fotografi som visar uppförande av hus på fastigheten M.

## **DOMSKÄL**

### **Partsuccession**

MG var part hos länsstyrelsen. Under handläggning hos domstolen har MGs del av fastigheten B överlåtits till EG, som till domstolen förklarat att hon vill inträda som part i målet.

Med hänsyn till den äganderättsöverlåtelse som skett avseende fastigheten B anser mark- och miljödomstolen att förutsättningarna är uppfyllda för att låta EG genom partssuccession inträda i processen.

### **Prövning i sak**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om JB och SB ska beviljas bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A i Orsa kommun i enlighet med deras ansökan.

Orsa kommun har antagit en ny översiktsplan som den 1 november 2019 vann laga kraft. Detta medför att den tidigare översiktsplanen har tappat i aktualitet. Den nya översiktsplanen ska därför tillämpas vid prövningen av nu aktuell åtgärd, även med beaktande av att den antogs efter det att JB och SB gav in sin ansökan om bygglov (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 juni 2012 i mål nr P 2623-12 och MÖD 2017:17).

En översiktsplan är inte bindande för efterföljande beslut i enskilda ärenden men redovisar vilka allmänna intressen som särskilt ska beaktas vid lov- och tillståndsprövningar inom ett givet område.

Av översiktsplanen från 2019 framgår bl.a. följande. Fryksås är en före detta fäbod. Hela bebyggelseområdet är historiskt och miljömässigt värdefullt. Förändringarna som skett och den karaktär som området har idag är ett resultat av en gentrifiering. Den traditionella fäbodkaraktären är tydligast längs den centrala gatan. Stora delar av bebyggelsen har karaktären av äldre fäbodbebyggelse med smala, tydliga gaturum och traditionella gårdsbildningar längs enkla grusade gator. Bebyggelsen består framförallt av låga hus i 1–1,5 våning med eventuell souterrängvåning. Fasader består av trä, framförallt knuttimmer, men även stående träpanel. Färgen är obehandlat trä alternativt gråbruna eller bruna färgtoner. Taken består av röda tegelpannor, eller ibland av röd eller galvad plåt. Fönstren är

spröjsade och fönsterkarmarna är ofta målade i dova färger. Bebyggelse som avviker från denna karaktär finns men ska inte vara normgivande för nytillkommande bebyggelse. Takkupor och höga grunder ska anses avvikande, liksom stora glasade partier i fasaden. Hotell och andra besöksanläggningar är betydligt större och avviker i storlek från övrig bebyggelse.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att aktuella kulturhistoriska värden i området motiverar att en anpassning av nytillkommande bebyggelse ska ske. Vad gäller den föreslagna byggnaden anser domstolen i likhet med länsstyrelsen att den bedöms påverka den förhållandevis orörda centrala delen av Fryksås negativt. Detta utifrån att aktuell byggnad uppförs i två våningar, har en avvikande bred kvadratisk form och omfattande glaspartier mot söder.

JB och SB har anfört att ett flertal byggnader i Fryksås har en likartad gestaltning som den nu aktuella byggnaden. Domstolen konstaterar att dessa byggnader inte är belägna i den centrala bygden och bedöms inte vara av samma känsliga natur som det mer orörda centrala läget. Vidare framgår av gällande översiktsplan att bebyggelse som avviker från ovan nämnda karaktärsdrag inte ska vara normgivande för nytillkommande bebyggelse. Vad gäller byggnaden på fastigheten C konstaterar domstolen att den äldre hotellbyggnadens form och höjd inte utgör praxis i området utan att byggnaden är en markör för tidig turismnäring på orten.

Mark- och miljödomstolen finner sammantaget inte skäl att göra ändring i länsstyrelsens beslut. Vad JB och SB har anfört i övrigt föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska således avslås.

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

Överklagande senast den 17 november 2020.

Katarina Winiarski Dol

Ylva Kvist Trelje

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Agnes Johansson.