



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2013-01-04
Stockholm

Mål nr
P 6846-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-29 i mål nr P 5773-11, se bilaga

KLAGANDE

1. Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell

Ombud: M E och C H

2. Faviol AB

Ombud: C-G L

3. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun
312 80 Laholm

Ombud: A G och C A

MOTPART

B A

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Laholms kommun

Dok.Id 1044958

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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår B A:s och Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotells begäran om att hålla syn.
 2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 5 september 2011, dnr 403-347-11, och visar målet åter till länsstyrelsen för ny handläggning.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell (bostadsrättsföreningen), Faviol AB och Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom varvid nämndens beslut 2009-12-16 MBN § 242, 2010-02-16 § S-114, 2010-03-23 § S-213, 2010-04-07 § S-250 och 2010-05-14 § S-353 om beviljade bygglov står fast.

B A har bestritt ändring.

Bostadsrättsföreningen och B A har yrkat syn på platsen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har felbedömt både frågan om hur kommunen motiverat sina beslut och hur kravet i 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska hanteras. Under rubriken ”Ärendets beredning” i nämndens beslut den 16 december 2009 anges att byggnationen följer detaljplanens bestämmelser. Vidare anges att brandförsvaret samt Kulturmiljö Halland har yttrat sig under ärendets beredning. Enligt 20 § första stycket 1 förvaltningslagen (1986:223) får skälen för beslutet utelämnas, helt eller delvis, om beslutet inte går någon part emot eller om det av någon annan anledning är uppenbart obehövligt att upplysa om skälen. För det fall ansökan får helt bifall krävs det normalt ingen motivering. Det JO-uttalande som mark- och miljödomstolen hänvisat till avsåg bygglov som hade beviljats i strid med detaljplanen och trots att grannar motsatt sig bygglovsansökan. Detta är inte fallet i ifrågavarande ärende. Av de efterkommande bygglovsbesluten framgår även att samma villkor ska gälla för dessa som för det tidigare beslutet av den 16 december 2009. Kommunen har således uppfyllt förvaltningslagens krav att beslut ska motiveras genom att hänvisa till det tidigare beslutet. Såvitt avser bedömningen enligt 3 kap. 1 § ÄPBL ska denna göras utifrån både den befintliga bebyggelsen, men även utifrån hur området ska utvecklas i framtiden. Det är oklart om mark- och miljödomstolen beaktat det sistnämnda. Det är högst anmärkningsvärt att mark- och miljödomstolen har valt att bortse från

Kulturmiljö Hallands yttrande i bygglovsärendet. Kulturmiljö Halland torde vara den instans som har bäst vetskap om hur den befintliga kulturmiljön ska bevaras på bästa sätt. Kulturmiljö Halland har ingående kunskap om hur byggnationen ser ut i omgivningen, vilket mark- och miljödomstolen svårligen kan ha fått genom den syn som företagits på platsen. Utöver kringliggande byggnader ska nya byggnader också prövas utifrån byggnadens anpassning till omgivningen och byggnadens egenvärde. Domstolen synes inte ha beaktat att det finns ett egenvärde i stugornas utformning och att denna utformning är en förutsättning för att området ska kunna utvecklas. Domstolen synes inte heller ha beaktat förekomsten av olika byggstilar från olika tidsperioder i området och att stugorna har bedömts vara en del av detta. Kulturmiljö Hallands bedömning torde vara avgörande eftersom stiftelsen dels besitter expertis på arkitektur- och kulturmiljöområdet, dels har stor kunskap om omgivningen. Beträffande anpassningskravet ska tilläggas att bedömningen av detta liksom bedömningar av vad som kan uppfattas som ”estetiskt tilltalande” enligt 3 kap. 1 § ÄPBL inte kan göras utifrån ett fritt tyckande. Redan i förarbetena till den lagändring som ledde fram till att begreppet ”estetiskt tilltalande” infördes i ÄPBL framhölls att det även i detta sammanhang måste ske en fackmässig bedömning.

Faviol AB har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Den 16 december 2009 erhöles bygglov för 22 stycken fristående hus. Bygglovet reviderades senare och revideringarna godkändes av kommunen med hänvisning till det bygglov som getts i december 2009. Mark- och miljödomstolen har liksom länsstyrelsen vid sin prövning funnit att bygglovet är givet efter de förutsättningar som finns i gällande detaljplan. Man kan mycket väl följa nämndens motivering till besluten och det råder ingen osäkerhet om varför bygglov beviljats och på vilka grunder. För att bereda bygglovsärendet gjordes bl.a. en särskild utredning av arkitektfirman Sandel & Sandberg och yttrande inhämtades från Kulturmiljö Halland. Sandel & Sandbergs förslag bygger på att man på ett estetiskt och arkitektoniskt sätt ska bevara strandhotellet som den huvudbyggnad som den är med sitt ursprungsskick och sin dignitet. De nya byggnaderna skulle inte konkurrera med strandhotellets utseende. Samtidigt skulle man ta upp omgivande karaktärer i Laholm för att förstärka den tidsanda som råder idag. Med smärre förändringar ligger förslaget till grund för bygglovet. Kulturmiljö Halland är en del av Stiftelsen Hallands Läns museer som har

till syfte att ta tillvara kulturhistoriska intressen i bl.a. Mellbystrand. I sitt remissvar uttryckte Kulturmiljö Halland att Mellbystrand inte har någon tydlig samlad kulturhistorisk miljö. Man konstaterade också att de sökta byggnaderna har en mycket modern utformning, vilket ger ett avtryck av vår samtid i Mellbystrand.

Bostadsrättsföreningen har anslutit sig till vad som anförts av nämnden och Faviol AB och därutöver anført i huvudsak följande. Det är visserligen riktigt att bygglovet inte har motiverats på annat sätt än att bygglovet är förenligt med detaljplanen. Detta ligger i sakens natur när en myndighets beslut innebär att en enskilds ansökan bifalls och det vid tidpunkten för beslutet inte finns några enskilda intressen – i vart fall inte några som är kända för beslutsmyndigheten – som står i strid med bygglovsansökan och bygglovsbeslutet. Motiveringsskyldigheten är uppenbart obehövlig om bygglovet är förenligt med detaljplan. Det är inte meningsfullt att bemöta subjektiva ställningstaganden med andra subjektiva ställningstaganden av motsatt innehåll. Som framgår av den överklagade domen har Kulturmiljö Halland inte motsatt sig de nya husens moderna utformning utan tvärtom ställt sig positiv till kontrasten mellan den moderna utformningen av dessa i strandhotellets omedelbara närhet. Just denna kontrast är också något som byggnadernas arkitekt har eftersträvat. Laholms kommun har låtit göra en förstudie kallad Vision Mellbystrand i syfte att utforma Mellbystrands centrum på ett attraktivt sätt. Förstudien framhåller möjligheten att komplettera den befintliga äldre bebyggelsen med byggnader av modern utformning. Det finns inga särskilda bevarandekrav i detaljplanen eller på annat sätt för det område där de aktuella husen har uppförts, bortsett från själva strandhotellet. Frågan om det är möjligt att begränsa en i detaljplan medgiven byggrätt med hänvisning till anpassningskravet i 3 kap. 1 § ÄPBL har prövats i bl.a. RÅ 1993 ref. 59. Den tomt på vilken husen har byggts är inte större än att husen med nödvändighet måste ligga nära strandhotellet om inte den i detaljplanen medgivna byggrätten ska begränsas. Tomtens storlek medför också att det förmodligen är omöjligt att undvika att husen blir iögonfallande, i betydelsen att de syns tydligt på baksidan av strandhotellet, om byggrätten ska kunna utnyttjas. I RÅ 1992 ref. 59 godkändes ett bygglov för ett flerbostadshus i ett villaområde trots att det avvek från övrig bebyggelse.

B A har till stöd för sitt bestridande hänvisat till vad som anförts i mark- och miljödomstolen. Han har därutöver anført i huvudsak följande. Nämnden anger i sitt överklagande att strandhotellet är en av Laholms mest värdefulla byggnader. Enligt en byggnadsinventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Laholms kommun har byggnaden det högsta värdet och är av byggnadsminnesklass. Av Kulturmiljö Hallands yttrande framgår att bebyggelsen är mycket varierad samt att det är viktigt att närmiljön runt hotellbyggnaden utvecklas på ett sätt som inte skadar det kulturhistoriska värdet. Kulturmiljö Halland rekommenderar att byggnaderna ska få en tydlig anknytning till strandhotellet. De 22 nya byggnaderna är placerade i omedelbar anslutning till strandhotellet. Byggnadsstilen avviker markant från hotellet både i fråga om arkitektur och kulör. De är även mycket iögonfallande, som om ”sockerbitar” har kastats från en hand med en oförklarlig oregelbundenhet. Intrycket av byggnaderna ger en kaoskänsla vid helhetsintrycket. Det är inte kulturhistoriska expertiser som ska se färdigställandet av projektet, dvs. ”kuberna” och dess markanta avvikelse till den fina kulturbyggnaden. De förbipasserande som han pratat med har tyckt att det är ett anmärkningsvärt kulturellt brott att överhuvudtaget kunna få tillstånd till att bygga på det sätt som är gjort och att förstöra en kulturbyggnad med dess omgivning. För att ”göra avtryck av vår samtid” krävs en lämplig plats.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten X omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan genom vilken markens lämplighet för bebyggelse har prövats. Förutsättningar för att meddela bygglov inom områden med detaljplan anges i 8 kap. 11 § första stycket ÄPBL, som är tillämplig i förevarande mål.

Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med mark- och miljödomstolen, att **B A:s** överklagande avser samtliga fem bygglovsbeslut med den gemensamma diarietitleken Blov 418/09. Nämnden meddelade det första bygglovets den 16 december 2009. Därefter beviljades fyra bygglov, den 16 februari 2010, den 23 mars 2010, den 7 april 2010 och den 14 maj 2010. Samtliga dessa bygglovsbeslut hänvisar till tidigare meddelade beslut. Av de fem besluten, inklusive de ritningar som fastställts i respektive beslut, framgår att de alla gäller samma

byggnadsprojekt, dvs. uppförande av ett antal stugor på samma markområde men med vissa variationer avseende byggnadernas placering och utformning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det fråga om fem fristående bygglov som vart och ett ger möjlighet att bebygga aktuellt område i enlighet med beviljat lov. Länsstyrelsen borde, med hänvisning till ovanstående, ha prövat samtliga överklagade lovbeslut.

Vad gäller länsstyrelsens prövning av nämndens beslut den 14 maj 2010 har länsstyrelsen uttryckligen begränsat prövningen till att endast avse ”det överklagade bygglovsbeslutet att godkänna de reviderade ritningarna avseende ändrade placeringar samt ändrat utseende på en del s.k. C-hus, och därvid företagen prövning.”

Länsstyrelsen anför vidare att invändningar som därutöver framförts i överklagandet till följd av beviljat bygglov och efterföljande revideringar inte kan tas upp till prövning. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed att länsstyrelsens prövning inte har avsett hela byggnadsprojektet i det beviljade bygglovet utan att prövningen begränsats till enbart ändringarna av en del s.k. C-hus.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts och med hänvisning till instansordningsprincipen ankommer det i första hand på länsstyrelsen att pröva samtliga överklagade bygglovsbeslut i sin helhet vilket även gäller beslutet den 14 maj 2010. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska upphävas och målet visas åter till länsstyrelsen för ny handläggning.

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen inte gör någon saklig prövning i målet finns inte skäl att hålla syn.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och tf. hovrättsassessorn Hanna Granberger. Avgörandet är enhälligt.

Föredragande har varit Gunilla Stener.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-29
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 5773-11

KLAGANDE

B A

MOTPART

1. Faviol AB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun
312 80 Laholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 2011-09-05 i ärende nr 403-347-11, se bilaga 1

SAKEN

bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL för fastigheten X

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut bifaller mark- och miljödomstolen överklagandet och upphäver miljö- och byggnadsnämndens beslut 2009-12-06 MBN § 242, 2010-02-16 § S-114, 2010-03-23 § S-213, 2010-04-07 § S-250 och 2010-05-14 § S-353.

Dok.Id 193629

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun (nämnden) beviljade den 16 december 2009 bygglov för nybyggnad av 22 stugor för hotelländamål, ett sophus samt parkeringar på fastigheten X, belägen inom Laholms kommun.

Bygglovet har därefter reviderats till att avse nybyggnad för uthyrning. Nämnden beslutade senast den 14 maj 2010 att godkänna reviderade ritningar och härvid anförde nämnden bl.a. följande. Bygglovet har reviderats 16 februari 2010, 23 mars 2010 samt den 7 april 2010. Den här revideringen innebär ändrade placeringar samt ändrat utseende på en del s.k. C-hus. De reviderade ritningarna godkänns med villkor enligt beslut 2009-12-16, § S-242, 2010-02-16, § S-114, 2010-03-23, § S-213 samt 2010-04-07, § S-250. B A överklagade till länsstyrelsen som avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

B A har yrkat att nämndens och länsstyrelsens beslut ska upphävas och däribland samtliga nämndens beslut om beviljade av bygglov för fastigheten oavsett vilka datum de är fattade.

Faviol AB samt **Miljö- och byggnadsnämnden** har bestritt ändring.

B A har anfört bl.a. följande. Högst en femtedel får bebyggas enligt gällande detaljplan § 7. Hur kan då 22 kuber beviljas täcka denna yta? Detta är ingen mindre avvikelse. Enligt § 7 mom. 2 kan genom medgivande i undantagsfall ytterligare en byggnad uppföras efter grannarnas hörande och om dess ringa storlek samt andra inverkande omständigheter kan ske utan olägenhet. De som grannar har inte blivit hörda före detta beslut. 22 tvåvåningskuber med två lägenheter i flertalet av dem innebär ca 176 personer (44 x normalfamilj om 4 personer) på denna förhållandevis lilla yta. Vem som helst förstår att det medför olägenheter. Det hänvisas till anpassningskravet/omgivningskravet i 3 kap. 1–2 §§ PBL. Vidare står i 12 § samma kapitel att byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär inte får förvanskas. Enligt 15 § ska tomter som tas i anspråk för bebyggelse ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskaps-

bilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, dvs. Strandhotellet. Dessutom ska tillses att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara och att betydande olägenheter inte uppkommer. Dessa krav följs inte heller. Brandskyddet är också under all kritik. Trätrappor är enda flyktväg på de övre lägenheterna med mindre än 1 m avstånd mellan vissa kuber. Följande krävs; att högst en femtedel av ytan får ha byggnader enligt detaljplan, att byggnaderna anpassas enligt gällande detaljplan; dvs. placering, hänsyn till kulturvärdet för Strandhotellet samt att det anpassas estetiskt till miljön. Faviol AB har inte tagit någon kontakt med honom. Han har inte träffat någon som varit positiv till byggnationen. Han köpte sin fastighet 2000. Då var det skogsmiljö där hus byggts. Han har inget emot husen som sådana men de passar inte in här. Hans fastighets marknadsvärde har sjunkit med ca en halv miljon kr enligt mäklare.

Faviol AB har anfört bl.a. följande. Bolaget anser inte att B A har klagat på länsstyrelsens beslut och man anser även att bygglovets detaljplanen. Kulturmiljö i Halland har varit med och yttrat sig i bygglovets vilket medförde att vissa hus togs bort för att inte skymma Strandhotellet från Kustvägen.

Sophuset har strukits eftersom kommunen ville kunna hämta soporna med arm. Den ytan har således utgått. B A klagade först efter att husen var uppförda. När han överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen gjordes det således för sent. Faviol AB har haft möte med vissa av grannarna, de som bor söder om husen som uppförts. Det var de grannar som hade hört av sig till kommunen. Efter framförda synpunkter från dessa grannar ändrades fasaderna på husen. Det har upprättats brandskyddsbeskrivning och förslag för brandskyddsvägar. Bolaget har använt sig av en brandskyddskonsult vilket medfört att ett antal åtgärder har vidtagits. Alla synpunkter som konsulten framförde har åtgärdats. När Faviol AB tillträdde fastigheten var det en soptipp där B A säger att det var skogsmiljö. Två gamla traktorer stod uppställda och man såg inte ner till stranden. De som tidigare drev stället gick i konkurs 2008. Från och med maj 2010 till oktober/november 2010 uppfördes husen. Vad gäller husens estetiska utförande ville arkitekterna gärna präglade husen efter nutiden. De har blivit nominerade till årets stora träpris för detta projekt. Tanken var att man ska se skillnad på Strandhotellet och de nyupp-

förda husen. Det är frågan om 22 hus. Det är B-husen som drar upp andelarna. Ytan ska utnyttjas effektivt. För det fall husen skulle ha haft maximal höjd skulle de varit 7,5 m men nu är de 6,5 eller 6,4 m i höjd. Det har mycket att göra med energiklassning. Under sommaren 2011 nyttjades husen som hyrs ut till bl.a. bröllop. Faviol AB hyr då husen av bostadsrättsföreningen. Marken runt husen ska vara grusad och hårdbelagd. Brandspjäll har tillkommit i B-husen. P S framförde att brandkåren ska kunna komma åt med slang om 50 m och därför vred man placeringen av vissa hus. Öppningsbara fönster i sovrummen togs bort.

Miljö- och byggnadsnämnden har anfört bl.a. följande. Det ursprungliga bygglovet som nämnden fattade beslut om den 16 december 2009 MBN § 242 omfattar 22 mindre hus. De 22 husen uppförs i tre olika modeller; hus A, B samt C. Revideringsbeslutet den 15 maj 2010, S-353 innebär att husen av modell C får ett något förändrat utseende samt förändrad placering.

Vad gäller att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas anförs följande. Den aktuella fastigheten X omfattas av detaljplan nr 13 för Mellbystrand som är fastställd den 17 mars 1959. Beteckningen på fastigheten är CII där C enligt gällande detaljplan står för handel, hotell, restaurang och dylikt för fritidsändamål. Största tillåtna byggrätt på fastigheten är en femtedel av tomtytan vilket innebär 2 001 m². Fastigheten är enligt tillgängliga uppgifter i fastighetsregistret 10 005 m². Enligt gällande detaljplan innebär beteckningen II att byggnader får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om 7,5 m. Detta innebär att det som B A åberopar i punkt 2 gällande § 7 mom. 2 i detaljplanen inte omfattar den aktuella fastigheten. På fastigheten finns Strandhotellet som är en befintlig byggnad och upptar en yta på fastigheten om 1 023,7 m². Bygglovet omfattar 22 hus; åtta typ A, fem av typ B och nio av typ C. Husen av typ A och C är 42,2 m² medan husen av typ B är 51,8 m² (42,2 m²+9,6 m² för balkong). Beräkningen av respektive hus byggnadsarea baseras på Svensk Standards mätregler för byggnadsarea. Det anges i Svensk Standard att yttertrappa inte ska räknas in i byggnadsarean. När det gäller utkragande byggnadsdelar såsom balkong ska denna area räknas in om balkongens underkant är lägre än 3 m från marken. Med hänsyn till ovanstående blir den totala byggnadsarean på X; 2 000,1 m².

Strandhotellet är en av Laholms mest värdefulla och intressanta byggnader ur kulturhistorisk synvinkel. Enligt en byggnadsinventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Laholms kommun är byggnaden av klass A vilket innebär den högsta klassen. Med anledning av detta har nämnden använt sig av Kulturmiljö Halland som remissinstans i samband med bygglovet för att få ett sakkunnighetsutlåtande avseende kulturvärdena. Kulturmiljö Halland skrev angående nybyggnationen att det är viktigt att närmiljön runt hotellbyggnaden utvecklas på ett sätt som inte skadar det kulturhistoriska värdet. Förslaget medför ett stort antal tämligen likvärdiga byggnader, med viss variation inom temat. De anger vidare att nybyggnationen har en mycket modern utformning, vilket ger ett avtryck av vår samtid i Mellbystrand. Byggnaderna bör dock få en tydligare anknytning till Strandhotellet t.ex. genom anpassning av kulör. Kulturmiljö Halland hade också synpunkter angående placeringen framför Strandhotellet samt antalet hus. Med hänsyn till dess yttrande så omstudades förslaget. Antalet hus minskades från 25 till 22 vilket bygglovet omfattar. Även placeringen justerades så att siktlinjen mot Strandhotellet inte skymms av de nytillkomna byggnaderna. Med hänsyn till ovanstående menar nämnden att byggnationen följer anpassningskravet enligt PBL.

En byggnad ska uppfylla de tekniska egenskapskraven där brandskyddet är en av de egenskaperna. Brandskyddet är dock ingen fråga som behandlas i bygglovet utan i det aktuella fallet har det hanterats inom ramen för byggnanmälan. För byggnationen av de 22 husen har en brandskyddsbeskrivning upprättats av sakkunnig. Den aktuella brandskyddsbeskrivningen redovisar att det inte tillämpats några avvikelser från gällande föreskrifter vad avser brandskyddet. Det aktuella bygglovet följer gällande detaljplan samt kraven för byggnation enligt PBL.

Första beslutet var i enlighet med detaljplan. Beräkningen som gjordes följde detaljplanen eftersom någon byggnad som tidigare fanns på fastigheten revs. Vidare har vatten, avlopp samt balkonger osv. ändrats. I och med att nämnden godkänt de reviderade ritningarna har det blivit fem stycken olika bygglov som ersatt tidigare bygglov. De meddelade byggloven har inte prövats av nämnden förutom första beslutet som fattades av nämnden. De senare besluten fattades inte av nämnden pga.

de följde detaljplanen. Vad gäller att det har framförts att besluten innebär stor omgivningspåverkan kan anföras att besluten är planenliga. Fastigheten var i extremt dåligt skick innan Faviol AB köpte den.

Efter sammanträdet har miljö- och byggnadsnämnden inkommit med yttrande med förtydligande avseende bl.a. vad första beslutet om bygglov avser och har anförts bl.a. följande. Utgångsläget enligt gällande detaljplan är att 1/5 av fastighetens yta får lov att bebyggas, vilket innebär en byggrätt om 2001 m^2 ($1/5 \times 10\,005 \text{ m}^2$).

Vad gäller beslut den 17 november 2009 § S-756 avseende *rivningslov* innebär det att byggnadsarean på fastigheten dvs. Strandhotellet, när de delar som det har beviljats rivningslov räknats bort är, $1\,023,7 \text{ m}^2$.

Vad gäller beslut den 16 december 2009 § 242 som avser *bygglov för 22 stugor för hotelländamål, ett sophus samt parkeringar* anføres följande. Byggnadsarea för 22 stugor är $873,2 \text{ m}^2$, vilket innebär ($6,3 \text{ m} \times 6,3 \text{ m} = 39,69 \text{ m}^2$ per stuga). Utvändiga trappor och uteplatser är inte medräknade i byggnadsarean med hänvisning till mätreglerna enligt Svensk Standard. Sophus är $21,8 \text{ m}^2$. Total byggnadsarea på fastigheten är $1\,963,5 \text{ m}^2$ jämfört med $2\,001 \text{ m}^2$ som tillåts enligt detaljplanen (Bef. Strandhotell $1\,068,5 \text{ m}^2$ (hela rivningslovet enligt punkt 1 är inte utnyttjat) stugor $873,2 \text{ m}^2$, sophus $21,8 \text{ m}^2 = 1\,963,5 \text{ m}^2$).

Angående beslut den 16 februari 2010 § S-114 avseende *ändring av beslutstext* anføres följande. Beslutet förändras avseende lydelsen av beslutstexten och omfattar nybyggnad av 22 stugor för uthyrning, ett sophus samt parkeringar. I övrigt ska beslut den 16 december 2009, § 242 gälla.

Avseende beslut den 23 mars 2010 § S-213, *reviderade ritningar* anføres följande. Beslutet innebär att utseende på hus A och placering av ett A-hus ändras. Hus A justeras till $42,2 \text{ m}^2$. Av de 22 stugorna är sju A-hus. Byggrätten för de 22 stugorna förändras till totalt $890,1 \text{ m}^2$. Utvändiga trappor och uteplatser är inte medräknade i byggnadsarean med hänvisning till mätreglerna enligt Svensk Standard. Total byggnadsarea på fastigheten är $1\,980,4 \text{ m}^2$ jämfört med $2\,001 \text{ m}^2$ som tillåts enligt

detaljplanen (Bef. Strandhotell 1 068,5 m² (hela rivningslovet enligt punkt 1 är inte utnyttjat) stugor 890,1 m², sophus 21,8 m²=1 980,4 m²).

Vad gäller beslut den 7 april 2010 § S-250, *reviderade ritningar* anføres följande. Beslutet innebär att stugornas storlek och utseende ändras, placering ändras samt att taket på sophuset slopas. Sophusets tak plockas bort vilket innebär att det enbart blir ett bygglovspliktigt plan och inte en byggnad som upptar byggnadsarea. Byggnadsarean för hus A kvartstår om 42,2 m². Antalet A-hus justeras till åtta vilket ger en total byggnadsarea för hus A om 337,6 m². Byggnadsarea för hus B justeras till 42,2 m²+9,6 m² (balkong)=51,8 m². Antalet B-hus justeras till fem vilket ger en total byggnadsarea för hus B om 259 m². Byggnadsarea för hus C justeras till 42,2 m². Antalet C-hus justeras till nio vilket ger en total byggnadsarea för hus C om 379,8 m². Byggrätten för de 22 stugorna förändras till totalt 976,4 m². Utvändiga trappor, uteplats och balkong (hus C) är inte medräknade i byggnadsarean med hänvisning till mätreglerna enligt Svensk Standard. Total byggnadsarea på fastigheten m² jämfört med 2001 m² som tillåts enligt detaljplanen (Bef. Strandhotell 1 023,7 m² (hela rivningslovet enligt punkt 1 är utnyttjat), stugor 976,4 m², sophus 0 m²= 2 000,1 m².

Beträffande beslut den 14 maj 2010 § S-353 *reviderade ritningar* anføres följande. Beslutet innebär justerad placering av elva stugor samt förändrat utseende av hus C, invändig trappa. Det är inget som påverkar byggnadsarean.

Ovanstående redovisning visar underlag som ligger till grund för nämndens bedömning att tillåten byggnadsarea enligt gällande detaljplan följs.

Mark- och miljödomstolen har den 6 mars 2012 haft sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Överklagat i rätt tid

Nämnden har rättidsprövat B A:s överklagande och funnit att överklagandet har kommit in i rätt tid. Domstolen är bunden av den prövningen. Överklagandet ska således tas upp till prövning i sak.

Överklagade beslut

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet uttalat att länsstyrelsens prövning endast kan avse det överklagade bygglovsbeslutet att godkänna de reviderade ritningarna avseende ändrade placeringar samt ändrat utseende på en del s.k. C-hus samt byggnadsnämndens därvid företagna prövning.

Av B A:s överklagande till länsstyrelsen – som inkomststämplades hos nämnden den 31 januari 2011 – framgår att han överklagar Blov 418/09. Av överklagandet framgår inte att hans överklagande är begränsat till att endast avse av länsstyrelsen ovan nämnda revideringar. Istället anför han bl.a. att berörda närboende borde höras angående byggnadernas utseende som beskrivs som skymmande och allmänt störande. Vidare anför han att det är fråga om en direkt avvikelse från detaljplanen som inte utgör någon mindre avvikelse.

Nämnden har inför domstolen anført att det har meddelats fem stycken olika bygglov som ska ha ersatt tidigare bygglov. Domstolen konstaterar att samtliga fem beslut har diarieförts som Blov 418/09. Då B A varken har fått tillfälle att yttra sig inför besluten eller delgivit dem har inte något av byggloven vunnit laga kraft gentemot honom. B A har således såsom rågranne till X kunnat klaga på samtliga av nämndens bygglovsbeslut och mot bakgrund härav borde inte länsstyrelsens överprövning begränsats till endast ett av besluten. Trots instansordningsprincip som innebär att domstolens överprövningsram vanligtvis begränsar sig till vad tidigare instanser prövat dvs. i detta fall länsstyrelsen och nämnden finner inte domstolen sig begränsad att pröva samtliga beslut i sitt sammanhang då kopplingen dem emellan är stark - det kan ifrågasättas om samtliga fyra sist fattade beslut är fristående - samt då det i alla bygglovsbeslut hänvisas tillbaka till beslutet 2009-12-16, MBN § 242 vad gäller villkor.

Motivering av beslut

I bygglovsbeslut 2009-12-16, MBN § 242 avseende bygglov för nybyggnad av 22 stugor och ett sophus samt anläggande av parkeringar redogörs för ärendet, ärendets beredning, beslutsunderlaget, miljö- och byggnadsnämndens beslut, avgift samt upplysningar. Däremot framgår inte någon motivering till beslutet.

I 8 kap. 26 § ÄPBL stadgas vad ett beslut där lov lämnas ska innehålla. Av bestämmelsen framgår att det i beslutet ska anges lovets giltighetstid samt de villkor och upplysningar i övrigt som behövs. Av lagkommentarerna till bestämmelsen (Didón, Magnusson, Molander) framgår att det i beslutet bör anges de åtgärder som lovet avser och den eller de fastigheter på vilka åtgärderna ska utföras, men det har ansetts så självklart att det inte behöver uttryckas i lagtexten.

Byggnadsnämnder ska även tillämpa förvaltningslagens (1986:223) (FL) bestämmelser angående bl.a. motiveringsskyldighet. Av 20 § FL framgår bl.a. att ett beslut varigenom en myndighet avgör ett ärende ska innehålla de skäl som har bestämt utgången, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild. Ett antal undantag från motivering av beslut föreskrivs men inget undantag är tillämpligt i aktuellt fall.

Justitieombudsmannen (JO) har gjort ett antal uttalanden om byggnadsnämndens motiveringsskyldighet. I ärendet 1993/94:JO1 s 403 framgår att om nämnden finner att tillämpliga skäl redan formulerats av annan – av hörd myndighet eller av tjänsteman hos nämnden – kan motiveringsskyldigheten fullgöras genom tydlig, i beslutet intagen hänvisning. Någon sådan hänvisning finns inte i något av nämndens bygglovsbeslut utan istället framgår endast vilket beslutsunderlag nämnden har haft inför bygglovsbeslut 2009-12-16, MBN § 242.

I ärendet 1997/98:JO1 s 473 framförde JO bl.a. följande. Av protokollet över en byggnadsnämnds beslut i ett ärende måste framgå vad som är nämndens egna skäl. Det är inte tillräckligt att protokollet eller någon däri omnämnd handling innehåller en motivering, som – eventuellt i samband med förslag till beslut – har framförts under ärendets beredning.

Miljö- och byggnadsnämnden har i de här aktuella besluten varken angivet egna beslutsskäl eller - som ovan nämnts - gjort en tydlig i beslutet intagen hänvisning till någon annan handling. Miljö- och byggnadsnämnden har mot bakgrund härav

inte uppfyllt kraven för motiveringsskyldigheten. Samtliga fem bygglovsbeslut som är för prövning i detta mål ska därför upphävas.

Förenlighet med detaljplan

Fastigheten X omfattas av byggnadsplan nr 13 för Mellbystrand som fastställdes den 17 mars 1959. Av 17 kap. 4 § st 1 PBL (1987:10) som innehåller övergångsbestämmelser för ikraftträdandet av nämnda lag framgår bl.a. följande. Stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385) eller stadsplanlagen (1931:142), sådana äldre planer och bestämmelser som anges i 79 och 83 §§ sistnämnda lag samt avstyckningsplaner, till den del de inte omfattas av förordnande enligt 168 § byggnadslagen, ska gälla som detaljplaner som antagits med stöd av denna lag. Enligt 17 kap. 4 § ÄPBL ska således byggnadsplanen gälla som detaljplan som antagits med stöd av ÄPBL.

Fastigheten omfattas av beteckningen CII. C- betecknat område får användas endast för ändamål som har samband med planområdets utnyttjande för fritidsändamål, såsom för handelsändamål, hotell- och restaurangändamål eller dylikt. Vidare får som utgångspunkt högst en femtedel av fastigheten bebyggas (vilket motsvarar 2001 m²). Undantag från sistnämnda bestämmelse i planen kan medges under vissa förutsättningar. B A har anfört bl.a. att byggloven medger en för stor byggrätt enligt gällande plan och att det inte är fråga om mindre avvikelser. Efter skriftligt förtydligande från nämnden av besluten och beslutsgången finner domstolen att byggloven inte avviker från planens bestämmelser avseende byggnadsarea, dvs. byggloven innebär inte att mer än en femtedel av fastigheten bebyggs. Det förtjänar dock anmärkas det olämpliga i att nämnden meddelar så oklara beslut att de måste förtydligas i efterhand för att kunna förstås i detta avseende. Det kan till och med ifrågasättas om besluten inte bör undanröjas pga. föreliggande oklarheter om beslutens innehåll. Vid den i denna dom beslutade utgången saknas det dock anledning att ta slutlig ställning i denna fråga.

B A har även anfört att han bland flera borde hörts såsom granne före bygglovsbesluten meddelades.

Bestämmelsen om nämndens kommuniceringsskyldighet finns i 8 kap. 22 § ÄPBL där det framgår bl.a. att innan lov lämnas, ska byggnadsnämnden genom underrättelse bereda bl.a. kända sakägare och boende som berörs tillfälle att yttra sig över ansökningen, om åtgärden bl.a. innebär en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bolaget och nämnden har anfört att de anser att bygglovet följer detaljplan. B A har – utöver tidigare nämnda invändningar – även anfört att planen innebär begränsning av antalet byggnader som får uppföras på fastigheten men att undantag kan beviljas efter grannarnas hörande som en av flera förutsättningar som ska vara uppfyllda, mom. 2 i planbestämmelserna. Domstolen konstaterar att mom. 2 i planbestämmelserna riktar sig till tomtplatser som betecknats med B, bestämmelsen omfattar således inte X som betecknats CII. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att åtgärderna inte strider mot detaljplan och således var inte nämnden tvungen att höra sakägare m.fl. före beslutet meddelades.

Förenlighet med tillämpliga bestämmelser i ÄPBL

Ansökningar om bygglov ska inte endast prövas gentemot detaljplan. Av 8 kap. 11 § ÄPBL följer bl.a. att ansökningar om bygglov för åtgärd inom detaljplanelagt område dessutom måste uppfylla kraven i 3 kap. 1, 2 och 10–18 §§ ÄPBL.

B A har bl.a. anfört att brandskyddet är under all kritik, att byggnadsåtgärderna medför olägenheter, att anpassningskravet/omgivningskravet i 3 kap. 1–2 §§ ÄPBL inte följs samt att hinder för byggnadsåtgärderna även föreligger enligt 3 kap. 12 och 15 §§ ÄPBL.

Enligt 3 kap. 1 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare framgår att byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Kulturmiljö Halland har anfört bl.a. att Strandhotellet är en av Laholms mest värdefulla och intressanta byggnader ur kulturhistorisk synvinkel och - enligt en byggnadsinventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Laholms kommun - av klass A. Byggnaden har därmed det högsta värdet och är av byggnadsminnesklass.

Av Kulturmiljö Hallands yttrande framgår även att bebyggelsen är mycket varierad samt att det är viktigt att närmiljön runt hotellbyggnaden utvecklas på ett sätt som inte skadar det kulturhistoriska värdet. Kulturmiljö Halland har emellertid inte motsatt sig att moderna byggnader av den karaktär det är frågan om uppförs om vissa ändringar företas som innebär/eller för att skapa tydligare anknytning till Strandhotellet och då nämns som exempel anpassning av kulör samt att antalet byggnader minskas.

Domstolen kan efter syn på plats konstatera att samtliga 22 hus är uppförda och placerade i direkt anslutning till Strandhotellet. De är mycket moderna till sin utformning, något som Kulturmiljö Halland kommenterat med att ”De har en mycket modern utformning, vilket ger ett avtryck av vår samtid i Mellbystrand.” Domstolen delar emellertid inte denna åsikt. Bebyggelsen på orten är visserligen inte enhetlig, men de 22 husen/kuberna är uppförda i omedelbar anslutning till Strandhotellet i en byggnadsstil som markant avviker från hotellet och övriga byggnader i området och även placerade på ett oregelbundet och olyckligt iögonenfallande sätt. Det får därför anses att byggloven strider mot 3 kap. 1 § ÄPBL och då särskilt vad gäller stadgandet att byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Här saknas helhetsverkan mellan de nyuppförda byggnaderna och Strandhotellet.

Vid angivna bedömningar är inte samtliga de förutsättningar som enligt 8 kap. 11 § ÄPBL gäller för bygglov inom område för detaljplan uppfyllda. B A:s överklagande ska således bifallas. Även på denna grund finner domstolen med ändring av länsstyrelsens beslut att miljö- och byggnadsnämndens beslut 2009-12-06 MBN § 242, 2010-02-16 § S-114, 2010-03-23 § S-213, 2010-04-07 § S-250 och 2010-05-14 § S-353 ska upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)
Överklagande senast den 20 juli 2012

Göran Stenman

Rolf Dalbert

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