



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2014-06-05
Stockholm

Mål nr
P 11590-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-26 i mål nr P 2818-13, se bilaga A

KLAGANDE

La Plage i Helsingborg AB

Ombud: G D

MOTPARTER

1. M Å

2. R M

Ombud för 1 och 2: G H

3. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun
251 89 Helsingborg

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Helsingborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1147230

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		

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

La Plage i Helsingborg AB (La Plage) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut.

Sammanfattningsvis har anförts följande. Tidsbegränsade bygglov kan ges även om åtgärden strider mot detaljplanen. Panoramat mot Öresund från motparternas fastigheter är 180 grader. Den olägenhet som motparterna anger är begränsad till respektive vardagsrum som ligger på nedre våningsplan, precis rakt fram. Dessutom består byggnaden av stora fönsterpartier som medger genomskinlighet genom byggnaden. Uppgiften om att byggnaden är fyra meter hög är felaktig, det är de höjder som anges på bygglovsritningarna som ska gälla. Utsikten från respektive övervåning är i stort sett opåverkad. Verksamheten begränsar således inte utsikten i så hög grad att det omöjliggör uppförandet av en byggnad på platsen. Vidare är det en verksamhet som är begränsad till perioden maj-augusti varje år. Motparterna torde inte ha haft en berättigad förväntan på att det inte skulle uppföras en byggnad på platsen eftersom det tidigare bedrivits verksamhet där i över 15 år. Mark- och miljödomstolen har satt gränsen för betydande olägenhet för lågt. Beslutet hotar uppförande av sommarrestauranger. Många sommarrestauranger är belägna på allmänna platser med vacker utsikt vid vatten. Längs strandpromenaden finns totalt åtta restauranger på en sträcka av 1 600 meter. Restaurangerna är i stort sett fullbelagda under sommartid och Restaurang Barfota, som drivs av La Plage, har ett enormt kundtryck under sommaren. Sju av restaurangerna ligger inom ett avstånd av 800 meter, därefter finns en lucka om 800 meter till Pålsjö krog. Av denna anledning har medborgare och turister i Helsingborgs stad behov av ytterligare en restaurang efter strandpromenaden. Det kan nämnas att restaurangmarknaden i Helsingborg har en nettotillväxt på sex procent per år i omsättning sedan 2009.

M Å och R M har bestritt ändring. De har sammanfattningsvis anförts följande.

En grundläggande förutsättning för tidsbegränsat bygglov är att det rör sig om en tillfällig åtgärd. Av länsstyrelsens beslut framgår att den ursprungliga ansökan inte handlat om tidsbegränsat bygglov, utan att detta ”förtydligats” genom underhandskontakter mellan sökanden och byggnadsnämnden. Vidare framgår att nämnden menat att ett permanent bygglov efter den 30 september 2017 krävde en planändring. Mot denna bakgrund framstår bygglovet närmast som ett sätt att föregripa en planändring och lovetts tillfälliga karaktär som skenbar. I sådana fall ska tidsbegränsat lov inte medges. Det förhållandet att det handlar om en byggnad som under överskådlig tid framöver avses finnas på plats varje sommarhalvår talar också emot att det rör sig om en tillfällig åtgärd i plan- och bygglagens mening. Hinder mot tidsbegränsat bygglov föreligger även på denna grund. En annan grundläggande förutsättning för tillfälligt bygglov är att åtminstone någon av de förutsättningar som det refereras till i 9 kap. 30-32 §§ plan och bygglagen (2010:900), PBL, är uppfyllda. Ingen av dessa förutsättningar av relevans i nu aktuellt fall, såsom krav på planenlighet, lämplig lokalisering samt liten avvikelse, uppfylls emellertid. De senaste årens praxis visar att begränsningar av havsutsikt på grund av framförvarande bebyggelse ansetts utgöra ”betydande olägenhet” i fall där begränsningen varit mycket mindre omfattande än i detta fall. I detta fall skulle det bli en radikal begränsning långt utöver vad som ska behövas tålas, samtidigt som det saknas vare sig allmänna eller enskilda intressen som ens till någon del väger upp detta. Påståendet om att begränsningen av utsikten från de nedre planen endast gäller vardagsrummen stämmer inte. Utsikten från de övre våningsplanen begränsas i betydande grad, även om utsikten från de nedre våningsplanen begränsas mest. Från M Hs fastighet begränsas utsikten väsentligen även från kök med matplats och anslutande uteplats. För både M Å och R M begränsas utsikten från hela nedervåningen och från tomten med uteplats och gräsmatta. Byggnadens höjd, längd och nära avstånd till fastigheterna innebär att de delar av utsikten som kommer att finnas kvar i söder respektive norr om den planerade restaurangbyggnaden blir mycket begränsade även om panoramat är 180 grader. Någon genomskinlighet av det slag som påstås i överklagandet ger ritningarna inte utrymme för. Ritningarna visar att halva byggnaden kommer att vara täckt med liggande panel utan några fönster. Denna del ligger mitt framför M Hs fastighet. Fasaden mitt för R Ms fastighet är till hälften klädd med liggande panel och i övrigt försedd med fem mindre fönster,

mellan panelen och taket. Visst finns större glaspartier på den tilltänkta restaurangbyggnaden, men dessa är placerade på byggnadens fasad mot Öresund och medger inte någon genomsiktighet. Påståendet att M Å och R M har haft att förvänta sig att det skulle uppföras en byggnad på platsen är felaktigt. Byggnaden med den tidigare verksamheten låg söder om den nu aktuella byggnaden och var betydligt mindre. Såvitt framkommit blev den heller inte föremål för någon rättslig prövning. Normalt har fastighetsägare inte att förvänta sig annat än att gällande planer ska följas, vilket inte skett i förevarande fall. Det allmänna intresse som kan finnas av serveringsställen längs strandpromenaden är redan väl tillgodosett. Placeringen är vidare olämplig ur säkerhetssynpunkt med hänsyn till risker vid kraftiga stormar.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad har vidhållit vad den anfört tidigare och sammanfattningsvis yttrat följande. Såväl M Å som R M har en storslagen utsikt mot Östersund från vardagsrummen på sina övervåningar. Denna utsikt påverkas endast i mycket liten omfattning av restaurangpaviljongen. Utsikten från deras bottenvåningar påverkas mer, men man bör här beakta att paviljongens fasad har stora glasytor. Detta medför att paviljongen blir till viss del genomskinlig, i synnerlighet den del som avses ligga nedanför R Ms bostad. Restaurangpaviljongen innebär inte någon sådan betydande olägenhet för M Å eller R M att bygglov inte kan beviljas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Förutsättningar för att ge bygglov

För vissa åtgärder, bland annat nybyggnad, krävs bygglov. För detaljplanerade områden *ska* bygglov ges för en åtgärd som inte strider mot detaljplanen. Bygglov *får* ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Vidare gäller att den sökta åtgärden måste uppfylla de krav

som följer av bland annat 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket och 9 § PBL. Sålunda får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Trots detta får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar för bygglov, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Av praxis följer att den sökta åtgärden även måste vara av tillfällig karaktär (se t.ex. RÅ 1994 ref. 13 och Mark- och miljööverdomstolens domar i mål P 10863-11, P 6220-13 och P 7853-13). Bygglov för ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Kan permanent bygglov ges?

Frågan är inledningsvis om åtgärden strider mot gällande detaljplan. Det aktuella område har i Stadsplan för kvarteret Havet m.fl. i Hälsingborg från 1937 lämnats utan ytbeteckning, vilket överensstämmer med hur allmän plats angavs vid tiden för stadsplanens upprättande (se Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2, anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag, s. 16). Eftersom området därför ska betraktas som allmän plats strider ett uppförande av en restaurangbyggnad på platsen mot detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen finner att avvikelserna varken är liten eller förenlig med planens syfte vilket innebär att permanent bygglov inte kan beviljas.

Kan tidsbegränsat bygglov ges?

Ett tidsbegränsat bygglov kan, som ovan nämnts, beviljas trots att åtgärden strider mot detaljplanen på ett sätt som inte kan godtas vid prövningen av en ansökan om ett permanent bygglov. En grundläggande förutsättning är dock att den sökta åtgärden är av tillfällig och provisorisk karaktär och endast avses att pågå under en begränsad tid.

Utredningen får sägas ge stöd för att restaurangbyggnaden är förhållandevis lätt att nedmontera. Den sökta åtgärden är vidare tidsbegränsad på ett sådant sätt att

bestämmelsen om tidsbegränsning uppfylls. Det har emellertid inte gjorts gällande att behovet av byggnaden skulle vara av annat än stadigvarande karaktär. Endast det förhållandet att verksamheten kommer att bedrivas säsongsvist leder inte till att åtgärden ska anses vara tillfällig. Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen därför att åtgärden inte är av tillfällig karaktär.

Eftersom det inte finns förutsättningar för varken tidsbegränsat eller permanent bygglov ska La Plages överklagande avslås. Det finns därmed inte skäl att bedöma frågan om olägenhet för klagandena.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Eywor Helmenius, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
4:4

DOM
2013-11-26
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2818-13

KLAGANDE

La Plage i Helsingborg AB

Ombud: G D

MOTPART

1. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad
251 89 Helsingborg

2. M Å

3. R M

Ombud för 2 och 3: G H

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2013-06-18 i ärende nr 403-28336-12, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Helsingborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 265252

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad (nämnden) beslutade den 23 oktober 2012 att bevilja La Plage i Helsingborg AB (La Plage) bygglov för tidsbegränsad åtgärd, t.o.m. 30 september 2017, under perioden 1 april – 30 september för nybyggnad av restaurangpaviljong. Beslutet överklagades av M Å och R M till länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut.

La Plage har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

La Plage har, så som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut fastställas.

La Plage har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Handläggaren i ärendet har inte varit på plats och har vare sig sett platsen eller miljön för restaurangbyggnaden. En ny fräsch restaurangbyggnad på samma plats där det funnits verksamhet i mer än 15 år är berättigat. Att tjänstemän hos länsstyrelsen har uppfattning om marknadsläget för sommarrestauranger längs den 2 km långa strandpromenaden är intressant. Restaurangen Barfota by the Beach har drivits sedan sex år tillbaka och trycket på sommaren är oerhört stort på sommarrestaurangerna. De är ofta fullbokade. Värdet för allmänheten torde därför vara större än två grannars eventuella irritation över en 30 meters byggnad på en 800 meters strandpromenad, i nuläget relativt naken med undantag för ett antal soffor, vimpelstänger och belysningsstolpar.

När det gäller den skynda utsikten ställer sig La Plage frågande eftersom de grannar som överklagat beslutet om bygglov har murar i bottenvåningen mot havet och därför rimligen inte kan se havet från bottenvåningen, utan endast från andra våningen där utsikten inte störs av en byggnad i ett plan. Bilderna som bifogats överklagandet från grannarna visar inte verkligheten.

M H och **R M** har yrkat att överklagandet avslås. De har till stöd för sin inställning vidhållit vad de anfört hos länsstyrelsen samt vid domstolen anfört i huvudsak följande. Det är inte riktigt att det på samma plats tidigare funnits en liknande verksamhet. Den tidigare restaurangen var betydligt mindre och belägen söder om den nu tilltänkta platsen. De menar att det knappast är av allmänt intresse att icke oväsentliga delar av strandpromenaden ianspråkats för restaurangverksamhet, snarare tvärtom. Under alla förhållanden är de olägenheter som den planerade restaurangverksamheten skulle medföra för deras fastigheter så betydande att verksamheten inte kan tillåtas enligt den avvägning som ska göras enligt plan- och bygglagen.

Det är heller inte riktigt att de inte kan se havet från sina bottenvåningar på grund av befintliga murar.

Nämnden har vidhållit sitt beslut och anfört i huvudsak följande till stöd för sin inställning. Förslagets paviljongbyggnad är en lätt konstruktion i glas, trä och aluminium som ska placeras mellan strandpromenaden och cykelbanan, något längre norrut än föregångaren. Det nya läget lämnar en fri siktlinje från Torsten Mårtenssons gata. Förskjutningen norrut lämnar även fritt för grannar på motstående sida av Strandvägen, som till viss mån störts av den tidigare byggnaden och verksamheten. Fastigheterna norr om Torsten Mårtenssons gata är mindre utsatta då deras gräns mot gatan i huvudsak är bebyggd med garage. Byggnaden ska prefabriceras och kunna sättas på plats i fem demonterbara sektioner som kommer att vara möjliga att avlägsna från platsen.

I bygglovsprövningen har en avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset gjorts. Den begränsning berörda grannar under en begränsad del av året får av en i dag obruten havsutsikt får bedömas väga mindre än det mervärde ansökan utgör för allmänhetens trevnad och nyttjandet av strandpromanden och strandområdet.

Länsstyrelsen hänvisar till rättspraxis avseende betydande störd utsikt, RÅ 1991 ref. 46, RÅ 1991 not. 201 och MÖD:s dom 4 juni 2013 i mål P 10223-12. Avseende begränsning av utsikt finns motsatta bedömningar i RÅ 1993 ref 59, varför rättsläget avseende detta är oklart och får bedömas i det enskilda fallet. Grannarnas yrkande att ärendet bör prövas i detaljplan är relevant om det skulle bli aktuellt att byggnaden skulle placeras permanent på platsen.

Ansökan innebär inte att berörda grannars havsutsikt helt försvinner. Med stöd av Boverkets tolkning av allmän plats samt byggnadens tillfälliga karaktär i form av ett tidsbegränsat bygglov, vilket innebär att byggnaden ska demonteras och återuppföras årligen, och att den inte kan anses utgöra betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening för berörda grannar, får ansökan anses uppfylla kraven i 2 kap. 2-6 och 9 §§ samt 8 kap 1, 9 och 10 §§ plan- och bygglagen. Förutsättningar för ett tidsbegränsat bygglov finns enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser i målet framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen. Därvid har rätten konstaterat följande. Utsikten från vardagsrummen i båda villorna är i nuläget storslagen. Nästan hela Öresunds vattenyta mellan den närbelägna stranden och den motsatta kusten samt Själlands kustprofil inklusive Kronborgs slotts siluett ses i en panoramavy. Det kunde också konstateras med hjälp av ett redskap som markerade den tilltänkta byggnadens höjd att byggnaden, om den uppförs, kommer att skymma väsentliga delar av utsikten. För den som sitter i soffa eller fåtölj i någondera vardagsrummet kommer sålunda vattenytan och den Själländska kustprofilen i det centrala blickfånget att helt döljas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att den begränsning av utsikten som skulle följa av den sökta åtgärden skulle uppfattas som väsentlig av de flesta människor och att begränsningen, om åtgärden genomförs, kommer att i betydande grad reducera boendevärdet på fastigheterna. Det ligger i sakens natur att utsiktens värde

är som störst under sommaren, varför det förhållandet att byggnaden kan komma att nedmonteras under andra tider inte medför någon större förbättring för de boende.

På grund härav och på de av länsstyrelsen i övrigt anförda skälen finner domstolen att överklagandet skall avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 17 december 2013.

Carl-Göran Heden

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Liisa Sund.