



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060303

DOM
2017-12-12
Stockholm

Mål nr
P 2483-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-02-27 i mål nr P 4609-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

X

Motpart

1. Y

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun
235 81 Vellinge

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Z i Vellinge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1380908

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.hovratt@dom.se		
		www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå ansökan om bygglov.

Y och **Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun** (nämnden) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har vidhållit vad hon anfört i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande:

Kommunen har inte gjort den beredning av ärendet som plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreskriver. Hon bestrider att den administrativa bestämmelsen som mark- och miljödomstolen anger skulle uppfylla de krav som gäller för att kunna besluta om bygglov. Det borde vara en självklarhet att hon som klagande hade underrättats om länsstyrelsens platsbesök och fått vara med. Att hon dessutom inte fått yttra sig över det som tillförts ärendet och som i hög grad går henne emot strider mot 17 § förvaltningslagen (1986:223). Länsstyrelsen har dessutom fattat sitt beslut innan klagotiden löpt ut. I meddelande från Vellinge kommun den 30 augusti 2016 informerades grannar om det beviljade bygglovet på fastigheten Z. Där angavs att överklagande skulle ske inom fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar. Publiceringen skedde den 8 september vilket innebar att tiden för överklagande löpte ut den 6/7 oktober. Tiden hade alltså inte löpt ut då besöket gjordes och inte heller då beslutet togs, den 2 respektive 4 oktober. Huset är alldeles för stort och högt för tomten. Konsekvenserna av ett bygglov blir förödande för hennes boendemiljö och trivsel. Det viktiga är bortfallet av ljus och rymd och att hennes tomt trängs in av ett orimligt stort och högt hus samt att hon inte längre kan se någon himmel i väst vid solnedgång. Det finns en rad omständigheter i ärendet som medför att det inte är möjligt att uppföra huset. Kommunen har förbjudit erforderlig byggtrafik på den s.k. Kärleksstigen som ligger inom naturreservatsområde. Fastigheten Z gränsar i väst till detta reservat. Utmed hela denna gräns finns en tångvall som är

klassad som fast fornminne och är skyddad enligt lagen om kulturminnen. Det andra alternativet som nämnts är att nå tomten för byggande via Grumshöjestråtet. Den tilltänkte byggaren Willa Nordic har dock meddelat att man inte kan komma in med de fordon som krävs på denna väg.

Nämnden har anfört i huvudsak följande:

Bygglövsgranskningen har skett med kontroll mot såväl gällande detaljplan som gällande lagstiftning. Inget har undantagits. Att ärendet inte togs upp för beslut i nämnden beror på att förslaget omarbetades så att det blev planenligt. Beslut i ärende som avser ett planenligt enbostadshus fattas på delegation enligt delegationsordningen. Något grannhörande förekommer inte i sådana ärenden. Problem med skuggverkan eller insyn på klagandens fastighet anses inte relevant eftersom det planerade tvåvåningshuset placeras 22 meter från klagandens bostadshus och det finns en tät träd- och buskridå samt plank mellan de båda fastigheterna. Planerade balkonger och terrasser är orienterade mot havet och inte mot klagandens fastighet. Insynen från den planerade byggnaden är därför begränsad till normalstora fönster i fasad 10 meter från den gemensamma tomtgränsen. Att en högst begränsad sjöutsikt på Å begränsas ytterligare när en byggrätt utnyttjas på framförvarande fastighet är något som klaganden får räkna med när fastigheten inte ligger i yttersta raden. I det aktuella fallet ligger dessutom ett klubbhus som en begränsning även för fastigheten i yttersta raden. Falsterbo har en heterogen bebyggelse, från olika tidsepoker som speglar olika arkitekturstilar, varav en del hus är senare. Ett gavelställt tvåvåningshus finns såväl norr som söder om den aktuella fastigheten. Den föreslagna byggnaden ”sticker inte ut” på något sätt. Tomternas storlek varierar och det finns såväl mindre som större tomter med tvåvåningsbyggnader i anslutning till den aktuella.

Y har anfört i huvudsak följande:

De eventuella formella brister som påstås ha förekommit i handläggningen har i vart fall inte påverkat utgången i målet. X har haft möjlighet att framföra sina argument och underinstanserna har beaktat dessa argument vid sin prövning. De omständigheter som ligger till grund för Xs motvilja är inte av den

karaktären att de lägger hinder i vägen för de sökta åtgärderna, vilka i sin helhet ligger inom ramen för vad detaljplanen medger.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Nämndens handläggning av ärendet och beslut

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att fastigheten träffas av detaljplanebestämmelsen om krav på att en markplaneringsritning ska bifogas bygglovsansökningar samt att de handlingar som getts in i ärendet är tillräckliga för att kunna besluta om rivningslov och bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Länsstyrelsens handläggning av ärendet och beslut

Av handlingarna i målet framgår att nämndens beslut kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar den 8 september 2016. Av 13 kap. 16 § första och tredje stycket PBL framgår att en tre veckor lång klagofrist ska börja räknas en vecka från kungörelsetidpunkten. Klagofristen löpte således ut den 6 oktober 2016. Länsstyrelsen meddelade sitt beslut den 4 oktober 2016. Även om länsstyrelsen borde ha avvaktat överklagandetidens utgång är felet inte av sådan allvarlig art att det finns skäl att upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till länsstyrelsen. Inte heller den omständigheten att X inte fått del av bilderna från länsstyrelsens undersökning är skäl för återförvisning. I övrigt gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort beträffande länsstyrelsens handläggning av ärendet.

Bygglov för enbostadshus

Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än underinstanserna i fråga om den lovsökta åtgärdens planlighet. Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i underinstansernas bedömning att byggnadens placering och utformning är förenlig med anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL, och att uppförandet av byggnaden inte kan anses innebära en sådan betydande olägenhet för omgivningen

som avses i 2 kap. 9 § PBL. Något hinder i övrigt mot att ge bygglov har inte framkommit. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Gösta Ihrfelt, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-02-27
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4609-16

KLAGANDE

X

MOTPARTER

1. Y

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun
Norrevångsgatan 3
235 81 Vellinge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 4 oktober 2016 i ärende nr 403-27836-16,
se bilaga 1

SAKEN

Rivningslov och bygglov för nybyggnad av enbostadshus

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 392573

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100	0470-560 290	måndag – fredag
		E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se		

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun (härefter nämnden) beslutade den 25 augusti 2016 att bevilja Y rivningslov samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Z i Falsterbo.

X överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen, som avvisade överklagandet i den del det avsåg rivningslov och avlog överklagandet i övrigt.

YRKANDEN M.M.

X har överklagat länsstyrelsens beslut och i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut.

I andra hand har X yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

X har även begärt att nämndens beslut ska inhiberas. Till stöd för sin talan har hon anfört bl.a. följande.

Det överklagade beslutet togs innan överklagandetiden hade löpt ut, vilket strider mot etablerad rättspraxis (jfr RÅ 2001 ref. 9).

Då rivningslovet är accessoriskt till bygglovsfrågan, behöver den delen knappast överklagas separat.

Det ankommer enligt instansordningens princip på nämnden att som första instans vidta en prövning av bygglovsfrågan i hela dess vidd. Så har icke skett, eftersom nämnden har begränsat sin prövning till att avse om det sökta lovet ryms inom detaljplanens måttangivelser.

De ritningar som lämnades in tillsammans med ansökan om lov var missvisande och planstridiga såvitt avser byggnadsverkets höjd. Slutligt beslut om bygglov togs dagen efter att sökanden hade kommit in med ändrade ritningar. Hon är inte övertygad om att den företagna rättelsen är tillräcklig för att det lovsökta nybygget ska hålla sig inom detaljplanens måttangivelser.

Länsstyrelsen har berett ärendet med största hast. Detta har medfört påtagliga brister i beredningen av ärendet. Länsstyrelsen har inte kontaktat henne inför sitt besök på platsen. Länsstyrelsen har inte heller besökt hennes tomt, utan tagit ett antal fotografier från sökandens tomt. Rimligen kan de skäl som hon har anfört inte godtagbart bedömas på annan plats än från hennes fastighet, och självklart inte från sökandens fastighet.

Hon borde ha getts möjlighet att yttra sig över länsstyrelsens anteckningar från besöket på platsen och bildmaterialet som redovisas och åberopas i länsstyrelsens beslut.

Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenhet ska beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten samt ett sådant utnyttjande av tomten som man inte haft anledning att förvänta sig i området. Att ett nybygge av förevarande storlek inte kunnat förväntas är mycket tydligt i nuvarande ärende. Det är ingen som har förväntat sig ett bygge av nu aktuell storlek på tomten.

Det finns färsk rättspraxis med direkt bäring på förevarande ärende. Mark- och miljööverdomstolen för i dom av den 26 april 2016 ett utförligt resonemang om innebörden av begreppet betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Domstolen anger inledningsvis att skymd sikt och sämre ljusförhållanden typiskt är sådant som faller in under begreppet. Vidare har ett byggnadsverks påverkan på en grannes, särskilt rågrannes, privatliv och integritet tillmätts stor betydelse. Även vad man har anledning att förvänta sig med hänsyn till områdets karaktär har betydelse, dvs. att utrymmet för större överraskningar i t.ex. utformning och nyttjande är begränsat.

Allt det som överrätten sålunda angivit som betydelsefullt i sammanhanget har tillämpning i förevarande ärende. Hennes fastighet kommer att bli förbyggd på ett dramatiskt sätt och havsutsikt och solnedgångar omintetgörs. Det nio meter höga huset kommer att beröva henne ljus, rymd och kvällssol på ett dramatiskt sätt och på ett sätt som hon rimligen inte ska behöva tåla.

Det aktuella nybygget skulle också med sin extrema höjd ge oacceptabla insynsförhållanden över hennes tomt och uteplats.

Beträffande husets höjd för länsstyrelsen närmast ett sofistiskt resonemang. Ljus- och skuggningseffekten till följd av husets höjd måste rimligen räknas utifrån husets verkliga höjd, nämligen med tacknocken inräknad och därmed totalt ca 9 meter. Det är mycket högt för ett hus som avses placeras så nära hennes tomt och som upptar – tillsammans med ett par stora och yviga träd på fastigheten – hela hennes västerläge. Det är huvudskälet hon har emot nybygget. Hennes ljusförhållanden reduceras också till en nivå som hon vid en intresseavvägning inte rimligen ska behöva tåla.

Förutsättningen för att lov ska kunna medges i ett område med detaljplan är bl.a. att kraven i 2 och 8 kap. PBL är uppfyllda. Byggnadsverket ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga intressen skyddas och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Det aktuella nybygget uppfyller inte i någon del de ställda kraven. Det handlar om ett alldeles för stort hus som pressas in på en alldeles för liten tomt, om en byggnad – ett hus i New England stil – som inte alls passar in i kringmiljön med ett flertal hus som är över 100 år gamla. Varsamt är verkligen inte ordet. Till saken hör vidare att huset, balkonger, uteplatser, uthus och parkeringsplatser gör att det inte blir mycket tomt kvar, en överexploatering och knappast den placering och utformning som PBL kräver.

Bevarandeplanen för den centrala delen av Falsterbo anger sådana allmänna förutsättningar för byggande och anpassning som bör kunna ges analog tillämpning i ärendet. Planen måste rimligen ses som en policyförklaring med räckvidd också för angränsande bebyggelsemiljö. Åtskilligt av det som planen riktas emot är just sådant som bygglovsansökan här vill få till stånd. Att planen inte direkt reglerar vårt område kan ju knappast betyda att det skulle vara fritt fram att göra precis tvärtom alldeles intill.

Mark- och miljödomstolen noterar att domstolen i tidigare meddelat beslut har avslagit Xs begäran om inhibition.

DOMSKÄL

Gällande lag och relevanta bestämmelser

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Nämndens handläggning av ärendet och beslut

I den aktuella detaljplanen finns en administrativ bestämmelse om krav på att en markplaneringsritning ska bifogas till bygglovsansökningar som avser nybyggnad inom ett särskilt utmärkt område kring Västervångsvägen i Falsterbo. Fastigheten Z träffas av den administrativa bestämmelsen, och i ärendet ingivna handlingar uppfyller bestämmelsen samt är fullgoda för att kunna besluta om rivningslov och bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Genom sitt beslut får nämnden anses ha prövat de lovsökta åtgärdernas förenlighet med PBL.

Länsstyrelsens handläggning av ärendet och beslut

I nämndens beslut om lov anges att beslutet ska kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Domstolen konstaterar att kungörelse ägde rum den 8 september 2016 i nämnda tidning. Sista dag för överklagande av beslutet var i och med det den

29 september 2016. Länsstyrelsens beslut togs först den 4 oktober och följaktligen efter att överklagandetiden hade löpt ut.

Länsstyrelsen får genom sitt besök i Falsterbo anses ha fått en god uppfattning om förhållandena på fastigheterna Z och Å. Det kan inte ställas något krav på kontakt med berörda parter inför ett sådant besök som syftar till att ta reda på förhållandena på platsen, och det ankommer på handläggande myndighets företrädare att avgöra vad som är nödvändigt att dokumentera. Förhållandena på platsen måste anses vara väl kända för X. Det får i och med det anses uppenbart obehövt att tillsända X de fotografier som togs på och omkring den aktuella fastigheten i samband med besöket där.

Rivningslov

Det kan konstateras att beslut om rivningslov normalt sett inte kan anses angå ägare till grannfastigheter på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet (se t.ex. RÅ 1993 ref. 14). Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om rivning som medför skäl att frånga fastslagen praxis. Överklagandet ska därför avslås i den del som det avser rivningslov.

Bygglov för enbostadshus

Detaljplanen medger en generös byggrätt och möjliggör uppförande av stora enbostadshus. Kommunen har i planen således tagit ställning till såväl lämplig exploateringsgrad som bebyggelsestruktur, och därigenom gjort noggranna överväganden om i vilken omfattning mark inte får bebyggas.

Mark- och miljödomstolen gör ingen annan bedömning än länsstyrelsen i fråga om den lovsökta åtgärdens planlighet. Det som kvarstår då för domstolen att pröva är om den lovsökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL.

Den sökta åtgärden är sådan att man har anledning att förvänta sig den i området då detaljplanen medger att stora enbostadshus i skiftande byggnadsstil uppförs inom planområdet. Det kan inte bli tal om att förbygga eller överexploatera en fastighet

när en sökt åtgärd är planenlig. Fastigheten är belägen i ett område med skiftande bebyggelse, såväl vad gäller storlek som byggnadsstil. Det kan därmed inte ställas några långtgående krav på att nybyggnation i området ska vara homogen i förhållande till befintlig bebyggelse. Domstolen gör bedömningen att enbostadshuset får anses ha en god form-, färg och materialverkan. Husets utformning och placering får även i övrigt anses lämplig. Det förhållandet att Vellinge kommun har tagit fram en bevarandeplan för närliggande områden medför inte skäl för annan bedömning.

Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). I praxis har fastslagits att det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Domstolarnas prövning av vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed präglas av restriktivitet.

Gällande praxis beträffande sjöutsikt kan i korthet sammanfattas enligt följande. Inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det uppenbart att alla inte kan ha fri sjöutsikt. Att en sjöutsikt kan komma att begränsas när en byggrätt utnyttjas är därför något som en fastighetsägare har att räkna med. För att en byggnads placering och utformning inte ska accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter och höjd kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering.

Det aktuella området utgör ett mindre relativt plant och tätbebyggt samhälle med fristående villor och fritidsbostäder i skiftande storlek och byggnadsstil i nära anslutning till havet. Det finns förhållandevis rikligt med vegetation i området och avståndet till havet uppgår till ca 500 meter från tomtgränsen till fastigheten Z. Det finns dessutom en stor golfbana belägen i området.

Xs fastighet har en viss sjöutsikt som redan idag klart begränsas av byggnader och träd som är belägna mellan hennes fastighet och havet. Den sökta

placeringen av byggnaden innebär en ytterligare begränsning av den utsikten så att den i det närmaste upphör eller upphör helt. Domstolen kan inte finna att det finns någon alternativ lämplig placering som innebär att byggrätten kan utnyttjas fullt ut.

Med beaktande av förutnämnda förhållanden ifråga om områdets karaktär och den byggrätt som detaljplanen medger kan förlusten av havsutsikt i detta fall inte anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vad gäller insyn kan den sökta åtgärden och dess placering inte anses innebära någon påtaglig insyn i klagandens bostad. Det är ofrånkomligt att insynen över tomt och uteplats i någon mån ökar. Det är något som rimligen får tålas i ett tätbebyggt område av förevarande slag med en detaljplan som medger en generös byggrätt. Den ökade insyn som nybyggnationen kommer att medföra kan i förevarande fall inte heller anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vad slutligen gäller skuggning har inte framkommit annat än att nybyggnationen kommer att medföra en viss ökad skuggning på Xs fastighet. Skuggningen bedöms emellertid inte vara av sådant slag att den kan anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattningsvis får den lovsökta åtgärden anses planerlig och därutöver även uppfylla de krav som ställs i 2 och 8 kap. PBL. Förutsättningar föreligger därmed att medge bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Länsstyrelsen får därmed anses ha haft fog för sitt beslut. Det som klaganden har anfört i målet medför inte grund för annan bedömning. Överklagandet ska därför även i övrigt avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427).

Överklagande senast den 20 mars 2017.

Lena Pettersson

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Danijel Randau.