



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2017-02-22
Stockholm

Mål nr
P 9631-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-20 i mål P 1811-16,
se bilaga A

KLAGANDE

TS

Ombud: Wistrand Advokatbyrå

MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. JC

3. MC

Ombud för 2 – 3: CR

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1324423

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

TS har i första hand yrkat att byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov ska fastställas och i andra hand yrkat att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Han har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande:

Mark- och miljödomstolen har upphävt bygglovets med hänvisning till den sökta byggnadens höjd och dess påverkan på utsikten från bostadshuset på JC:s och MC:s fastighet YY. Domstolen har dock felaktigt utgått från att den nya byggnaden kommer att hamna i höjd med ett runt litet fönster, i ungefärlig nivå med överkant av ett panoramafönster på andra våningen i JC:s och MC:s hus. Denna uppgift kommer från klagandena i mark- och miljödomstolen, dvs. från TS:s motparter, och är felaktig. Av underlaget i målet framgår att takterrassen på den sökta byggnaden rätteligen ligger på +15,4 meter och att terrassen på YY ligger på +15,3 meter. Vidare framgår att den sökta byggnadens nockhöjd ligger på +18,45 meter och att nederkanten av panoramafönstret på YY ligger på +18,6 meter. Det framgår även av bilderna från synen i mark- och miljödomstolen att det lilla runda fönstret är placerat i höjd med överkant av panoramafönstret. Mark- och miljödomstolen har således missuppfattat relevanta höjder och lagt detta till grund för sin bedömning. Skillnaden mellan den av domstolen angivna nivån för byggnadens tak och den verkliga nivån kan uppskattas till cirka 1,5 meter. Vid en korrekt bedömning av den sökta byggnadens placering och utformning kan, i likhet med byggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut, konstateras att den är både lämplig på platsen och inte medför någon betydande olägenhet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner att det finns skäl att meddela prövningstillstånd och att ta upp målet till omedelbart avgörande.

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet utan skriftväxling, se 15 § andra stycket och 22 § andra stycket lag (1996:242) om domstolsärenden.

Enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. En allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, är en omständighet som enligt praxis kan beaktas vid bedömningen (se RÅ 1991 not. 201). I det fall det saknas en detaljplan som reglerar områdets byggnation, sänks kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

JC och MC har idag havsutsikt från båda våningarna i sitt bostadshus. Av utredningen i målet framgår att den sökta byggnaden har tre våningar och en totalhöjd om +18,45 meter. Vidare framgår att underkanten på det panorama-fönster som finns på andra våningen i JC:s och MC:s hus ligger på +18,60 meter. Eftersom den sökta byggnaden kommer att ligga nedanför underkanten på panoramafönstret kommer utsikten därifrån inte att påverkas i någon större utsträckning. Av utredningen framgår vidare att den sökta byggnadens tredje våning och takterrass ligger på +15,40 meter medan golvnivån på det första våningsplanet och terrassen på JC:s och MC:s hus ligger på +15,30 meter. Den sökta byggnadens tredje våning kommer således att skymma stora delar av utsikten från första våningen och den anslutande terrassen på JC:s och MC:s hus. Med hänsyn till att det inte finns någon detaljplan för området, att området till övervägande del är bebyggt med tvåvåningshus och att det är en stor höjdskillnad mellan fastigheterna XX och YY har inte JC och MC haft att räkna med att få en så pass omfattande inskränkning av sin utsikt som blir följderna av att den nya byggnaden ska uppföras i tre plan. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att den sökta byggnaden i enlighet med 2 kap. 9 § PBL innebär en betydande olägenhet för JC och MC och delar mark- och miljööverdomstolens bedömning att bygglov inte ska beviljas. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att

återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning. TS:s överklagande av mark- och miljödomstolens dom ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Li Brismo, referent.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-10-20
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 1811-16

KLAGANDE

1-2. JC och MC

Ombud för 1 och 2: CR

3-4. LC och UC,

Ombud för 3 och 4: Advokaten AH och bitr. jurist AM

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. TS,

Ombud: Advokaten LG och jur.kand. HP

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 24 mars 2016 i ärende nr 403-2363-2016, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Göteborgs kommun

DOMSLUT

1. Med bifall till JC:s och MC:s överklagande upphäver

Mark- och miljödomstolen det av Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun den 1 december 2015 i § 492 beviljade bygglovet i vad det avser nybyggnad av enbostadshus.

2. LC och UC:s överklagande avslås.

Dok.Id 340413

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 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 1 december 2015 att lämna bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning på fastigheten XX.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 24 mars 2016 att avslå överklaganden av nämndens beslut, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

JC och MC har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja underinstansernas beslut. Grunden för deras yrkande är att förslaget strider mot 2 kap. 6 § första stycket 1 och andra stycket samt mot 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Till utvecklande av sin talan har de anfört i huvudsak samma som vid länsstyrelsens prövning samt tillagt bl.a. följande.

För området finns varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Någon specifik byggrätt har således inte fastlagts för fastigheten. Placering och utformning styrs alltså endast direkt av bestämmelserna i 2 kap. PBL, vilket innebär att dessa får särskild tyngd. Det innebär att lagens krav på hänsynstagande till kringliggande byggnaders utsikt här gäller fullt ut, utan några begränsningar. Hänsyn till berörda grannar har tidigare präglat bebyggandet av detta område, där inga byggnader uppförts i tre våningar. Ett bygglov för det nu aktuella förslaget skulle därför få betydande prejudicerande verkan med allvarliga konsekvenser för hela området.

Byggnaden kommer på grund av sitt utförande och sin placering att bli mycket framträdande i stadsbilden. Det finns inte byggnader i tre våningar i området idag. Utformningen med en dominerande tredje våning kan inte anses uppfylla kraven på hänsyn till landskapsbild och god helhetsverken. Väsentliga begränsningar av den utsikt som är möjlig att bevara anses utgöra betydande olägenheter (RÅ 1991 ref. 46). Till och med från deras övre våning försvinner den idag obegränsade utsikten över småbåtshamnen och Göteborgs hamninlopp på grund av förslagets tredje vå-

ningsplan med tillhörande takterrass. Detta framgår också helt tydligt av bygglovs-handlingarna och de har bifogat utdrag ur ritning A-40.3-103 med siktlinjer från en stående person markerade. De av motparten insända fotografierna blir gravt missvisande, dels på grund av att de inte visar utsikten från marknivå, dels på grund av fototekniken per se. De kan därför inte tillmätas någon vikt.

Utsikten från deras bostad är idag unik. Byggnaden är planerad så att samtliga uppehållsrum är riktade mot hamninloppet och småbåtshamnen i norr. Detta på grund av att utsikten mot norr är den enda värdefulla. Någon havsutsikt eller i övrigt värdefull sådan mot söder finns inte. Den nya byggnaden kommer att med sin baksida resa sig som en hög mur framför huset. Endast utomhus, på en terrass åt väster i höjd med övre våningsplan, kommer utsikten att vara till viss del opåverkad. Mycket väsentliga skönhets- och trivselvärden i byggnaden går förlorade; i reda pengar rör det sig om ett antal miljoner i sänkt fastighetsvärde. Nivåskillnaden mellan fastigheterna är sådan att man vid ett normalt ortspecifikt bebyggande inte har anledning att förvänta sig att den unika utsikten till övervägande del skulle komma att skymmas.

Om den tredje våningen avser ett påtagligt behov av bostadsyta kan denna lika väl förläggas i de nedre planen, då tillräckligt utrymme finns på fastigheten. Det tredje våningsplanet innehåller endast 24 kvm bostadsarea men upptar 42 kvm byggnadsarea. Den stora takterrassen får förutsättas möblerad och befolkad, vilket tar nästan lika stor del av utsikten som en motsvarande byggnadsvolymer skulle göra. Deras utsikt är alltså möjlig att bevara, utan att behöva minska bostadsarean på fastigheten.

Det förhållandet att det inte finns någon på planläggning grundad byggrätt måste tillmätas stor tyngd vid bedömningen av byggnadens anpassning till omgivningen och dess påverkan på förhållandena på deras egen fastighet, jfr RÅ 1991 not 201. Vid en samlad bedömning får deras intresse av att behålla den unika utsikten och det ekonomiska värde den motsvarar anses väga klart tyngre än grannens intresse av

en tredje våning, som inte är nödvändig vare sig för att få havsutsikt eller tillräckligt utrymme.

Utöver påverkan på utsikten tillkommer en ytterst påträngande insyn, som blir en följd av framförallt den stora takterrassen. Nyttjandet av denna kommer att medföra en synnerligen påtaglig känsla av insyn såväl ute som inne. Från takterrassen blir det total insyn på deras terrass, som är den enda utvändiga uppehållsytan på tomten. Det blir även en total insyn i uppehållsrummen på båda våningsplanen i deras bostad. Förhållandena är helt klart jämförbara med dem i Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15, där det konstateras att en takterrass belägen på ett avstånd från tomtgräns av 16 meter medför betydande olägenhet för den något högre belägna grannfastigheten på grund av en påtaglig känsla av insyn såväl på tomten som i bostaden. I förevarande mål är takterrassen belägen endast ca 10 meter från tomtgränsen och precis som i angivet rättsfall hamnar terrassen direkt i blickfånget ut mot havet.

Sammantaget visar det ansökta förslaget en total brist på hänsyn till omgivningen. I kustområden är det havsutsikt som i hög grad konstituerar en fastighets värde. Den spolierade havsutsikten innebär en avsevärd skada för dem med hänsyn till såväl trevnadsvärde som fastighetsvärde. Mot bakgrund av området karaktär, frånvaron av garanterad byggrätt och den unika havsutsikt som idag finns från deras fastighet, får olägenheten klart anses betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL, jfr även MÖD:s dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14.

Nämnden hänvisar till att påbyggnader har förändrat karaktären på området, men klargör inte på vilket sätt detta skett och bortser helt från det faktum att inga byggnader i det aktuella området har mer än två våningar efter eventuella påbyggnader. Den tredje våningen i sig må vara acceptabel ur stadsbildssynpunkt i dagsläget, men med hänsyn till prejudikatseffekt riskerar bebyggelsen i ett längre perspektiv att förändras drastiskt, då området i avsaknad av detaljplan saknar reglerande bestämmelser. – Till stöd för sin talan har de gett in foton som visar utsikten och ritning där siktlinjer markerats.

UC och LC har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska undanröja nämndens beslut att bevilja bygglov. I andra hand har de yrkat att målet på grund av formaliabrister ska återförvisas till nämnden. Till stöd för sin talan har de åberopat vad de tidigare anfört till nämnden och till länsstyrelsen samt tillagt i huvudsak följande.

Åtgärden skulle på grund av sin storlek, utformning och placering medföra betydande olägenheter för dem och övriga närboende.

Bygglovshandläggaren var inte behörig att bevilja bygglovet. Enligt 12 kap. 6 § PBL gäller att delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen (1991:900, KL), utöver det som följer av 6 kap. 34 § KL, inte får omfatta befogenhet att avgöra ärenden som är av stor vikt eller som har principiell betydelse. Det är av stor vikt och principiell betydelse att nämnden prövar ett lov som kommer att innebära att ett område byter karaktär från att ha varit 1,5-plansbebyggelse till tre våningar.

Enligt ansökan ska byggnaden bestå av tre plan. De två understa planen ska ha en fasad i dels grå sten, dels naturfärgat trä och det översta planet ska ha en fasad helt i naturfärgat trä. Enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL ska byggnader utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. På Pejlingsgatan där byggnaden ska uppföras finns idag 1,5-planshus som harmonierar på ett bra sätt med landskapet, terrängen samt utsikten och vackert smälter in i landskapet. De tillåter bakomliggande hus att ha utsikt och det blir inte heller några problem med generande insyn. Högre upp i området finns både två- och trevåningshus. Den sökta åtgärden kommer att förändra områdets karaktär. Utformning och placering av byggnaden är förödande för landskapsbilden och landskapet.

Byggnadens formgivning, färg och fasadmateriell passar inte in i omgivningen. Övrig bebyggelse i området är uppenbarligen inte totalt homogen, utan består av

både nybyggda och äldre hus. Vad som däremot är gemensamt bland befintlig bebyggelse är att byggnaderna antingen är klassiska trävillor eller stenvillor beklädda med en relativt neutral fasad vad avser material och färg. De flesta byggnaderna i närområdet är antingen i trä med gul eller vit färg, eller i sten eller tegel med puts i vitt eller svart. Inget av de närliggande husen har fasad i olika material och färg, eller en våning med avvikande material eller färg. Byggnaderna i området är väl anpassade till varandra och ger tillsammans ett enhetligt intryck. Den lovsökta byggnadens utformning med tre våningar och takterrass är inte sådan att den kan förväntas i området. Det skulle bli den enda byggnaden på gatan som är i tre plan. Det ska noteras att det redan från byggnadens första plan är havsutsikt.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får byggnadsverk inte utformas eller placeras på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. I MÖD:s avgörande den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 behandlades frågan om huruvida en begränsad sjöutsikt för en bakomliggande fastighet utgjorde betydande olägenhet i bestämmelsens mening. I detta fall var bebyggelsen belägen utanför område med detaljplan. I stället gällde områdesbestämmelser som, till skillnad från en detaljplan, inte ger den enskilde någon byggrätt. Enligt MÖD:s uppfattning sänks därmed kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter. MÖD gjorde mot denna bakgrund bedömningen att förlusten av utsikten i detta fall skulle ses som en betydande olägenhet.

Det finns ingen detaljplan för nu aktuellt område och de bakomliggande fastigheternas uteblivna havsutsikt utgör en betydande olägenhet för dem och omgivningen. Eftersom huset har fri havsutsikt redan från markplan saknas det skäl att uppföra ett hus som är högre än vad som kan anses standard i området. Den lovsökta byggnaden innebär en betydande olägenhet för dem utan att tillgodose något egentligt intresse hos byggherren.

Takterrassens belägenhet i förhållande till deras fastighet innebär att nyttjandet av takterrassen kommer att medföra en påtaglig känsla av insyn för dem och andra närboende. Från takterrassen kommer det vara insyn på grannfastigheterna i stort

sett var man än befinner sig på fastigheten utomhus. Det kommer även vara insyn in i deras bostäder. I och med att terrassen är belägen på taket och att de närmsta grannarnas fastigheter ligger högre hamnar takterrassen även i blickfånget från deras fastigheter ut mot havet. Takterrassen kommer sannolikt att användas vid en tid på året då man typiskt sett vistas ute, vilket innebär att insynen blir än mer påtaglig.

TS har yrkat att överklagandena ska avslås samt anfört i huvudsak följande.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enklare enplanshus som uppfördes i slutet av 1960-talet. Fastigheten är belägen på Vässingsö som är ett tätbebyggt och kuperat villaområde karaktäriserat av en heterogen bebyggelse med skilda byggnadsstilar från olika tidsperioder. Området är utpekad som bebyggelseområde i kommunens översiktsplan. På grund av de kuperade terrängförhållandena ökar intrycket av variation.

Avsikten med bygglovet är att uppföra ett nytt hus i modern stil som ska smälta bra in i omgivningen och den befintliga närmiljön. Byggnadsarean för bostadsdelen, exklusive förrådsyta, är ca 150 kvm. Byggnader i området med liknande eller större proportioner än den nu aktuella har ansetts lämpliga och getts bygglov. Byggnaden har utformats med ett tredje våningsplan som har en reducerad yta i syfte att minimera påverkan på de intilliggande fastigheterna samtidigt som byggnaden genom det tredje våningsplanet kommer att ha samma vidsträckt utsikt som byggnaderna på grannfastigheterna. Under bygglovsprövningen har därtill utformningen av det tredje våningsplanet justerats både vad gäller utbredning i längdled och höjd. Placeringen och utformningen av byggnaden har således skett med stor omsorg och med beaktande av berörda grannars intressen.

Enligt gällande praxis är en allvarlig begränsning av utsikten en omständighet som kan beaktas vid tillämpningen av 2 kap. 9 § PBL, se RÅ 1991 not. 201. I rättsfallet RÅ 1993 ref. 59 fastställdes att en begränsning av havsutsikt inte var ett hinder mot

bygglov, eftersom grannarna i det fallet hade vidsträckt utsikt i annat väderstreck. Vidare noteras att MÖD genom dom den 17 juni 2015, mål nr P 2904-15, kom fram till att en utbyggnad, som genomförts på en grannfastighet till de klagande, i ett visst väderstreck skymde en stor del av utsikten. Detta sammanfattade domstolen som att klagandens utsikt visserligen begränsades men att delar av utsikten kvarstod. Dessutom konstaterade domstolen att utbyggnaden inte kunde anses främmande för områdets karaktär eller förhållandena på orten. Överklagandet avslogs.

Fastigheten YY, tillhörande JC och MC:s, är lokaliserad på en bergsplatå bakom fastigheten XX. Av JC och MC:s egna uppgifter framgår att byggnaden på YY idag har en *"Helt obegränsad utsikt över både småbåtshamnen och Göteborgs hamninlopp"*. Han har i sin bygglovsansökan eftersträvat en avtrappning av byggnaden, vilket innebär att taket på andra våningen ligger i höjd med marknivån vid första våningen på YY. Eftersom den planerade takvåningen endast upptar ca 1/3 av husets byggyta är det vidare endast ett utsnitt av utsikten mot hamnen som påverkas på YY. Utsikten kommer få en begränsad påverkan norrut, men fastigheten kommer bibehålla vidsträckt havsutsikt både mot söder och väster. MÖD:s mål P 10223-12 saknar relevans för nu aktuell prövning, då det bl.a. handlade om byggnation utanför tätbebyggt område.

Beträffande fastigheten ZZ och överklagandet av LC och UC får in-ledningsvis noteras att den nu aktuella bygglovsansökan prövats och bifallits av en enhällig byggnadsnämnd. ZZ är lokaliserad sydöst om XX. Fastigheten är inte rågranne till XX. Den är idag bebyggd med ett hus i tre plan med en bruttoarea om 450 kvm. Vad gäller utsikten kommer denna att påverkas endast marginellt eftersom utsikten sträcker sig österut från Väster-havsvägen till Pejlingsgatans yttre del/västerut samt över hela den södra skärgården.

Med hänsyn till att de klagandes fastigheter även efter byggnation på XX kommer att åtnjuta en vidsträckt utsikt över havet och med hänsyn till de

krav som uppställts i rättspraxis för att en åtgärd ska anses medföra betydande olägenhet kan några hinder inte anses föreligga mot åtgärd enligt bygglovet.

Det finns ingen sol och insynen är på grund av höjdskillnaderna nära nog total på fastigheten. Han har försökt att balansera detta med bakomvarande hus, som i dag är mycket dominerande. Området är stätt i förändring och oavsett hur det byggs kommer det att påverka omgivningen. – Till stöd för sin talan har han gett in foton, illustrationer, protokoll från byggnadsnämnden och bygglovsritning från närliggande fastighet

Nämnden har anfört att den anser att överklagandena ska avslås samt tillagt i allt väsentligt följande. Bygglovet har beslutats av nämnden och inte på delegation.

När det gäller stadsbilden och områdets karaktär har byggnaden anpassats till markförhållandena på platsen. Föreslagen volym är inte avvikande förutom avseende den indragna påbyggnaden på plan tre, som inte förekommer på Pejlingsgatan men är vanligt förekommande i närliggande kvarter. Omgivande hus har olika arkitektoniska uttryck och de hus som är äldre är vanligen mindre och lägre, men nybyggnation och påbyggnad av flera fastigheter har förändrat karaktären under de senaste åren och den omvandlingen kommer sannolikt att fortsätta. Nämnden anser att området inte är homogent avseende färg och material. Den aktuella byggnaden är väl anpassad till omgivningen och medför en god helhetsverkan. Nämnden anser att det inte finns någon särpräglad bebyggelse i området som medför att det kan ställas särskilda krav på utformningen av byggnader. Byggnadsarean för bostadsdelen, exklusive förrådsytan, är ca 150 kvm, vilket är en vanligt förekommande storlek vid nybyggnation idag. Betydligt större villor finns i närområdet.

Befintligt hus på fastigheten är lågt, lägre än omgivande hus och ligger i framkant mot vattnet. Förändringen medför påverkan avseende utsikt på bakomliggande hus. Totalhöjden föreslås bli +18,45 m avseende plan 3, vars fasadlängd är ca 6 m, och för plan 2 blir höjden +15,4 m. Bakomliggande hus på YY har en nockhöjd på +22,0 m och en plushöjd på terrass på ca 15,3 m, vilket medför att ter-

rassen på JC och MC hus har nästan samma höjd som takhöjden på plan två för nybyggnationen. I huvudsak tar plan tre delar av utsikten men stora delar av havsutsikten kvarstår. För YY kommer utsikten mot delar av GKSS och älven att försvinna, men eftersom de har en vidsträckt utsikt både väster och öster om föreslagen nybyggnation kommer stora delar av utsikten på ömse sidor vara opåverkad.

Även för ZZ reduceras utsikten men stora delar förblir opåverkade. Huset är tänkt att placeras på samma plats som nuvarande hus förutom förskjutningen åt väster. I MÖD:s dom i mål P 1128-12 anges att befintlig sjöutsikt försvinner helt, vilket inte är fallet här.

Förhållandena i MÖD:s dom i mål P 7798-15 är inte jämförbara då det fallet gällde en takterrass placerad på ett sadeltak. Den aktuella byggnadens terrass är något högre placerad jämfört med JC och MC befintliga terrass, varför påverkan är ringa. Avståndet mellan aktuell byggnation och LC och UC hus är ca 35 m, vilket är ett långt avstånd i ett tätbebyggt område. Nämnden anser att byggnationen inte medför betydande olägenhet avseende insyn. I ett tätbebyggt område får man tåla insyn. – Till stöd för sin talan har nämnden gett in fotomontage.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 27 september 2016 hållit sammanträde med syn på fastigheten.

De i målet aktuella fastigheterna ligger på ett berg. Fastigheterna YY och 855:712 ligger högst upp på berget och fastigheten XX ligger på norrsidan nedanför dem. Gränsen mellan fastigheterna XX och YY utgörs av ett stup, i vart fall 5-6 m högt. TS visade vid synen bl.a. att den föreslagna byggnationens plan tre placeras rakt framför paret JC och MC panoramafönster. Detta våningsplan, samt takterrassen, hamnar med någon decimeters marginal på en högre höjd än paret JC och MC första våningsplan och med takterrassen på ett avstånd om ca 10 m från fastighetsgränsen. Paret JC och MC

egen terrass på första våning har ett djup om ca 4-5 m och går fram till fastighets-gräns. TS visade även att den föreslagna byggnationens totalhöjd hamnar i nivå med ett litet runt fönster, i ungefärlig nivå med överkant av paret JC och MC panoramafönster på andra våningen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det för området saknas detaljplan och därmed gäller inte heller några planbestämmelser, varför någon byggrätt inte kan garanteras. Även om den föreslagna byggnationens plan tre endast upptar ca 1/3 av husets byggnadsyta kommer den totalt att utsläcka den huvudsakliga utsikten – den mot småbåtshamnen – från paret JC och MC fastighet. Endast vid stående kommer man i princip att kunna se något bortom den föreslagna byggnationens tredje plan.

Det är naturligt att lägre belägna fastigheter inte har samma solbelysning som och är mer utsatta för insyn än högre belägna fastigheter. Det är enligt mark- och miljödomstolens mening inte rimligt att en fastighetsägare – i fall då en på planbestämmelser garanterad byggrätt saknas – ska behöva räkna med att på en lägre belägen fastighet som närmsta granne få ett trevåningshus som ersättning för ett envåningshus, på ett sådant sätt att den egna utsikten utsläcks i den omfattning som det här blir frågan om eller att inte ens den egna fastighetens övre plan går fri från insyn. Mark- och miljödomstolen anser därför att den föreslagna byggnationen medför högst betydande olägenheter för paret JC och MC. Deras överklagande ska därför bifallas och det beviljade bygglov upphävas.

Paret LC och UC fastighet ligger på ett betydligt större avstånd och kommer därför inte att påverkas i samma mån. De kommer fortfarande att ha kvar en inte obetydlig del av nuvarande utsikt och känslan av insyn från fastigheten XX kommer inte att bli lika påträngande. Mark- och miljödomstolen anser att den olägenhet som den föreslagna byggnationen skulle medfört för deras del inte är betydande och att det därför inte finns skäl att bifalla deras förstahandsyrkande. Mot bakgrund dock av den bedömning som domstolen gjort ovan beträffande paret MC och JC överklagande finner domstolen inte skäl att pröva paret LC och UC andrahandsyrkande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 november 2016.

Susanne Lindblad

Rolf Dalbert

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