



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2023-10-31
Stockholm

Mål nr
P 13871-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-11-02 i mål nr P 2776-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

B.H

Ombud: Advokat J.W

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
2. The common office AB, 556842-0318

Ombud: Advokat D.R

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten A i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1980349

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.H har yrkat att nämndens beslut om bygglov ska upphävas.

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) och **the common office AB** (bolaget) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.H har anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har inte kommunicerat ett yttrande från bolaget med honom, vilket är ett rättegångsfel. Han ifrågasätter att den totala byggnadsarean på fastigheten kommer att uppgå till 145 kvadratmeter eftersom arean på den kvarvarande byggnaden inte verkar ha beräknats korrekt och inte heller en befintlig friggebod har räknats med. Av de handlingar som ligger till grund för beslutet kan följaktligen inte utläsas vilken byggnadsarea som kommer bli aktuell på fastigheten. Kulturmiljö Halland har, troligen av förbiseende, inte getts möjlighet att yttra sig inför bygglovsprövningen. Kulturmiljö Hallands bedömning är ändå att den befintliga byggnaden på fastigheten ska bevaras då den är välbevarad och kulturhistoriskt värdefull. Den nya byggnadens nockhöjd är betydligt högre än den befintliga byggnadens nockhöjd. Den nya byggnaden kommer därmed att synas tydligt bakom den befintliga byggnaden och kommer att dominera vyn sett från gatan. Byggnadens utformning, storlek och höjd står i strid med områdets karaktär och kommer att bli dominerande såväl på fastigheten som i området. Åtgärden står därför i strid med bland annat anpassningskravet. Flertalet fastigheter som redovisats i bildbilagorna som getts in av bolaget avser inte de närmast belägna fastigheterna. Byggnaderna som är uppförda på de fastigheter som är närmast belägna fastigheten A utgörs samtliga av mindre röda stugor.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Den äldre byggnaden på fastigheten har bedömts som kulturhistoriskt värdefull och har fått en C-klassificering i bebyggelseinventeringen. Byggnad av klass C skyddas generellt genom varsamhetsbestämmelser, som värdefull byggnad. Byggnaden omfattas därför av varsamhetskrav, men inte av förvanskningförbud. Varsamhetskraven har följts. Fastigheten ligger inte inom särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Klaganden påpekar att viss diskrepans kan råda mellan situationsplan och planritning. De mått i siffror som anges för nybyggnadens längd på planritningen gäller. På situationsplanen är byggnaden inte måttsatt. Fasadritning och planritning stämmer överens.

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Den nya huvudbyggnaden omfattar 102,5 kvadratmeter och total byggnadsarea efter rivning kommer att uppgå till 145 kvadratmeter. Således upptar befintlig äldre byggnad 42,5 kvadratmeter efter rivning av tillbyggnader. Det stämmer att friggeboden inte är medräknad, då en bygglovsbefriad friggebod inte inkluderas i tillåten byggnadsarea då åtgärden får utföras i strid med detaljplanens bestämmelse. Den nya byggnaden tillsammans med den äldre stugan är således förenlig med den i planen gällande byggrätten. Av rättspraxis framgår att en i detaljplan given byggrätt inte kan inskränkas med hänvisning till omgivningskravet och kravet på anpassning. Den i planen generellt medgivna byggrätten, upp till 250 kvadratmeter, är en stor förändring mot tidigare 50 kvadratmeter och en sådan förändring i områdets byggrätter kommer också att påverka upplevelsen av den bebyggda miljön. Då frågan om dessa byggrätter redan varit föremål för prövning i planbeslutet förväntas effekten framgå av planen varför dess konsekvenser inte heller objektivt sett kan anses innebära betydande olägenhet. I planärendet har även frågan om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och behov av skyddsbestämmelser prövats. Fastigheten har inte pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull och inte heller har bebyggelseområdet som fastigheten ligger i pekats ut som särskilt värdefullt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolens handläggning

Enligt 22 § första stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden får domstolen inte avgöra ett mål utan att den som är part har fått kännedom om en uppgift som har tillförts målet genom någon annan än parten och har fått tillfälle att yttra sig över uppgiften. Undantag kan enligt andra stycket göras om avgörandet inte går parten emot, om uppgiften saknar betydelse eller om det av någon annan anledning är uppenbart obehövt att parten får kännedom om uppgiften.

Mark- och miljödomstolen skickade nämndens, men inte bolagets, svar på B.Hs överklagande till honom för kännedom. Bolagets svar i mark- och miljö-domstolen innehöll bemötanden av de uppgifter som B.H hade tagit upp i sitt överklagande. Eftersom mark- och miljödomstolen avslag B.Hs överklagande borde domstolen i detta fall ha kommunicerat yttrandet från bolaget med honom. Denna brist har kunnat läkas i Mark- och miljööverdomstolen och det finns därför inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning av övriga invändningar

Mark- och miljööverdomstolen anser att bygglovshandlingarna inte innehåller sådana oklarheter att de inte kan läggas till grund för bygglovsbeslutet.

Nämnden har beviljat rivningslov för del av huvudbyggnad och för en komplementbyggnad samt bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och installation av eldstad på fastigheten A. B.H – vars överklagande endast avser bygglovet för nybyggnad av enbostadshuset – har gjort gällande att bygglovet innebär att det kommer att finnas två huvudbyggnader på fastigheten, vilket skulle strida mot gällande detaljplan.

Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med mark- och miljödomstolen, att den del av det befintliga bostadshuset som kommer vara kvar efter genomförda rivnings-

och byggnadsåtgärder kommer vara underordnad det nya bostadshuset och det kommer alltså bara finnas en huvudbyggnad på fastigheten. Åtgärden strider därmed inte mot planbestämmelsen om att det bara får finnas en huvudbyggnad på fastigheten.

B.H har också gjort gällande att den lovsökta byggnaden kommer att innebära betydande olägenhet för honom i form av skuggning, insyn och skymd sikt samt att han inte haft att räkna med en byggnad i denna utformning och storlek på angränsande fastighet. Han menar även att byggnaden bland annat strider mot kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, mot bakgrund av byggnadens utformning, storlek, höjd och placering.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea inklusive förråd, carport och garage 250 kvadratmeter, med en begränsning av att byggnadsarean får uppgå till högst en fjärdedel av tomtarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och högsta nockhöjd 7,5 meter. Byggnad får uppföras i högst en våning. Den lovsökta byggnaden är förenlig med detaljplanen i dessa avseenden. Att ett enbostadshus i aktuell storlek och med aktuell placering kan komma att uppföras på fastigheten A är därmed något som omgivningen haft att räkna med. Den skuggning, insyn och skymd sikt som den lovsökta byggnaden kan komma att medföra för B.H innebär inte betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Det har inte heller i övrigt framkommit att det finns skäl att neka bygglov i detta fall. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-11-02
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 2776-22

PARTER

Klagande
B.H

Ombud: Jur.kand. J.W

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
2. - The common office

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsens i Hallands län beslut 2022-06-16 i ärende nr 2705-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad på fastigheten A i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nedan nämnden) beviljade den 10 mars 2022 bygglov för enbostadshus och installation av eldstad samt rivningslov för befintlig del av byggnad och komplementbyggnad på fastigheten A.

B.H (fastigheten B) överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Hallands län (nedan länsstyrelsen) som i beslut den 16 juni 2022 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

B.H har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver nämndens beslut om bygglov. Han har anfört bl.a. följande.

Det ifrågasätts att åtgärden är planenlig. Av planbestämmelserna framgår att endast en huvudbyggnad tillåts på fastigheten. Föreliggande förslag får dock anses innebära, trots det faktum att del av befintlig huvudbyggnad rivs, att fastigheten kommer att bestå av två huvudbyggnader. Det kan, av ansökningshandlingarna (planritning) inte anses klarlagt att den befintliga bostadsbyggnaden inte kommer att bibehålla diverse bostadsfunktioner. Vidare är den befintliga bostadsbyggnaden, som inte är av obetydlig storlek, belägen längs med vägen vilket innebär att den med sitt läge och utformning inte minst av allmänheten kommer att betraktas som en huvudbyggnad. Det är därmed fråga om två huvudbyggnader på fastigheten, vilket innebär en avvikelse från detaljplan som inte är att betrakta som liten.

Byggnaden på ifrågavarande fastighet har bedömts som kulturhistoriskt värdefull och har fått en c-klassificering i bebyggelseinventeringen. Kulturmiljö Halland har, inför den första bygglovsansökan som gjorts under våren 2021, getts möjlighet att yttra sig. I ifrågavarande ärendet har yttrandet bifogats och i nämndens beslut har hänvisning gjorts till yttrandet.

Av yttrandet framgå bland annat att den befintliga c-klassade byggnaden är ett äldre fritidshus, troligen uppfört runt 1930. Vidare framgår att en förutsättning för beviljat lov är att denna byggnad bevaras. Vidare anför Kulturmiljö Halland i sitt yttrande att ”En ny byggnad bör ta god hänsyn till befintlig byggnads, liksom områdets karaktär, avseende höjd, volym, material, kulör, bebyggelsestruktur, topografi etc. I detta fall bedöms denna vara alltför stor för att passa in”.

Enligt föreliggande förslag ska en förhållandevis stor, lång och hög byggnad uppföras med sett från området i övrigt avvikande material- och färgval. Den omgivande bebyggelsen består framförallt att mindre röda stugor i trä. Ifrågavarande byggnads utformning står i strid med områdets karaktär. Byggnaden kommer att bli dominerande såväl på fastigheten som i området. Att så är fallet bekräftas av Kulturmiljö Hallands yttrande.

Åtgärden står, mot bakgrund av det ovan sagda, i strid med kraven som ställs i 2 kap. 6 § PBL och i 8 kap. 1 § punkten 2 PBL. Även placeringen av den lovsökta byggnaden ifrågasätts då denna strider mot en god helhetsverkan.

Av situationsplanen framgår att en byggnad/friggebod ska flyttas till en på situationsplanen markerad plats. Det saknas medgivande från grannar för denna placering och åtgärden kräver följaktligen bygglov. Placeringen strider vidare mot detaljplanen. Av ansökan och tillhöriga handlingar kan inte uteslutas, i motsats till vad länsstyrelsen anför i sitt beslut, att åtgärden omfattas av ansökan och det kan vidare inte uteslutas att åtgärden omfattas av lovet. Åtgärden är planstridig och på grund av handlingarnas oklarhet av vilka det inte kan uteslutas att åtgärden omfattas av lovet ska beslutet, enkom på denna grund, upphävas.

Det synes vidare föreligga en diskrepans avseende byggnadens mått (längden) mellan situationsplanen A-00 och ritning A-01. Vidare överensstämmer inte fasadritning och planritning avseende balkongen.

Det ovan sagda innebär att bygglovshandlingarna har sådana oklarheter att de inte kan läggas till grund för ett beslut om bygglov på sätt som gjorts.

Mot bakgrund av att åtgärden avviker från detaljplanen, att den står i strid med PBL:s bestämmelser samt att bygglovshandlingarna har uppenbara oklarheter ska, med ändring av länsstyrelsens beslut, det överklagade bygglovsbeslutet upphävas.

Byggnadsnämnden har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Detaljplanen tillåter endast en huvudbyggnad per fastighet. Förslaget nämnden fattade beslut på innebär att delar av den befintliga huvudbyggnaden revs för att göra detta möjligt. Genom att ta bort huvudfunktioner så som sovrum i kombination att byggnaden inte innehar funktioner så som klädvård eller förvaring resonerar nämnden att en ny huvudbyggnad går att utse på fastigheten. Genom nämndens beslut så degraderas den nuvarande huvudbyggnaden till en komplementbyggnad och en ny huvudbyggnad utses, således uppfylls planbestämmelsen om endast en huvudbyggnad. Vidare så innebär också reduceringen i storlek att den gamla huvudbyggnaden underordnar sig den nya vilket gör att tvetydigheten med vad som är huvudbyggnad inte går att misstolka.

Nämnden har bedömt att de tillbyggnader som tillkommit 1972 och 1982 på den nuvarande huvudbyggnaden är återställningsbara. Den volym som är bevarandevärd ligger i den ursprungliga byggnadskroppen som löper parallellt med lokalgatan (stora vägen). Förslaget ämnar bevara denna del av byggnaden så att utseendet inte förändras ifrån allmänplatsmark (lokalgatan). Vidare så beskriver kulturmiljö Halland att en tillbyggnad ska följa material, kulör, volym, bebyggelsestruktur och topografi. Detta gäller bara en vid tillbyggnad. Beslutet gäller en fristående byggnad där placering och gestaltning har bedömts ta hänsyn till områdets befintliga karaktär. Byggnaden är C-klassad vilket innebär att varsamhet enligt 8 kap. 17 § råder. Detta har också beaktats i beslutet.

Byggnaden bedöms följa samtliga bestämmelser gällande byggnadshöjd, avstånd till fastighetsgräns och byggnadsarea. Området är ett tätt detaljplanerat området där

byggrätt råder. Grannar har då att förvänta ett nyttjande av byggrätten, var på en viss mån av insyn är att förvänta och får tålas. Gällande det estetiska och arkitektoniska uttrycket finns det inga planbestämmelser som styr detta i gällande detaljplan. En god färg, form och materialverkan ska dock eftersträvas i alla ärenden om lov enligt 8 kap. 1 § PBL. Nämnden har bedömt att den tillkommande byggnaden inte kommer att ha någon negativ påverkan på omgivningen. Tvärtom kommer den döljas bakom den ursprungliga bebyggelsen vilket gör att kulturvärdena behålls. Den kommer skilja sig i färg, form och material så att den inte blir en oönskad pastisch av befintlig bebyggelse. Planen möjliggör att uppföra byggnader som har en egen arkitektur.

The common office har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Byggnationen är i sin helhet planenlig och det beviljade bygglovets innehåller inga avvikelser från detaljplanen. Förslaget innebär att nuvarande huvudbyggnad efter rivning av viss del övergår till att bli komplementbyggnad till en nybyggd huvudbyggnad. Den nuvarande huvudbyggnaden är oisolerad och kommer att så förbli. Köksfunktionen kommer att tas bort. Toalett och dusch kommer att behållas. Den avsedda användningen är som gäststuga under sommaren.

Länsstyrelsen gör bedömningen att den nuvarande byggnaden efter den föreslagna rivningen av en viss del är ”underordnad det föreslagna enbostadshuset storleksmässigt, såväl vad avser yta som höjd” och menar i sitt beslut att ”det föreslagna enbostadshuset efter uppförande kommer att utgöra ensam huvudbyggnad på fastigheten”.

Definitionen av *huvudbyggnad* utgår från användning och ska vara ”den till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet” (TNC 95, Plan- och byggtermer 1994). En *komplementbyggnad* är enligt 9 kap. 4 § PBL ett fristående uthus, ett garage eller en annan liten byggnad som hör till ett bostadshus. I detta får anses ligga att en komplementbyggnad ska vara underordnad huvudbyggnaden. Av samma paragraf framgår att en s.k. friggebod är ett exempel på en komplementbyggnad. En gäst-

stuga kan alltså utgöra en komplementbyggnad, under förutsättning att den är underordnad huvudbyggnaden. Eftersom det befintliga huset kommer att vara klart underordnat det nya huset och användas som gäststuga är det fråga om en komplementbyggnad i PBL:s mening. Den omständigheten att det befintliga huset i dag utgör en huvudbyggnad har ingen betydelse i sammanhanget. Eftersom det inte kommer att finnas två huvudbyggnader på tomten föreligger ingen avvikelse från detaljplanen.

Det finns heller inget i lagen som säger något om en huvudbyggnads belägenhet på tomten. Argumentet i överklagandet att belägenheten längs vägen skulle göra att allmänheten kan uppfatta stugan som huvudbyggnad är därmed irrelevant.

Befintlig stuga når inte upp till dagens standard som permanentbostad. Det mest varsamma för denna byggnad är att underhålla den i sitt nuvarande skick. Den kommer genom det beviljade bygglovets att återställas till en mer ursprunglig version. Från gatan kommer således karaktären att bevaras, helt i enlighet med Kulturmiljö Hallands inventering där stugan fått klassificeringen C, d.v.s. den lägsta klassen.

I överklagandet hänvisas till yttrandet från Kulturmiljö Halmstad. Detta yttrande gäller inte det beviljade lovet, utan ett tidigare förkastat förslag.

Vidare kan sägas att byn Laxviks karaktär är påtagligt stilblandad och att byn som helhet uppvisar en stor arkitektonisk variation. Det finns några äldre bevarade sportstugor, men genom att området i allt större utsträckning kommit att användas för permanentboende har karaktären blivit mer av en mycket blandad bebyggelse vad gäller material, färg och form. Det går alltså svårigen att karaktärisera området som bestående av ”mindre, röda stugor” som påstås i överklagandet.

De instämmer i länsstyrelsens beskrivning om att ”det aktuella området är inte homogent utan uppvisar en relativt stor variation vad gäller bebyggelsens ålder, storlek, utseende och karaktär”. För att ytterligare belysa den varierande karaktären har två sammanställningar bifogats av bilder av byggnader tagna i juli/augusti 2022,

dels från fastigheter den allra närmaste omgivningen, dels med alla fastigheter längs Stora vägen. Den aktuella fastighetens adress är C.

Sett till den sammantagna bebyggelsen i byn Laxvik kommer den föreslagna byggnationen inte på något sätt att sticka ut genom sin storlek och sitt materialval. Argumentet i överklagandet om god helhetsverkan är grundlöst. Förslaget står inte i strid med de bestämmelser i PBL som överklagandet hänvisar till.

Bygglovets från kommunen medger inte en flytt av friggeboden. Det framgår tydligt av bygglovsbeslutet under rubriken Ärendet. Bygglovsansökan gäller inte en sådan flytt, även om en bifogad ritning visar en ny placering.

Till stöd för yttrandet har redovisats bildmaterial.

DOMSKÄL

Prövningsram m.m.

Det framgår inte med erforderlig tydlighet vilka ritningsdokument som hör till nämndens beslut. Det är därför inte möjligt att utifrån dessa göra någon säker bedömning om vad nämndens beslut omfattar. Av den skriftliga ansökan och nämndens redogörelse för ärendet i det överklagade beslutet framgår emellertid att flytt av komplementbyggnad varken innefattas i ansökan eller i nämndens beslut. Frågan om friggebodens placering är således inte uppe till bedömning i målet.

Vid angivna förhållanden saknas anledning upphäva nämndens beslut med hänsyn till oklarheter i bygglovshandlingarna.

Målet i sak

Av detaljplanen för fastigheten A framgår att endast en huvudbyggnad får uppföras. Begreppet huvudbyggnad är inte närmare definierat eller klargjort i praxis. Vid uttolkning av begreppet kan dock viss ledning hämtas från definitionen i TNC 95, Plan- och byggtermer 1994, som tar sikte på ”den till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet”.

Domstolen bedömer att den befintliga huvudbyggnaden efter rivning kommer att vara av mer ursprunglig karaktär och utgöra ett tydligt komplement till den nya byggnaden. Den kvarvarande delen av byggnaden kommer att vara underordnad den nya byggnaden storleksmässigt. Domstolens uppfattning är därför att det efter genomförda riv- och byggnadsåtgärder endast kommer att finnas en huvudbyggnad på fastigheten. Den sökta åtgärden i form av uppförande av nytt enbostadshus strider alltså inte mot detaljplanen på sätt som gjorts gällande. Vad klaganden anfört föranleder ingen annan bedömning.

Vad gäller den sökta åtgärdens anpassning i förhållande till stads- och landskapsbildningen och natur- och kulturvärdena på platsen, anser domstolen att det endast är den del av den befintliga huvudbyggnaden som är förlagd mot gatan som med sin tidstypiska exteriör representerar områdets tidiga bebyggelse. Den andra delen av byggnaden har tillkommit vid en senare tidpunkt och ger uttryck för såväl annan byggnadsvolym som utformning, med följd att dess värde ur kulturmiljösynpunkt blir mer begränsat. Domstolen delar mot denna bakgrund inte Kulturmiljö Hallands uppfattning i sitt yttrande om att en förutsättning för beviljat bygglov är att den äldre byggnaden bevaras (i sin helhet). Domstolen anser i stället att den sökta åtgärden med hänsyn till den blandade bebyggelse som området ger uttryck för är sådan att den kan godtas med hänsyn till kravet på anpassning.

Inte heller i övrigt föreligger hinder mot bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 23 november 2022

Göran Stenman

Gunnar Åkerlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.