



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2023-07-06
Stockholm

Mål nr
P 6708-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-16 i mål nr P 4844-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. F.H.

2. S.H.

Ombud: F.H.

Motpart

1. .C.L.

2. K.L.

3. Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) i Göteborgs stads beslut den 20 oktober 2020, § 512, (Dnr BN 2019-009123) att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A.

Dok.Id 1939352

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

F.H. och **S.H.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked.

C.L. och **K.L.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit sitt tidigare beslut.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

F.H. och **S.H.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Mark- och miljödomstolen har inte motiverat varför den föreslagna byggnaden är bristfälligt anpassad till landskapet eller den lokala byggnadstraditionen. Det saknas en saklig motivering gällande den föreslagna placeringen. Mark- och miljödomstolen ska inte ta ställning till andra placeringar än den som det överklagade beslutet gäller. Det kan uppfattas som ett indirekt positivt förhandsbesked för en annan placering och den frågan bör inte prövas första gången i mark- och miljödomstolen. Det framstår som att mark- och miljödomstolen har avslagit ansökan eftersom en annan placering är lämplig. Att det finns andra lämpliga placeringar innebär inte automatiskt att den placering som ansökan gäller är olämplig.

Byggnaden är tänkt att placeras skyddad från sydvästliga och västliga vindar, de vanligast förekommande vindriktningarna i södra skärgården. Ingen kan se huset från norr, väst eller öst då det ligger mellan klippor och under dessa klippors höjd i de tre väderstrecken. I syd kan det ses från två sommarhus med cirka 40 meters avstånd, men under vår och sommar finns ett mindre skogsområde som blommar ut mellan denna fastighet och grannarnas hus vilket minskar insynen väsentligt. Den placering som

mark- och miljödomstolen föreslår ligger söder om en naturlig damm som bildas av regnvatten vid avrinning från klipporna. Vid framtida skyfall och extremväder kan detta innebära en risk. Den allmänna lokaliseringen och lämpligheten är redan utredd i och med att områdesbestämmelserna togs fram. Återstående frågor om placeringen, ordnandet av tomten och utformningen m.m. bör hanteras i bygglovet.

C.L. och **K.L.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Den aktuella fastigheten är inte anpassad eller avsedd att bebyggas alls. Ansökan om förhandsbesked i det nu aktuella ärendet avser en placering som ligger väsentligt högre upp i terrängen än vad som finns redovisat på den förtättningskarta som tillhör områdesbestämmelserna. Förslaget avviker starkt från det etablerade bebyggelsemönstret på ön vad gäller både storlek och höjd, i relation till den omkringliggande landskapsanpassade bebyggelsen. Den stora volymen skulle ge ett monumentalt intryck och medföra en stor påverkan på landskapsbilden på ön. Det skulle också bli prejudicerande för resten av öns bebyggelse. Det finns tydliga riktlinjer för var tillkommande hus anses lämpliga att placera och detta är något alla får ta hänsyn till. Enligt översiktsplanen ska det inte ligga ett hus på den aktuella platsen. Byggnaden kommer att placeras inom områdesbestämmelsernas områden 2 och 3. Byggnaden kommer att innebära en betydande olägenhet, främst genom insyn och ett övervakande som de aldrig kunnat förvänta sig. Därtill är naturinventeringen inte komplett. I beskrivningen till områdesbestämmelserna gjordes ett förtydligande 1991. Förtydligandet kan inte tolkas på annat sätt än att detaljplan krävs i detta fall. Det angavs då följande. *Inom områdena 1 och 2 skall bygglovsprövning även beträffande nya huvudbyggnader normalt kunna ske utan detaljplan under förutsättning att byggnadens placering i huvudsak överensstämmer med illustrationskartan. I annat fall eller om ägare till grannfastighet avstyrkt lokaliseringen kan lämplighetsprövningen behöva ske genom detaljplan.*

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad har hänvisat till vad som anförts i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har gjort en alltför långtgående tolkning av den så kallade rekommendationskartan. Kartan ska

utgöra ett stöd för bedömningen men inte begränsa möjliga byggnadslägen på ett sätt som inte har stöd i en bestämmelse på plankartan. Den utritade byggnaden ska ses som en illustration av ett bland flera möjliga lägen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har den 26 april 2023 hållit syn på fastigheten A och i det närliggande området.

Mark- och miljödomstolen har upphävt beslutet om positivt förhandsbesked på grund av att den sökta åtgärden strider mot områdesbestämmelserna och bestämmelsen om anpassning till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Mark- och miljööverdomstolen behandlar först frågan om vilken prövning som kan ske i ett ärende om förhandsbesked och därefter om mark- och miljödomstolen haft fog för att upphäva nämndens beslut.

Vilken prövning kan ske inom ramen för en ansökan om förhandsbesked?

Prövningen av en ansökan om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § PBL). Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 18 § PBL). Att ett beslut om förhandsbesked är bindande innebär att byggnadsnämnden vid prövningen av bygglov endast får pröva frågor som inte avgjorts genom förhandsbeskedet (jfr prop. 1985/86:1 s. 285). Kommunala beslut får inte heller överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom ett förhandsbesked (13 kap. 2 § första stycket 8 PBL). De frågor som avgörs genom ett förhandsbesked får alltså inte prövas på nytt i ett bygglov.

I förarbetena till bestämmelsen i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, framgår att syftet med förhandsbeskedet är att sökanden ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten från mer övergripande utgångspunkter prövad i

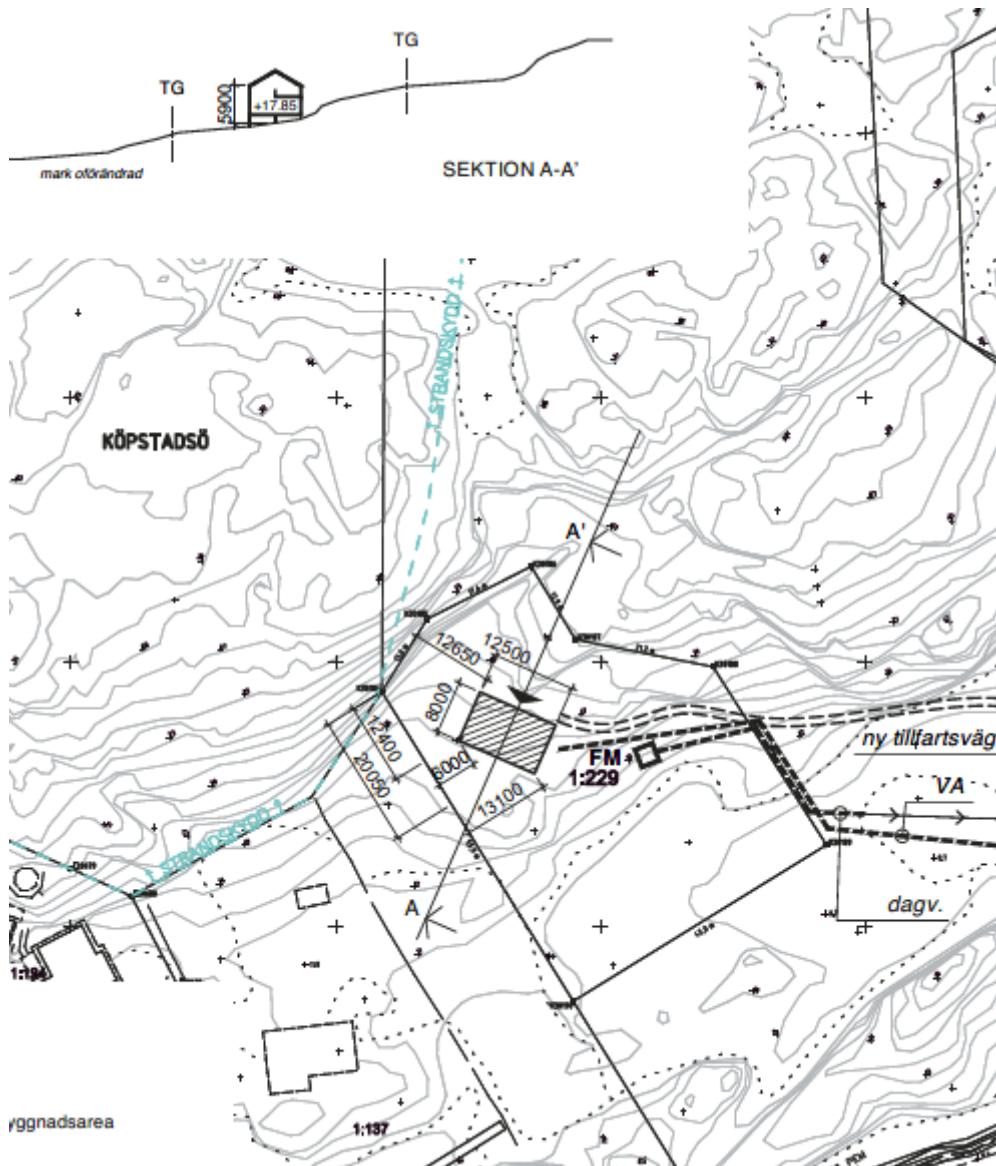
ett första skede. Vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav som finns i 3 kap. ÄPBL (*numera 2 kap. PBL*) som rör anpassningen till omgivningen. Kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan medföra att en byggnad överhuvudtaget inte är lämplig på platsen eller att den för att kunna tillåtas måste placeras på viss plats på tomten. (Se prop. 1985/86:1 s. 284 och 285.)

Byggnadsnämnden är alltså inte förhindrad att göra en mer ingående prövning än just bara av markens lämplighet för bebyggelse, om det är möjligt utifrån underlaget i ärendet. Prövningen av en ansökan kan därigenom bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag sökanden tillhandahåller.

Prövningen av ett förhandsbesked kan aktualisera tillämpning av vissa bestämmelser i 2 kap. PBL. Bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL innehåller dock, till skillnad från bestämmelserna i t.ex. 2 kap. 4 och 5 § PBL, ingen hänvisning till att den ska tillämpas vid prövning av ansökan om förhandsbesked. I förarbetena till 2 kap. PBL nämns visserligen att det i varje bestämmelse bör förtydligas om bestämmelsen är tillämplig vid planläggning, i ärenden om bygglov eller förhandsbesked eller också i andra ärenden. Det finns dock inte något som i övrigt talar för att lagstiftaren i samband med ikraftträdandet av den nya PBL velat åstadkomma någon ändring av den prövning som görs i mål om förhandsbesked i förhållande till tidigare lagstiftning och förarbeten. (Jfr prop. 2009/10:170 s. 158 ff.) Den praxis som utvecklats talar också för att det är mer än bara markens lämplighet för bebyggelse som kan prövas i mål om förhandsbesked, t.ex. frågor som gäller anpassning till stads- och landskapsbilden, om det finns ett underlag som ger utrymme för detta (se bl.a. rättsfallet RÅ 1993 ref. 59 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 25 juni 2016 i mål nr P 8682-14, den 17 maj 2022 i mål nr P 9315-21 och den 18 maj 2022 i mål nr P 3758-21; jfr även SOU 2021:47, del 1, s. 359 f.).

Det som Mark- och miljööverdomstolen har att pröva i målet är om positivt förhandsbesked kan ges för åtgärden så som den beskrivits i ansökan som ligger till grund för

nämndens beslut. I detta fall har sökanden gett in ett underlag som ger utrymme för att bedöma åtgärdens lämplighet med hänsyn till bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL utifrån de aspekter som finns redovisade i ansökan. Det finns inget i nämndens beslut som beskriver att nämnden inskränkt sin prövning och även överprövande instanser har gjort en bedömning utifrån 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.



*Utdrag ur ansökningshandlingarna med situationsplan och principsektion.
Klagandenas fastighet C är belägen sydväst om den fastighet ansökan gäller.*

Strider den ansökta åtgärden mot områdesbestämmelserna och bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL?

Som underlag för prövningen av ansökan om förhandsbesked finns en situationsplan baserad på en nybyggnadskarta där den tänkta byggnadens area och placering preciseras med måttsättning, och i en principsektion redovisas även höjden. Utgångspunkten för prövningen av förhandsbeskedet är att prövningen omfattar byggnaden med angiven placering och volym.

Enligt de områdesbestämmelser som gäller för området och som antogs den 4 juni 1991, ingår fastigheten i område 2. För det området gäller att det får användas för bostäder och därmed sammanhängande ändamål. C.L. och K.L. har gjort gällande att någon del av byggnaden placeras inom det som var område 3 när områdesbestämmelserna antogs. Den delen av områdesbestämmelserna upphävdes genom beslut av regeringen den 9 februari 1995. I den delen gäller nu vad som anges i översiktsplanen som inte innehåller några bindande bestämmelser. Den omständigheten att någon mindre del av byggnaden kan komma att bli belägen utanför område 2 utgör enligt Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att ge negativt förhandsbesked.

Av beskrivningen till områdesbestämmelserna framgår bl.a. följande avseende område 2. Området ligger omkring den gamla bykärnan ut till stranden och omfattar även mindre vattenområden. Inom området finns både åretrunthus och fritidshus. Bebyggelsen är mycket blandad. Området innehåller också båtplatser, badplats, samlingslokal, trafikbryggan samt värdefulla naturpartier. Hela området är av väsentlig betydelse från kulturhistorisk synpunkt på grund av sambandet med den gamla byn, hamnen, viss bebyggelse m.m. samtidigt som landskapet är värdefullt. Inom området har framför allt sommarbostäder byggts från sekelskiftet fram till idag. Området bedöms möjligt att komplettera med några nya huvudbyggnader. Bebyggelsen inom området kan utgöras av såväl helårsbostäder som fritidsbostäder. Den rekommendationskarta som tillhör ärendet utgör kommunens tolkning av lämplighetskraven beträffande byggnaders placering enligt 3 kap. 1 § ÄPBL (*motsvarar numera delvis 2 kap. 6 § PBL*). De nya byggnaderna ska placeras med största hänsyn till landskapsbilden och krav på materialval ställs också. Bestämmelserna syftar till att den kompletterande bebygg-

elsen ska ha viss förankring i den äldre byggnadstraditionen. Huvudbyggnaderna ska förläggas minst 6,0 meter från gräns mot annan bebyggbar tomtplats och höjden på byggnaderna ska anpassas till landskapets förutsättningar så att inte byggnaderna dominerar.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Den rekommendationskarta/förtätningsskarta som hör till områdesbestämmelserna pekar ut vissa lägen där kommunen bedömt att en förtätning är möjlig. Som nämnden har anfört får kartans angivna lägen närmast betraktas som illustrationer där också andra lägen kan vara möjliga. Eftersom områdesbestämmelser, till skillnad från en detaljplan, inte ger någon byggrätt finns det ingen rätt att bygga på fastigheten utan en prövning får ske utifrån områdesbestämmelserna och PBL:s bestämmelser om det är möjligt att uppföra en byggnad på platsen. Mark- och miljööverdomstolen anser att lämplighetsprövningen kan ske utifrån gällande områdesbestämmelser.

Förtätningsskartan redovisar ett tänkbart läge för en ny huvudbyggnad på den lägre delen av den aktuella fastigheten. Ansökan gäller dock en placering högre upp i terrängen, men på en naturlig platå. Vid synen kunde konstateras att den valda platsen är omgiven av berg mot norr och åtminstone delvis mot öster och väster. Av områdesbestämmelserna framgår att bebyggelsen i området är blandad. Domstolen har också vid synen kunnat konstatera att bebyggelsen inte är enhetlig även om den är återhållsam när det gäller höjd och storlek. Bebyggelsen är också huvudsakligen placerad så att den inte ska dominera över landskapet. Den aktuella byggnadens sydvästra fasad ska enligt principsektionen bli 5,9 meter hög. Även om det innebär att den blir högre än de flesta av byggnaderna i omgivningen kommer den att placeras på ett sådant sätt att den har stöd av berg mot norr, öster och väster och den kommer därför inte att vara exponerad i ett fritt läge. Mark- och miljööverdomstolen finner att byggnaden, utifrån de aspekter som går att bedöma med det underlag som finns i ansökan om förhandsbesked, har anpassats till landskapets förutsättningar och att den inte kommer att dominera på ett sätt som strider mot områdesbestämmelserna. Domstolen anser också att den ansökta åtgärden är förenlig med bestämmelsen i 2 kap. 6 § första stycket 1

PBL. Den närmare utformningen av byggnaden avseende fönstersättning, materialval m.m. får bedömas i samband med bygglovet.

Övriga frågor

Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller i övrigt att det finns hinder mot att ge positivt förhandsbesked.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf, Petra Bergman och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Jennifer Jarebro.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-05-16
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr P 4844-21

PARTER

Klagande

1. H.C.

2. C.L.

3. K.L.

4. P.S.

5. M-L.P-S.

Motparter

1. F.H.

2. S.H.

Ombud:

F.H.

3. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 9 november 2021 i ärende nr 403-53827-2020, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked på fastigheten A i Göteborgs kommun _____

Dok.Id 550428

Postadress
Box 1070
462 28 Vänernsbor

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00

E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar P.S.s och M-L.P-S.s överklagande.

 2. Mark- och miljödomstolen ändrar Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 9 november 2021 i ärende nr 403-53827-2020 och upphäver Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut om positivt förhandsbesked den 20 oktober 2020, § 512, dnr BN 2019-009123.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 20 oktober 2020 (§ 512, dnr BN 2019-009123) att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som avslag överklagandena.

YRKANDEN M.M.

H.C., C.L., K.L., M-L.P-S. och P.S. (klagandena) har yrkat att ansökan om förhandsbesked ska avslås.

Som grund för yrkandet har de i huvudsak anfört följande.

Den aktuella tomten är inte anpassad, eller ens avsedd att bebyggas alls. Enligt Göteborgs Översiktsplan (ÖP) ska det helt enkelt inte ligga ett hus på den platsen då det ligger inom område som inte är planerat för bostäder. Området där den aktuella tomten ligger är ”Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/el kulturlandskap” - där det således inte ska byggas alls.

Strider mot områdesbestämmelserna för Köpstadsö

Områdesbestämmelserna anger var byggnader kan placeras. Förhandsbeskedet strider mot områdesbestämmelserna på, både område 2, område 3 och rekommendationskarta. Ägaren till fastigheten har inte någon byggrätt då området inte är detaljplanerat. Man har alltså köpt en tomt utan garanti för att få bygga. Ser man hur långt ifrån allmän väg som huset ligger förstår man att det aldrig varit tänkt att byggas där. Avstyckningen stred alltså mot områdesbestämmelserna och även om avstyckning redan har skett innebär det inte att även byggnation får strida mot dessa. För fastigheten gäller områdesbestämmelser som bland annat innehåller en karta med rekommenderad placering av byggnader. På aktuell plats på kartan finns ingen byggnad och på flertalet ställen i områdesbestämmelserna framgår att antalet nya byggnader på ön ska begränsas.

Sökt placering ligger på gränsen mellan två områden. En del ligger inom område 3 där byggnationen strikt sett inte är tillåten - ”nya huvudbyggnader måste prövas genom detaljplan.” Förhandsbeskedet strider därmed mot bestämmelserna i område 3.

Inom område 2 gäller att nya byggnader ska placeras med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturmiljön. I områdesbestämmelserna anges vidare att höjden på nya byggnader ska anpassas till landskapets förutsättningar (s 18) och att storleken ska begränsas så att de inte blir dominerande i landskapet (s 21). Inget av detta har sökanden tagit hänsyn till följande. Husets totala höjd planeras till minst 8 meter, plus deras höjdskillnad. Byggnaden har därtill en planerad placering ca 8 meter över deras tomter, vilket då blir minst 16 meter över dem. Allt omringat av en dominerande altan framför huset. Huset att fullständigt dominera landskapsbilden, utöver att man ser rakt ner på dem. Förhandsbeskedet strider därmed mot bestämmelserna även i område 2.

Den sökta byggnaden kommer alltså ligga ovanför deras och se rakt ner på tomter och in i husen. Det blir en stor och dominerande byggnad jämfört med landskapet och deras hus. Den typ av dominerade byggnader finns inte i ens i landskapsbilden på Köpstadsö.

Byggnationen strider, genom sin storlek och höjd och placering mot områdesbestämmelserna. Se mer om detta under punkten med betydande olägenhet.

Innebär betydande olägenhet

Förhandsbeskedet innebär betydande olägenhet, främst insyn som de inte kunnat förvänta sig. Den dominerade byggnaden kommer ”blicka ner” mot dem och ge en känsla av att alltid var övervakad. Eftersom sökandes tomt ligger över deras så blir det insyn ovanifrån från hela sökandes tomt. Inte trevligt för en granne. För att förtydliga så ligger sökandes bottenplatta till byggnation minst 8 meter över och därtill ska läggas ett högt hus vilket saknar motstycke på Köpstadsö.

Att platsen inte märkts ut för byggnation på rekommendationskartan innebär att byggnation inte ansågs lämplig där då områdesbestämmelserna antogs. Områdesbestämmelserna innehåller vidare flera formuleringar om att antalet nya byggnader på ön ska begränsas. Enligt 8 kap. 9 § PBL, så måste ”en obebyggd tomt bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur och kulturvårdens på plats.”

Detta sammantaget gör att de aldrig kunnat förvänta sig en byggnad där - eller ens insyn. De har anpassat sig efter att inte ha någon insyn åt det hållet, både vad gäller hur deras hus är utformade och hur de använder tomterna. Det framgår av rättspraxis att ”vad en granne kunnat förvänta sig” ska vägas in i bedömningen.

Förhandsbeskedet tar inte hänsyn till den betydande olägenhet det skapar för grannarna genom placering och dominerande byggnad med exponerande fasad.

Tar inte hänsyn till natur- och kulturvärden eller landskapsbild

Den gjorda naturinventeringen är bristfällig. Den handlar bara om träd och nämner inte allt djurliv. Naturvärden påverkas redan negativt. Området nedanför är ett sump/träskområde där många djurarter befinner sig. Av växter finns liljekonvalj och i rösen finns huggorm. För att ens kunna bygga på denna otillgängliga tomt så behöver en väg byggas, vilket kommer påverka djur- och växtliv negativt. En naturinventering har gjorts. I tidigare överklagandet har de anmärkt på att den är bristfällig och saknar uppgifter om allt djurliv, småvatten och landskapsbilden. Den nuvarande handlar enbart om träd men platsen har så mycket mer än så. Ett stort djurliv har negligerats. De som bor i området vet precis vilken känslig miljö detta är. Att naturinventeringen skulle vara komplett stämmer alltså inte. Enligt sökandens uppgifter behövs ingen sprängning eller nedtagning av träd på fastigheten. Som de tidigare påvisat och nedan visar bilder på, så har dock de facto många träd redan tagits ned, vilket även fått till följd att både staket och träd skadats. Det motsäger sökandens uppgifter om att nedtagning inte behövs.

Denna typ av byggnad passar inte in i skärgårdsmiljön och den unika känslan som finns på Köpstadsö. Det är även högre än andra hus i området vilket gör att det inte passar in. Det är extremt dåligt anpassat till sin närmiljö och ser ner på andra.

Klagandena har till överklagandena bilagt fotografier på platsen för förhandsbeskedet och på en huggorm samt ett urklipp av karta för översiktsplan.

P.S. och M-L.P-S. har för egen del, som skäl för sin rätt att överklaga beslutet, i yttrande anfört följande. De är särskilt berörda av den beslutade åtgärden. Deras tomt gränsar inte direkt till fastigheten A, men om man får bygga där kommer man att titta rakt in i deras vardagsrum.

Till sitt yttrande har de bifogat en bild på platsen för förhandsbeskedet och en bild på deras hus.

F.H. och S.H. har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut samt anfört i huvudsak följande. Tomtens allra översta, norra, del gränsar mot det som i områdesbestämmelser anges som område 3, övriga delen av tomten ligger i område 2. Område 2 får enligt områdesbestämmelserna användas för bostäder. Tomten är avstyckad med planering att bebyggas. Ett godkänt servitut finns för väg till tomten och planeras att gå via mark som tillhör säljarna av tomten. Ett eventuellt hus placeras med långt avstånd till grannarnas hus. Det planeras för att huset följer de byggnadsbestämmelser som gäller för område 2. Tomten köptes hösten 2016 och en del träd har därefter tagits ned, ca 28 träd kvarstår. En naturinventering har skett och såsom det är beskrivet i den planeras inte för att ta ner fler träd på tomten för att bygga ett hus. Ett eventuellt hus planeras att sättas på plintgrund. Troligen kommer en husbyggnation ske med helikoptertransport för att vara så förskonande som möjligt för miljön. En "skogstomt" planeras kring huset istället för traditionell gräsmatta.

Byggnadsnämnden har motsatt sig klagandenas yrkande och vidhållit sitt beslut. Som grund för sin inställning har nämnden i huvudsak anfört följande.

Åtgärdens överensstämmelse med områdesbestämmelserna samt hänsyn till natur- och kulturvärden och landskapsbilden

Byggnadsnämnden vidhåller att föreslaget läge för nybyggnation av fritidshus är förenligt med områdesbestämmelserna och med kravet i 2 kap. 6 § PBL på att byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnaden föreslås placeras i sin helhet inom områdesbestämmelsernas område 2. Detta område utgör en värdefull miljö och får ej förvanskas. Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa områdets särskilda kvaliteter. I enlighet med detta ska nya byggnader placeras med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena i området. Till stöd för bedömningarna finns en ”rekommendationskarta”, som visar vad som generellt kan anses vara en lämplig placering utifrån landskapsbild och natur- och kulturvärden.

Norr om fastigheten finns ett bergsområde (område 3, som inte fastställts i områdesbestämmelserna) som beskrivs ha en ”landskapsbildande verkan”. Föreslagen placering av byggnad sker i sluttningen nedanför bergspartiet. Platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i utkanten av bebyggelsen runt bykärnan.

Bebyggelsen inom område 2 är mycket varierad och byggnader i ett och två plan förekommer inom området. Även om byggnaden föreslås placeras något högre än de närmast omgivande byggnaderna så är byggnaden fortfarande placerad i enlighet med bebyggelsemönstret och inte så högt att den kommer upplevas som dominerande i landskapet.

Av rekommendationskartan framgår också att kommunen bedömt att en förtätning i enlighet med områdesbestämmelserna är möjlig på fastigheten.

Också byggnadens placering på tomten är i enlighet med områdesbestämmelserna. På den marksektion som redovisas i ansökan visas en volym med sadeltak och en byggnadshöjd om 5,9 meter. Byggnadsvolymen har en traditionell form och dess etablering kräver inga stora markarbeten eller sprängning. Nivåskillnaderna hanteras med en sockel, vilket redovisas på marksektionen. Det yttrande som inhämtats från stadsmuseet tillstyrker föreslagen placering utifrån kulturvärdena på platsen. Kvarstående frågor om utformning hanteras i bygglovet.

Avseende naturvärden på platsen bedömer Byggnadsnämnden att den utredning som företagits i ärendet är tillräcklig för att säkerställa naturvärdena på platsen. Det yttrande som inhämtats från miljöförvaltningen tillstyrker föreslagen placering. De bilder som ingivits av klagande visar exemplar av huggorm. I det fall huggorm förekommer på fastigheten omfattas de av 6 § artskyddsförordningen, som stadgar att det bland annat är förbjudet att döda eller skada exemplar.

Huggormen omfattas däremot inte av förbudet mot att avsiktligt störa ett djur eller mot att skada eller förstöra dess fortplantningsområden eller viloplats (jfr. hasselmus). Även om det finns exemplar av huggorm på platsen bedömer Byggnadsnämnden därför att det är möjligt att uppföra den föreslagna byggnaden utan att bryta mot artskyddsförordningen. De naturvärden som huggormen kan representera hotas därmed inte av åtgärden.

Byggnadsnämnden anser sammanfattningsvis att föreslagen byggnad är placerad i enlighet med områdesbestämmelserna och med hänsyn till landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen.

Frågan om betydande olägenhet för omgivningen

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att byggnadsverk inte får placeras eller utformas på ett sätt som medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vad som avses med en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL måste bedömas utifrån bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter.

Fastigheten A ligger högre än fastigheterna i sydväst, vilket gör att det är oundvikligt att också byggnaden kommer att hamna något högre. Det är dock ett relativt långt avstånd mellan föreslagen plats för byggnation och närmsta bostadshus, drygt 40 meter. Tomterna är också stora och ger möjlighet till exempelvis alternativa uteplatser. Detta innebär att den påverkan som ett tillkommande enbostadshus kan förväntas generera inte går utöver vad som får accepteras inom ett förhållandevis tätbebyggt område. Att en begränsad förtätning har varit möjlig på platsen har också framgått av den rekommendationskarta som finns i områdesbestämmelserna. De olägenheter som klaganden gör gällande utgör därmed inte en betydande olägenhet i PBL:s mening.

C.L., K.L., M.-L.P.-S.och P.S. har efter sammanträdet inkommit med kompletterande yttrande i vilket de ytterligare utvecklar grunderna för sitt överklagande.

ÖVRIGT

Mark- och miljödomstolen har den 6 april 2022 haft sammanträde med syn i målet.

H.C. har informerat domstolen att hans fastighet numera är helt överlåten till K.L. och C.L.. Han har dock inte återkallat sitt överklagande.

DOMSKÄL

P.S.s och M.-L.P.-S.s överklaganden

Av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900) följer att ett beslut enligt plan- och bygglagen får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Enligt fast praxis anses ett beslut om bygglov angå ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som avses med lovet och ägare till fastigheter i nära

grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden (jfr. bl.a. ”Skärmtaksbygglovet” NJA 2017 s. 3, p. 13-14).

P.S.s och M-L.P-S.s fastighet, B, varken gränsar till den fastighet som bygglovet avser eller skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Deras fastighet ligger visserligen i nära grannskap med bygglovsfastigheten, men vad de har anfört innebär inte att de särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden. Deras överklaganden ska därför inte prövas i sak, utan ska avvisas.

Domstolens prövning av H.C.s, C.L.s och K.L.s överklaganden

Utgångspunkter för prövningen

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Av områdesbestämmelserna för Köpstadsö framgår att Område 3 är undantagna från antagande, enligt regeringsbeslut den 9 februari 1995. Vid prövningen utgår mark- och miljödomstolen därför från att den största delen av fastigheten A omfattas av områdesbestämmelserna för Område 2, bland annat där ansökan redovisar att huset är placerat, och att den resterande delen av fastigheten saknar områdesbestämmelser.

Av ansökan och ritning (nybyggnadskarta) som hänvisats till i nämndens beslut om förhandsbesked framgår husets placering på fastigheten. Av sektionsritning som är infälld i överkant på nybyggnadskartan framgår även husets byggnadshöjd, måttsett till 5,9 m, plushöjd för bottenvåningens golvnivå, angiven till + 17,85 m, och takprofil. Av nybyggnadskartan framgår även höjden på omgivande mark, vilken anges med höjdkurvor.

Ritningsunderlag, miljöinventering och betydande olägenhet

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen

gjort och som framgår av det överklagade beslutet vad gäller att ritningsunderlaget är tillräckligt tydligt, att det inte behövs någon ytterligare miljöinventering, samt att den åtgärden enligt förhandsbeskedet inte medför insyn till fastigheten C i sådan omfattning att det rör sig om betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Förenlighet med områdesbestämmelser, anpassning till omgivningen m.m.

Områdesbestämmelserna för Område 2 innehåller följande som får uppfattas som planbestämmelser av betydelse för frågan om en ny byggnads placering och utformning.

Området utgör en värdefull miljö. Åtgärder får ej vidtagas som kan förvanska miljön. Nya byggnader ska placeras med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena i området (se beskrivning).

En planbeskrivning kan användas för att tolka en planbestämmelse vars innebörd i en specifik situation inte är tydlig (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 5758-14). Av planbeskrivningen framgår (sidan 12) att med avseende på placering, utformning och utförande inom Område 2 så utgör den rekommendationskarta som tillhör ärendet kommunens tolkning av lämplighetskraven beträffande byggnadernas placering enligt 3 kap. 1 § i den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. Nya byggnader ska placeras med största hänsyn till landskapsbilden och krav på materialval ställs också. Det anges vidare i planbeskrivningen (sidan 13) att ”Bestämmelserna syftar till att den kompletterande bebyggelsen skall ha viss förankring i den äldre byggnadstraditionen. Huvudbyggnad skall förläggas minst 6,0 m från gräns mot annan bebyggbar tomtplats och höjden på byggnaderna skall anpassas till landskapets förutsättningar så att inte byggnaderna dominerar. De generella varsamhetskraven enligt 3:10 och 3:12 PBL gäller även i detta område.”

Mark- och miljödomstolen tolkar planbeskrivningen som att den rekommendationskarta som omnämns är det som i målet har omnämnts som förtätningskartan. Även

om den s.k. förtätningskartan formellt är att betrakta som en illustration ger den en bild av vilken typ av byggnadslägen som kommunen eftersträvade vid upprättande av områdesbestämmelserna. Enligt praxis ska en plan, eller planbestämmelse, tolkas utifrån vad som var dess syfte när den upprättades (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 2030-17).

På förtätningskartan finns ett nytt läge för ett bostadshus utritat på fastigheten A, nordöst om bostadshuset på C och på ungefär samma nivå som det huset. Ansökan om förhandsbesked i det nu aktuella ärendet avser en placering som ligger väsentligt högre upp i terrängen än vad som finns redovisat på förtätningskartan. Ansökan innehåller också en principsektion av en ny byggnad med sadeltak och en byggnadshöjd som på nersidan mäter 5,9 meter. Även om ett förhandsbesked primärt är en prövning av markens lämplighet för en viss typ av byggnad så kan utformningen av en viss byggnad ibland vara avgörande för var den är lämplig att placera. Då inverkan på landskapsbilden är i fokus för prövningen och när ansökan som i detta fall innehåller en principsektion med höjdangivelser bör utformningen vägas in vid prövningen av markens lämplighet. Den byggnad som redovisas i ansökan har en traditionell utformning och framstår som en byggnad med 1 ½ - 2 plan under ett sadeltak. En sådan traditionellt utformad byggnad hade passat bra i ett traditionellt läge, nedanför berget i övergången mot mjukmarken. I det nu aktuella läget framstår däremot den föreslagna byggnaden, som är relativt högre, som bristfälligt anpassad både till landskapet och den lokala byggnadstraditionen.

Mot bakgrund av ovanstående gör domstolen bedömningen att ansökan strider mot områdesbestämmelserna samt 2 kap. 6 § PBL första stycket punkten 1 som har en med planbestämmelsen liknande lydelse. Med bifall till överklagandet ändrar därför domstolen länsstyrelsens beslut och upphäver Byggnadsnämndens beslut den 20 oktober 2020.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 7 juni 2022.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Anders Jagefeldt.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.