



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-22 i mål nr P 1214-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. B.R.
2. L.R.

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun
2. S.N.

SAKEN

Bygglov för fritidshus på fastigheten A i Skellefteå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommuns beslut den 8 mars 2022, dnr 2021.5861, att bevilja bygglov på fastigheten A i Skellefteå kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.R. och L.R. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommuns beslut att bevilja bygglov för fritidshus på fastigheten A i Skellefteå kommun.

S.N. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun har medgett B.R.s och L. R.s yrkande om ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.R. och L.R. har i huvudsak anført följande. Placeringen av byggnaden på fastigheten kan inte anses utgöra en betydande olägenhet för S.N.. Hon utnyttjar främst framsidan av stugan och en uteplats med odling nordväst om stugan. Från dessa delar av hennes fastighet påverkas inte utsikten nämnvärt av den lovsökta byggnadens placering. Hennes fastighet ligger dessutom i tredje ledet sett från havet, varför förlusten av utsikt inte kan anses vara en betydande olägenhet.

Till stöd för talan har B.R. och L.R. även gett in en nybyggnadskarta där bland annat kvarvarande fria siktlinjer mot havet från S.N.s fastighet har ritats in.

S.N. har i allt väsentligt anført detsamma som i mark- och miljödomstolen. Hos Mark- och miljööverdomstolen har hon gjort följande förtydliganden och tillägg. Den lovsökta byggnadens placering tillsammans med befintlig byggnad på lovfastigheten skulle medföra en betydande olägenhet för henne. Bedömningen i målet ska inte göras bara utifrån hennes nuvarande nyttjande av fastigheten. Det framgår inte på vilket sätt parkering och befintlig ledningsrätt behandlats vid bygglovsprövningen.

Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun har i huvudsak anfört följande. Byggnadens placering närmare fastighetsgräns än 4,5 meter kan inte anses vara planenlig enligt 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Detta eftersom det kommit in synpunkter från grannen som inte är ogrundade. Planavvikelsen kan dock godtas som en liten avvikelse.

Den gällande planen har en generös byggrätt genom att den varken har någon begränsning avseende hur mycket som får bebyggas och inte heller hur hög eller hur stor en byggnad får vara. Planen har vidare ingen begränsning avseende antalet byggnader per fastighet. Av den anledningen anser nämnden att S.N. har haft att räkna med att fler byggnader kan tillkomma samt att en viss begränsning av havsutsikten kan ske. Det finns alternativa placeringar på tomten för byggnaden, men det kvarstår ändå sjöutsikt för S.N. med nu aktuellt läge. Det är därför inte en olägenhet som är betydande och bygglov ska inte nekas på den grunden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten gäller en byggnadsplan fastställd år 1968. Eftersom planen saknar bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas.

Av bygglovsansökan för fritidshuset på fastigheten A framgår att byggnaden avses uppföras med pulpettak där den högsta byggnadshöjden uppgår till 4,4 meter. Byggnaden placeras på fastigheten med det västra hörnet tre meter från fastighetsgränsen mot grannfastigheten B, som ägs av S.N..

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att byggnadens placering, där en mindre del av byggnaden placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, inte är planenlig men att avvikelsen från planen kan godtas såsom en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Mark- och miljödomstolen har emellertid bedömt att byggnadens placering skulle medföra en betydande olägenhet för S.N. på grund av utsiktsbortfallet. I

bedömningen har domstolen beaktat att det finns alternativa placeringar av byggnaden inom lovfastigheten som inte begränsar möjligheten att utnyttja den i planen givna byggrätten.

I fråga om betydande olägenhet gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Den byggrätt som följer av gällande stadsplan är mycket generös. S.N., vars fastighet ligger i tredje ledet från havet, har därmed haft att räkna med att utsikten från hennes fastighet mot vattnet kan komma att begränsas (se RÅ 1991 ref. 46 och jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 oktober 2013 i mål nr P 1944-13 där skymd havs-utsikt för fastighet i andra ledet från havet inte ansetts utgöra betydande olägenhet när nybyggnationen uppförts i enlighet med gällande detaljplan). Av utredningen i målet framgår inte heller annat än att viss utsikt mot havet kommer att kvarstå från delar av S.N.s fastighet även efter uppförande av den lovsökta byggnaden. Förlusten av utsikt i detta fall kan därför inte anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Något hinder i övrigt mot att ge bygglov har inte framkommit. Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommuns beslut att bevilja bygglov ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-22
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1214-22

PARTER

Klagande

S.N.

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun
2. B.R.
3. L.R.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 april 2022 i ärende nr 403-2945-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för fritidshus på fastigheten A i Skellefteå kommun _____

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen bygg- och miljönämndens i Skellefteå kommun beslut den 8 mars 2022, diarienummer 2021.5861, att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten A och avslår ansökan.

Dok.Id 415970

Postadress
Box 138
901 04 Umeå

Besöksadress
Nygatan 45

Telefon
090-17 21 00

E-post: mmd.umea@dom.se
www.domstol.se, Info om vår
personuppgiftsbehandling:
www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta
oss

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun (nämnden) beviljade genom beslut den 8 mars 2022 B.R. och L.R. bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Skellefteå A.

Ägare av grannfastigheten B, S.N., överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) som avslog hennes överklagande genom beslut den 13 april 2022.

S.N. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

S.N. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens och länsstyrelsens beslut om bygglov.

B.R. har, som det får förstås, motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Nämnden har yttrat sig och uppgett att de kvarstår vid sin tidigare bedömning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT I MÅLET

Parterna har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

S.N.

Avstånd till tomtgräns ska enligt 39 § byggnadsstadgan vara minst 4,5 meter för den gällande stadsplanen från år 1968, vilket varit känd planeringsförutsättning för nybyggnaden. Fastighetens tillgängliga byggrätt enligt gällande stadsplan medger vidare stora möjligheter till alternativ att efterleva gällande bestämmelser. Det saknas vidare utifrån tomtens topografi eller övriga omständigheter behov

och särskilda skäl för vald placering och avsteg. Bygglovet saknar utöver nämndens ”samlade bedömning”, och trots betydelsen en saklig prövning eller anvisning beträffande avstånd avseende brandsäkerheten och brandspridning inklusive till egen befintlig byggnad (BBR 2011:6 avsnitt 5.61). Den beviljade placeringen och avsteget skulle även få en fortsatt prejudicerande och svårbedömd verkan och effekt inom planområdet. Som stöd hänvisas till nedanstående liknande prövningar och domar. MÖD 2015-02-12 mål nr P 8023-14, MÖD 2016-04-26 mål nr P 10682-15, MÖD 2017-11-09 mål nr P6844-17, MÖD 2018-05-16 mål nr P 10943-17 och MÖD 2018-12-05 mål nr P 2834-18.

B.R.

Han har försökt få till ett möte med berörd granne, på platsen för det planerade bygget genom fyra telefonsamtal. Gällande eventuella olägenheter har bygget minimal påverkan på solförhållanden under vinterhalvåret. På sommarhalvåret finns ingen påverkan över huvud taget.

Gällande utsiktsförhållanden en påverkan på framförallt från baksidan av deras stuga. Men som de använder stugan idag så befinner sig de mestadels på framsidan och altanen. Värdeförsämring kan han inte direkt uttala sig om, men byggs det nya stugor runt om så brukar det innebära prisökningar.

Gällande placering av byggnaden så har han valt att vrida stugan så att den inte står parallellt med tomtgränsen. Detta för att öka deras exponering mot solen på eftermiddagarna och minska avskärmningen mot grannens altan ned mot havet. På längre sikt har de för avsikt att bygga ut en vinkel på stugan. För att få plats med denna vinkelutbyggnad så har de minskat avstånd till tomtgräns från 4,5 meter till 3 meter på hörnet som sticker upp. Ska de hålla 4,5 meter så måste de placera stugan parallellt med tomtgräns. Detta borde medföra en större olägenhet för grannen, samtidigt som det blir försämrat för honom med avseende på solen och havsutsikt. De vill placera stugan i framkant på tomten för att få havsutsikt. Att placera den vid nuvarande stugas position, med kortsida mot grannen är inte ett alternativ.

Gällande alternativ placering, så har de valt att placera byggnaden så att de kan komplettera med vinkelutbyggnad som beskrivet tidigare samt att de har planer för att uppföra garage/ekonomibyggnad på nordöstra delen av tomten i ett senare läge. De vill också bygga så att de kan få del av den havsutsikt som tomten medger. Gällande brandsäkerhet så saknar han kompetens för att bedöma, utan överlåter det till myndigheterna. Om så krävs kan de tidigarelägga rivning av den gamla stugan de ska ersätta. Området som sådant har redan idag flertal byggnader som står närmare tomtgräns än 4.5 meter samt på prickad mark, att detta skulle få prejudicerande verkan ser han inte kunna ske.

Nämnden

I beslutet om bygglov för nybyggnad av fritidshus som togs av nämnden 8 mars 2022 vill nu nämnden förtydliga bedömningen avseende om avståndet till fastighetsgränsen är att betrakta som en liten avvikelse eller inte. Eftersom detaljplanen är lagakraftvunnen år 1976 och inga bestämmelser finns om byggande nära fastighetsgräns så ska 39 § byggnadsstadgan (1959:512) tillämpas. Om de angivna förutsättningarna i byggnadsstadgan är uppfyllda så får bygg- och miljönämnden godkänna ett närmare avstånd. Placeringen i enlighet med bygglovet skulle inte innebära en fara för sundhet, brandsäkerhet eller innebära att ett lämpligt bebyggande av tomten skulle försvåras. Men eftersom det inkommit synpunkter från en granne som inte kan anses ogrundade bedöms avståndet till fastighetsgränsen inte vara planenligt.

När åtgärder strider mot detaljplanen får bygglov ändå beviljas om avvikelsen från detaljplanen kan anses vara liten och förenlig med detaljplanens syfte eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. En samlad bedömning är att avvikelens storlek kan betraktas som liten och inte medför ett olämpligt bebyggande av området. Bygglov ska därmed beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

I övrigt står nämnden fast vid helhetsbedömningen och bemötandet av inkomna synpunkter som angavs i bygglov, inget ytterligare har inkommit i målet som får nämnden att ändra sin bedömning.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen ska inom ramen för den aktuella prövningen ta ställning till om det var rätt av nämnden att bevilja det ansökta bygglov, eller om det finns skäl att upphäva det. De frågor som domstolen har att pröva är om den åtgärd som ansökan avser är förenlig med den detaljplan som fastigheten omfattas av. Om åtgärden inte bedöms vara förenlig med detaljplanen ska domstolen bedöma huruvida åtgärden kan anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Om åtgärden bedöms utgöra en liten avvikelse återstår för domstolen att pröva om placeringen av byggnaden utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Är åtgärden förenlig med gällande detaljplan?

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning i frågan om byggnadsstadgans tillämpning och stadgans bestämmelse om placering av byggnader. Det innebär att en byggnad som huvudregel inte får placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen.

Ägarna av fastigheten A har beviljats ett bygglov som innebär att delar av fritidshuset placeras tre meter från fastighetsgräns mot fastigheten Skellefteå B.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att placeringen av byggnaden i förhållande till fastighetsgränsen ska bedömas som en avvikelse från detaljplanen.

Utgör åtgärden en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL?

Placeringen av den lovsökta byggnaden innebär att det enbart är en liten del av byggnaden som skulle placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 m. Domstolen delar länsstyrelsens bedömning om att placeringen utgör en liten avvikelse gentemot detaljplanen och att avvikelsen i sig inte utgör skäl att upphäva beslutet om bygglov.

Medför den sökta åtgärden betydande olägenhet för omgivningen?

Enligt 2 kap. 9 § PBL får bl.a. placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (det s.k. omgivningskravet).

Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen måste beakta områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter. Bedömningen måste ske mot bakgrund av samtliga omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan. För att en byggnadsplacering 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 (se Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 25 oktober 2016 i mål nr P 4375-16 samt den 10 november 2017 i mål nr P 1622-17 och där hänvisade rättsfall, såsom RÅ 1991 ref. 46, RÅ 1993 ref. 59).

Den sökta åtgärden skulle innebära en begränsning av utsikten för S.N.. En begränsad utsikt utgör en omständighet som kan beaktas vid bedömningen om det beviljade bygglov utgör en betydande olägenhet för omgivningen. Om olika placeringar av en byggnad är möjliga ska inte en byggnad, enligt rättspraxis, placeras fritt på den bebyggbara marken utan placeringen ska ske så att byggnaden inte förorsakar betydande olägenheter och grannarnas intressen ska vidare beaktas (RÅ 1991 ref. 46).

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning innebär den sökta placeringen att det uppstår en betydande olägenhet för S.N. på grund av att utsikten begränsas. Domstolens finner även att det finns alternativa placeringar på fastigheten utan att den i detaljplanen medgivna byggrätten begränsas och att

bygglov därför inte kan beviljas. Mark- och miljödomstolen finner därför att den betydande olägenhet som placeringen av byggnaden innebär medför att överklagandet ska bifallas. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver därför mark- och miljödomstolen nämndens beslut och avslår ansökan.

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

Överklagande senast den 12 januari 2023.

Magnus Bygdemark

Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Bygdemark och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit tingsnotarien Emma Tafvelin Rosendal.



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 rätts-tillämpningen.
- 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.