

RÅ Ref 1991:46

Nybyggnad av bostadshus som inte stred mot detaljplan har med hänsyn till utformning och placering inom den del av tomten som fått bebyggas ansetts medföra betydande olägenhet för granne genom försämrad sjöutsikt. Bygglov har därför inte beviljats.

8 kap 1 § första stycket första punkten, 11 § första stycket och 3 kap 2 § plan- och bygglagen (1987:10)

Byggnadsnämnden i Lessebo kommun (1989-06-22) beviljade Irma och Sven O bygglov för uppförande av ett enfamiljshus med vidbyggt garage på fastigheten Stranden 2 i Hovmantorp, Lessebo kommun. Fastigheten Stranden 2 låg omedelbart söder om sjön Rottnen i Hovmantorp. Bygglovet stred inte i någon del mot gällande detaljplan. Gunnar M, ägare av den söder om fastigheten Stranden 2 intilliggande fastigheten Stranden 1, överklagade beslutet och yrkade inhibition hos länsstyrelsen i Kronobergs län. Han anförde bl a att byggnadens placering skulle komma att helt skymma utsikten från hans bostadshus ävensom försämma ljusförhållandena på hans fastighet och att byggnaden skulle kunna placeras på annan plats inom det område som enligt detaljplanen fick bebyggas på fastigheten Stranden 2 utan att medföra betydande olägenhet för honom.

Länsstyrelsen i Kronobergs län (1989-09-11), som lämnade yrkandet om inhibition utan åtgärd, avslög överklagandet samt yttrade: Enligt 8 kap 11 § plan- och bygglagen (1987:10, PBL) skall ansökning om bygglov bifallas bl a om åtgärden inte strider mot detaljplanen. – Som detaljplan för ifrågavarande kvarter gäller detaljplan fastställd den 7 juli 1989 för kv Udden m fl i Hovmantorps samhälle, Lessebo kommun. Enligt bestämmelserna till planen får området användas till bostäder samt bebyggas – till högst en fjärdedel – med en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad. Huvudbyggnaden får icke inrymma mer än en bostadslägenhet. Byggnad skall vara fristående och får ha två våningar men icke uppföras till större höjd än 6,5 meter. – Beviljat bygglov överensstämmer med gällande plan. – Byggnader skall enligt 3 kap 1 § PBL placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall vidare enligt 3 kap 2 § PBL placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. – Enligt länsstyrelsens mening medför den planerade byggnaden olägenhet för Gunnar M. Den är dock inte så betydande att bygglovet inte borde ha beviljats.

I besvär hos kammarrätten yrkade Gunnar M att byggnadsnämndens beslut att bevilja makarna O bygglov skulle undanröjas.

Kammarrätten i Jönköping (1990-01-23, Chruzander; Hellström, referent, Dahlbom), som höll syn i målet, yttrade: Fastigheten Stranden 2 är belägen mellan Gunnar M:s fastighet, Stranden 1, i söder och en vik av sjön Rottnen i norr. Bygglovet avser en byggnad med en längd av ca 23 meter inklusive garage m m. – Byggnationen strider inte mot detaljplanen för området. Granne på redan bebyggd fastighet får i sådant fall vid uppförande av en ny byggnad på angränsande fastighet alltid tåla vissa olägenheter i form av försämrade siktförhållanden m m. – Även om den planerade byggnaden med långsidan vetter mot Stranden 1, kan det inte antas att den i nämnvärd grad kommer att påverka ljusförhållandena för de boende på den fastigheten. – Utredningen i målet visar emellertid att byggnaden med den avsedda utformningen och placeringen kommer att praktiskt taget helt skymma sikten mot sjön från

samtliga fönster i bostadshuset på Gunnar M:s fastighet. – På grund av vad i målet förekommit och av vad kammarrätten iakttagit vid synförrättningen finner kammarrätten att med den placering byggnaden avses få på tomten i förening med utformningen av byggnaden ett uppförande av densamma i enlighet med det beslutade bygglovet får anses medföra så betydande olägenheter för Gunnar M att bygglovet inte står i överensstämmande med bestämmelsen i 3 kap 2 § PBL. – Kammarrätten ändrar länsstyrelsens beslut och visar, med undanröjande av byggnadsnämndens beslut, målet åter till nämnden för ny behandling.

I besvär hos regeringsrätten yrkade Irma och Sven O att regeringsrätten skulle bifalla deras ansökan om bygglov, i första hand enligt det förslag som ingivits till byggnadsnämnden och i andra hand enligt ett kompromissförslag som framförts i deras skrift till länsstyrelsen.

Prövningstillstånd meddelades.

Regeringsrätten (1991-05-31, Mueller; Brink, Dahlman och Lindstam) yttrade: Fastigheten Stranden 2 ligger omedelbart söder om stranden av sjön Rottnen i Hovmantorp. Den är obebyggd. Fastigheten Stranden 1, som är bebyggd med ett bostadshus, ligger omedelbart söder om fastigheten Stranden 2. Fastigheten Stranden 1 ägs av Gunnar M. Byggnadsnämnden i Lessebo kommun beviljade i sitt av kammarrätten upphävda beslut den 22 juni 1989, § 84, Irma O och Sven O bygglov för en nybyggnad av ett enfamiljshus med garage på fastigheten Stranden 2. Bygglovet avser en byggnadskropp med en totallängd i huvudsakligen öst-västlig riktning om ca 23 meter, varav ca 8 meter utgörs av ett garage som avses bli vidbyggt själva bostadsutrymmena på dess östra sida. Upplyst är att gränsen mellan Stranden 1 och Stranden 2 har en längd av ca 32 meter. Bygglovet strider inte i någon del mot gällande detaljplan.

Gunnar M gör i målet gällande att placeringen av nybyggnationen kommer att praktiskt taget helt skymma sikten ut över sjön från samtliga fönster i hans bostadshus och att placeringen därför innebär en betydande olägenhet för honom. Han tillägger att den planerade byggnationen kan genomföras utan att betydande olägenhet uppstår för honom om byggnationen parallellförflyttas i nordvästlig riktning inom det område som enligt detaljplanen får bebyggas.

Enligt Irma O och Sven O är det riktigt att Gunnar M – om byggnationen genomförs enligt bygglovet – inte kan se sjön rakt ut genom sina fönster men att sjön kommer att synas såväl åt nordöst som åt nordväst, dvs på vardera sidan av den planerade nybyggnaden.

Målet gäller således frågan huruvida byggnaden – sådan den anges i bygglovet – placerats och utformats på ett sådant sätt att betydande olägenheter uppstår för omgivningen.

Tillämpliga föreskrifter finns i 8 kap 11 § första stycket och 3 kap 2 § PBL. Förstnämnda lagrum har i de avseenden som är av intresse i detta mål följande lydelse:

"Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan skall bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen – – –,
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras
 - a) stämmer överens med detaljplanen, och
3. åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap."

I 3 kap 2 § PBL föreskrivs, såvitt är av intresse i detta mål, följande: "Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen."

En begränsning av utsikten är självfallet en omständighet som kan beaktas vid tillämpning av 3 kap 2 § PBL (se prop 1985/86:1 s 484).

Såsom 8 kap 11 § första stycket PBL utformats krävs således för bifall till en ansökan om bygglov att alla i punkterna 1–3 angivna förutsättningar samtidigt är uppfyllda. Såvitt är av intresse i detta mål måste alltså såväl kravet att åtgärden inte strider mot detaljplanen (här nedan kallat detaljplanekravet) som det i 3 kap 2 § samma lag angivna kravet att betydande olägenheter inte uppstår för omgivningen (här nedan kallat omgivningskravet) samtidigt vara uppfyllda. Hur dessa krav skall sammanvägas anges inte i lagtexten. Så mycket måste dock vara uppenbart att omgivningskravet kan påverka den byggrätt som enligt detaljplanen är förknippad med viss fastighet i vart fall på så sätt att en byggnad – om olika placeringar är möjliga – inte får placeras fritt på den bebyggbara marken utan att placeringen måste ske med beaktande av t ex en grannes intressen såtillvida att byggnaden inte förorsakar betydande olägenheter. Mera tveksamt är om byggrätten – för undvikande av betydande olägenheter – kan begränsas såtillvida att den bebyggbara ytan eller den tillåtna bygghöjden blir mindre än som följer av detaljplanen. Om detta vore avsett borde det ha uttryckligen angetts i lagtexten här eller i föreskrifterna om detaljplaner. Då så inte skett och då innehållet i bestämmelserna i en detaljplan om byggrättens omfattning i vad avser yta och bygghöjd är en mycket väsentlig faktor bl a för den som önskar förvärva en fastighet och för beräkning av en fastighets värde, kan det inte antas vara lagstiftarens mening att en tillämpning av omgivningskravet skall kunna leda till en minskning av den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter eller höjd. För samma tolkning talar även det förbud mot överklagande som anges i 13 kap 2 § andra stycket PBL. Enligt denna föreskrift kan nämligen ett beslut om bygglov inte överklagas på den grunden att t ex byggytan är för stor, om detaljplanen medger en byggyta av den storlek som anges i bygglovsbeslutet.

Omgivningskravet innefattar ett skydd för berörda grannar mot "betydande olägenheter". Bedömningen av frågan om en olägenhet – exempelvis skymd sikt – kan anses innefatta en betydande olägenhet måste uppenbarligen ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. Till dessa måste – förutom läge och användningssätt – räknas även innehållet i tillämplig detaljplan. Om exempelvis en detaljplan för ett markområde invid en sjö tillåter ett flertal bostadsbyggnader av vilka vissa – i förhållande till sjön – avses ligga bakom andra hus – kan uppenbarligen inte alla enligt detaljplanen tillåtna bostadsbyggnader ha fri utsikt över sjön. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som bor längre bort från sjön inte alltid bör anses som innefattande en väsentlig olägenhet i den mening som avses i 3 kap 2 § PBL. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön – inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen – placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes för dem vilkas byggnader ligger längre bort. Även i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan – med hänsyn till innehållet i detaljplanen – behöva accepteras.

Det bör tilläggas att endast mycket väsentliga begränsningar av den sjöutsikt, som med hänsyn till förhållandena således är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast sjön, kan anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i 3 kap 2 § PBL.