



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060102

**DOM**  
2012-12-18  
Stockholm

Mål nr  
P 4743-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-05-03 i mål nr P 787-12, se bilaga A

### KLAGANDEN

1. V E Z

2. P Z

### MOTPARTER

1. Mjögäcks Entreprenad AB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Vellinge kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 30 januari 2012 i ärende nr 403 3901-2011 m.fl. upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Vellinge kommun beslut den 3 februari 2011, § 27, i ärende nr 2010/2032.

---

Dok.Id 1043786

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**V E Z** och **P Z** har, så som det får förstås, yrkat att nämndens bygglovsbeslut ska upphävas.

**Mjögäcks Entreprenad AB** och **Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun** (nämnden) har bestritt ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN**

**V E Z** och **P Z** har till stöd för sin talan sammanfattningsvis anför t följande.

Mjögäcks Entreprenad AB har valt en byggnation med tre våningsplan för att kunna bygga maximalt antal lägenheter. Detta innebär att de är tvungna att överskrida den tillåtna byggnadshöjden. Skälet för en byggnadshöjd på 9,1 meter är således inte byggnadsteknisk. Det är avvikelser i byggnadshöjd som ska prövas och inte den totala höjden. Även om det saknas direkta bestämmelser för antal våningsplan i det aktuella området, måste rimligen en begränsning i byggnadshöjd räknas som en indirekt begränsning i antal våningsplan.

En avvikelse på 1,1 meter (13 %) kan inte anses som mindre. Särskilt då avvikelser innebär att det planerade flerbostadshuset kan anläggas med tre våningsplan och kommer att medföra betydande olägenhet i form av bland annat insyn och skymd sikt. Bygglov med avvikelse i byggnadshöjd har tidigare beviljats i området. Beviljande av ytterligare ett bygglov med avvikelse i byggnadshöjd får en prejudicerande effekt för kommande bygglov.

**Nämnden** har bl.a. anför t att bebyggelsemönstret längs Slottagårdsgatan har två karaktärer. Längs den norra sidan består kvarteret av villatomter med trädgård som gränsar mot Slottagårdsgatan. På den södra sidan av gatan ligger ett kvarter med ett flerbostadshus i tre våningar med en byggnadshöjd på 9,5 meter och en totalhöjd på

ca 13 meter samt villabebyggelse. Nybyggnaden sker i anslutning till flerbostadshuset. Detaljplanen har ingen bestämmelse gällande antalet våningar.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

En fråga i målet är om den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd samt om en eventuell planavvikelse är att anse som en sådan mindre avvikelse som kan godtas med stöd av 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. En annan fråga är om åtgärden innebär en betydande olägenhet för omgivningen och således inte kan anses uppfylla kravet i 3 kap. 2 § ÄPBL.

Vad först gäller frågan om den ansökta åtgärden innebär att tillåten byggnadshöjd överskrids gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Den i målet aktuella bygglovsansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadshöjd på 9,1 meter. Angiven högsta höjd enligt detaljplanen är 8 meter, med möjlighet till undantag från angiven höjd under vissa angivna förutsättningar. Mark- och miljööverdomstolen noterar att nämnden inte prövat om medgivande kan lämnas till byggnadshöjden i enlighet med undantagsbestämmelsen, utan utgått från att sökt åtgärd innebär en avvikelse från detaljplanen. Det är i målet ostridigt att de planerade bostadshusen avviker från planbestämmelserna på så sätt att byggnadshöjden överskrids med 1,1 meter. Även Mark- och miljööverdomstolen utgår därför i sin fortsatta bedömning från att byggnadshöjden är planstridig på angivet sätt.

Vad härefter gäller frågan om denna planavvikelse är att anse som en sådan mindre avvikelse som kan godtas med stöd av 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II och RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses

med uttrycket mindre avvikelser har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelser placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

De omständigheter som har anförts till stöd för att den sökta åtgärden innebär en mindre avvikelse är i huvudsak att byggnadshöjden är påkallad av byggnadstekniska skäl, att en helt planerlig byggnad hade kunnat uppföras till en högre totalhöjd än den nu planerade, att detaljplanen inte innehåller någon bestämmelse om högsta tillåtna antal våningar för det aktuella området och att intilliggande byggnad har en ännu högre byggnadshöjd än de nu planerade byggnaderna.

Mjögårds Entreprenad AB har sökt bygglov för två flerbostadshus med tre våningar. Byggnaderna har platt tak. Överskridandet av högsta tillåtna byggnadshöjd förefaller vara en konsekvens av en önskan att inrymma fler lägenheter i flerbostadshuset. Enligt Mark- och miljööverdomstolen utgör detta inte ett byggnadstekniskt skäl. Avvikelsen kan därför inte godtas med hänvisning till detta. Vilken totalhöjd byggnaderna hade kunnat få med en annan takutformning samt det faktum att detaljplanen inte begränsar antalet våningar saknar betydelse för prövning av om den aktuella avvikelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse. Vad gäller eventuella avvikelser avseende byggnadshöjd i omkringliggande bebyggelse, har det inte framkommit att de skulle vara medgivna som dispenser i enlighet med tidigare lagstiftning i sådan utsträckning att avvikelsen av detta skäl ska betraktas som mindre (jfr. prop. 1989/90:37 s. 57).

Mark- och miljööverdomstolen finner med hänvisning till det anförda att avvikelsen inte kan anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas i enlighet med 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Vid denna utgång prövar Mark- och miljödomstolen inte om åtgärden innebär en betydande olägenhet för omgivningen enligt 3 kap. 2 § ÄPBL.

Med bifall till klagandenas yrkande ska bygglovet på grund av det ovan anförda upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Malin Wik. Avgörandet är enhälligt.

Föredragande har varit Anna Stenberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
Enhet 3:2

**DOM**  
2012-05-03  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 787-12

**KLAGANDE**

1. B A och B F A
2. V E Z och P Z

**MOTPART**

1. Mjöbäck's Entreprenad AB
2. Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2012-01-30 i ärende nr 403-3091-201, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X, Vellinge kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
-

**BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun (nedan nämnden) beviljade den 3 februari 2011 Mjögäcks Entreprenad AB bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Vellinge kommun. Beslutet överklagades bl.a. av

B A och B F A och V E Z och P

Z till länsstyrelsen som avslog överklagandena.

B A och B F A och V E Z och P

Z har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

**YRKANDEN M.M.**

B A och B F A och V E Z och P

Z har, så som det får förstås, yrkat att nämndens bygglovsbeslut ska upphävas.

B A och B F A har anför i huvudsak följande till stöd

för sitt överklagande. Nämnden och länsstyrelsen pratar i sina beslut enbart om byggnadens höjd. Det är inte höjden som de vänder sig emot utan insynen från tredje våningens fönster och balkonger. Mjögäcks Entreprenad AB skriver att det mellan den planerade nybyggnationen och deras villa finns befintliga träd som är högre än nybyggnationen och att dessa skyddar mot insyn. Det finns inga blad på träden under större delen av året och nämnden har dessutom godkänt borttagande av tre fullväxta träd att ersätta med tre nya ”pinnar” som det tar 50 år innan de skyddar lika bra som de befintliga.

Det kommer att bli full insyn mot deras sovrum och köksträdgård, som ligger precis framför och nedanför det planerade huset. Detta är ett villaområde och inte ett flerfamiljområde. De byggde sitt hus för 34 år sedan just för att det var ett lugnt villaområde. Alla i området känner obehag över det planerade huset.

De har till sitt överklagande bifogat fotografier.

V E Z och P Z har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Bygglov strider mot planbestämmelserna om byggnadshöjd, som ska vara högst 8,0 meter. Bygglov har beviljats för en byggnad med byggnadshöjd på 9,1 meter. Skälet anges vara av byggnadsteknisk art. De anser inte att nämnden beviljat bygglov på en korrekt grund då två våningar istället för tre hade fallit inom planbestämmelserna. Två våningar hade dessutom inte inneburit olägenheter i form av insyn och skynd sikt i söderläge. De anser att det är en mycket stor avvikelse från detaljplan då insyn från våningsplan tre utgör en avsevärt större olägenhet för dem och de närboende. De anser att avvikelsen inte kan vara av byggnadstekniska utan rent kommersiella skäl. Det är många i området som drabbas av denna avvikelser varför den inte kan anse mindre. De ifrågasätter också vad denna avvikelse kan få för prejudicerande effekt i området. Området är redan i dag hårt påverkat av luftföroreningar och bullerstörningar. De anser inte att nämnden utrett i vilken utsträckning nybyggnationen kommer att påverka miljön innan bygglov meddelades.

B A och B F A har yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn i målet.

## DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen bedömer att utredningen i målet är tillräcklig varför yrkandet om syn avslås.

Klagandena har dels gjort gällande att den planerade byggnationen strider mot planbestämmelserna om högsta tillåtna byggnadshöjd och att detta inte är att anse som en mindre avvikelse från planen, dels att den planerade byggnationen innebär olägenheter för dem främst i form av insyn.

Det är ostridigt att det planerade bostadshuset avviker från planbestämmelserna på så sätt att byggnadshöjden överskrider med 1,1 meter. Av gällande stadsplan kan



utläsas att byggnad högst får vara 8 meter hög men att högre höjd kan accepteras om detta kan ske med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Planen innehåller således inget absolut förbud mot att bebygga området med en högre byggnad än 8 meter. Mark- och miljödomstolen finner liksom länsstyrelsen att den planerade byggnadshöjden är att anse som en mindre avvikelse från planen med hänsyn till att avvikelsen är förhållandevis liten och att byggnaden hade kunnat komma att få en högre totalhöjd om en annan typ av tak hade valts. Detta innebär att en helt planenlig byggnad hade kunnat uppföras till en högre totalhöjd än den nu planerade. Domstolen är införstådd med att en följd av att den ansökta byggnadshöjden accepteras är att byggnaden kan förses med tre våningar. Detta saknar dock betydelse vid bedömning av om det är fråga om en mindre avvikelse avseende byggnadshöjd. Det kan noteras att det i stadsplanen saknas bestämmelser om högsta tillåtna antal våningar för det aktuella området.

Klagandena har även gjort gällande att de kommer att drabbas av olägenheter i form av insyn. Frågan är om denna olägenhet kan anses som en sådan betydande olägenhet som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL. Det får anses klarlagt att klagandena kommer att drabbas av viss insyn från den planerade byggnaden. Domstolen bedömer dock med beaktande av avståndet mellan den planerade byggnaden och klagandenas fastigheter samt hur de förhåller sig till varandra att olägenheten inte kan anses betydande. Inte heller vad klagandena i övrigt anfört föranleder domstolen att ändra det överklagade beslutet. Överklagandena ska därmed avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 24 maj 2012.

Bengt Johansson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Liisa Sund.