



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2012-11-08
Stockholm

Mål nr
P 6270-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-15 i mål P 1081-12, se bilaga A

KLAGANDE

1. B E

2. M E

MOTPARTER

1. M H

2. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av förråd på fastigheten X i Sundsvalls kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom, Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut 2012-03-12 i ärende nr 403-7954-11, och Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommun beslut 2011-11-16, dnr SBN-2011-01376, om att meddela bygglov på fastigheten X i Sundsvalls kommun.

Dok.Id 1039262

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

B E och M E har, så som det får uppfattas, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvall kommun beslut om bygglov.

M H och **Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun** har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B E och M E

De har kontaktat en arkitekt och en byggingenjör som båda anser att byggnadshöjden beräknats felaktigt. De hänvisar till Boverkets allmänna råd 1995:3 vad gäller principer för beräkning av byggnadshöjd vid avvikande byggnadsformer. Byggnadshöjden är 3,4 meter och är därmed inte i enlighet med detaljplanen.

M H

I ansökan om bygglov finns tydliga uppgifter om förrådets mått. Dessa är uppmätta av personal från Stadsbyggnadskontoret i Sundsvall. Varken han själv, andra berörda grannar, Sundsvalls kommun, Länsstyrelsen i Härnösand eller mark- och miljödomstolen i Östersund anser att byggnaden utgör någon betydande olägenhet.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun

Enligt de kontrollmätningar på plats som kommunen gjorde år 2011 bedöms byggnadshöjden vara 3,25 m. Den högsta sidan i förhållande till medelmarknivån runt byggnaden blir dimensionerande i detta fall. Byggnadshöjd som planverktyg används för att reglera volymsuppbyggnad och dess relationer. I det enskilda fallet rör det omfattningen av volymerna på en fastighet men indirekt även samspelet mellan samtliga volymer längs en gata, i ett kvarter eller i en stadsdel. Avvikelsen påverkar inte gatubilden eller i övrigt rumsbildningen i kvarteret negativt, den är placerad i det inre av ett kvarter med ansenliga marknivåskillnader, planbestämmelser och mätregler medger ett sadeltak som skulle innebära en totalhöjd på ca 3,15 m samt att den högsta höjden är vänd från tomtgränsen. En avvikelse på i detta fall på 0,65 m kan därför anses vara mindre.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För den aktuella fastigheten gäller en stadsplan från år 1977. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gäller den som detaljplan. Av planen framgår bl.a. att med B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. PBL. Enligt 9 kap. 31 b § gäller vidare att bygglov får ges för en åtgärd som innebär en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är liten och är förenlig med detaljplanens syfte.

Frågan i målet är om den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd samt om en eventuell planavvikelse är att anse som en sådan liten avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Vid beräkning av byggnadshöjd ska bestämmelserna i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, tillämpas om inte annat särskilt anges. Enligt vad som har framkommit i målet finns inget sådant särskilt angivet. Enligt 1 kap. 3 § andra stycket PBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden om byggnaden ligger sex meter eller mer från allmän plats. Enligt tredje stycket samma bestämmelse ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets Allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 191 ff., anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med

gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. För att beräkna byggnadens höjd måste det således först fastslås vilken av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande.

Den aktuella byggnaden har en rektangulär planform med pulpettak. Byggnadens nordvästra långsida är vänd mot Y. Denna fasad är också den fasad som ligger närmast allmän plats. Mark- och miljööverdomstolen anser utifrån dessa omständigheter att byggnadens nordvästra fasad ska fastslås vara beräkningsgrundande fasad.

Byggnaden ligger på ett avstånd från allmän plats som överstiger sex meter. Med utgångspunkt i det valda fasadplanet, markens medelnivå invid byggnaden och det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak är byggnadshöjden 3,45 meter. Den i detaljplanen tillåtna höjden är 2,7 meter. Den beräknade byggnadshöjden överstiger därmed tillåten höjd med 0,75 meter.

Regeringsrätten har i flera avgöranden (RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelser 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. Som exempel på mindre avvikelser nämns i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714) placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Bygglovsansökan i aktuellt fall avser ett förråd, dvs. typiskt sett en liten byggnad. Med den ansökta utformningen skulle förrådets byggnadshöjd överskrida den tillåtna byggnadshöjden om 2,7 meter med 0,75 meter. Några byggnadstekniska eller andra jämförbara skäl till detta har inte framkommit. Avvikelsen från planen är sammanfattningsvis utifrån föreliggande omständigheter i detta fall alltför stor för att kunna anses vara en sådan liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Bygglov för den sökta åtgärden kan således inte medges med nu gällande detaljplan.
Med bifall till klagandens yrkande ska stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov för
förrådet därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Maria
Lotz, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson samt tf. hovrättsassessorn Helen
Blomberg, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Gunilla Stener.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-15
meddelad i
Östersund

Mål nr P 1081-12

KLAGANDE

1. B E

2. M E

MOTPARTER

1. M H

2. Sundsvalls kommun, Stadsbyggnadsnämnden
851 85 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut 2012-03-12 i ärende nr 403-7954-11, se
bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av förråd på X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

M och B E har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver bygglovet.

Stadsbyggnadsnämnden har yrkat att överklagandet avslås.

M H har bestritt ändring.

M och B E har anfört i huvudsak följande. De anser att byggnaden kan uppföras 4,5 meter från deras tomtgräns och vridas ett kvarts varv medsols utan att det ger ett plottrigt och splittrat intryck. Det skulle innebära att de fick byggnadens gavel mot deras utsikt från balkongen och att taket och gaveln inte skulle vara lika framträdande sett från deras balkong. Byggnaden skulle hamna på en lägre nivå och någon trapp till förrådsdörren skulle inte behövas. Deras förslag ger en 1,2 meter lägre höjd. De tror inte att grannen vill släpa tunga saker (t.ex. gräsklippare) uppför en trapp som är en meter hög. Det har inte ställts några krav på utformning av takutsprång, takets storlek och höjd eller byggnadens avsats. Det går även att utnyttja andra änden av tomten utan att splittra den användbara ytan. De anser inte att det finns särskilda skäl och att det kan ske utan men för granne, brandsäkerhet och utan att ett lämpligt byggande av området försvåras. De har godkänt en friggebod om en högsta höjd om 2,5 meter samt en högsta areal av 10 m². Aktuell detaljplan för området anger att byggnaden ska placeras i tomtens periferi men förutsätter att byggnaden placeras 4,5 meter från tomtgräns eller efter grannars godkännande (1,5 meter) och att bestämmelserna i övrigt är uppfyllda. Av § 6 mom 1 framgår att endast en huvudbyggnad och uthus (garage) får uppföras. Enligt § 6 mom 2 får huvudbyggnad och uthus inte uppta större areal än 160 m². Enligt § 7 mom 4 får uthus eller annan gårdsbyggnad inte uppföras högre än 2,7 meter.

Stadsbyggnadsnämnden har anfört i huvudsak följande. Detaljplanen för området, S2485, anger i bestämmelserna under 5 § att ”uthus eller garage skall placeras invid gräns mot granntomt där byggnadsnämnden så finner lämpligt”. Stadsbyggnadsnämnden finner att kommunen i gällande detaljplan avsett att en lämplig placering av liknande byggnader är i tomternas periferi. Tomterna i området är inte stora var-

för ett hushållande med de fria ytorna förefaller befogat. E:s tomt och bo-
stadshus ligger betydligt högre än byggherrens och placeringen hindrar ingen viktig
utblick. Placeringen utgör ingen fara för brandspridning mellan byggnader och för-
svårar inte grannens möjlighet att bebygga eller i övrigt använda sin tomt. Nämnden
bedömer att vad E:s anfört inte visar att placeringen är olämplig vare sig ur
allmän eller ur enskild synvinkel.

M H har anfört i huvudsak följande. Klagandena har tidigare godkänt
byggande av en friggebod med liknande utformning och placering. Förslaget om att
vrida friggeboden skulle inte fungera eftersom det skulle splittra hans tomt och
dessutom skulle den hamna i en sluttning. Han förstår inte invändningen om trapp
eftersom han inte har planerat ha någon trapp. I den andra änden av tomten är det en
väsentlig höjdskillnad i marknivån, vilket skulle försvåra byggnationen. Han vidhåller
att en annan placering skulle splittra den användbara ytan och ge ett plottrigt
intryck. Förrådets storlek, placering och utformning medför inte betydande olägen-
het för klagandena eftersom nivåskillnaderna mellan fastigheterna är så pass stor.

DOMSKÄL

Gällande detaljplan (stadsplan) är från år 1977. B och M E har
hävdatt att byggnadens höjd överstiger den i detaljplanen högsta tillåtna höjden. Av
detaljplanen 7 § 4 mom. framgår att på ett med B betecknat område får uthus eller
annan gårdsbyggnad inte uppföras till större höjd än 2,7 meter. Med större höjd i
detaljplanen bör avses byggnadshöjden, som räknas till skärningen mellan fasadpla-
net och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.
Har byggnaden en takvinkel på 45 grader eller mindre, sammanfaller byggnadshöj-
den med fasadens höjd. Med denna beräkning som grund framgår av ritningarna i
bygglovsansökan att byggnadshöjden är 2,55 meter, vilket innebär att byggnadens
höjd är i enlighet med detaljplanen.

Övriga invändningar från klagandena har bemötts av länsstyrelsen. Mark- och mil-
jödomstolen delar de bedömningar som länsstyrelsen har gjort.

Vad M och B E framfört i mark- och miljödomstolen utgör således inte skäl att upphäva länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 6 juli 2012. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Jim Emilsson

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Jim Emilsson och tekniska rådet Ove Eriksson. Föredragande har varit beredningsjuristen Paulina Rautio.