



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2013-08-29
Stockholm

Mål nr
P 601-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-12-21 i mål nr P 3126-12, se bilaga A

KLAGANDE

M J

Ombud: Advokat V D och Jur.kand. C G

MOTPARTER

1. B S

2. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar den överklagade domen på så sätt att Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 13 maj 2011, § 1297/2011, dnr 233 1353/2010, att bevilja bygglov för uppförande av huvudbyggnad fastställs.

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt. Detta innebär att den överklagade domen står fast i den del den avser att upphäva bygglovets för uppförande av komplementbyggnad.

Dok.Id 1081850

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M J har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun (byggnadsnämnden) beslut om bygglov.

B S har motsatt sig ändring.

Byggnadsnämnden har, som det får förstås, vidhållit beslutet om bygglov.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M J har bl.a. anfört följande. Fastigheten är en sluttningsomt. Huset är väl anpassat för fastigheten. Marknivån på baksidan av huset är något högre än vad som framgår av bygglovshandlingarna eftersom någon dörr inte har installerats där. Husets arkitektur följer inte någon traditionell grundtyp utan huset är utformat med pulpettak. Vid beräkningen av byggnadshöjden har den s.k. fasadareametoden använts. Den faktiska höjden från underkant tak till marknivå är för den västra sidan 6,33 respektive 6,58 meter, och för den östra sidan 4,9 respektive 4,97 meter. Dessa nivåer stämmer väl överrens med byggnadshöjdsberäkningen om 5,82 meter. Den faktiska byggnadshöjden avviker inte från den byggnadshöjd som tillåts i planen. Den rivna sommarstugans grund utgör idag en del av det nya husets terrass. Terrassen ligger i marknivå. Det är således inte en sådan terrass som visuellt ger intryck av att vara en tillbyggnad där utrymme skapas under golvet (jfr RÅ 2009 ref. 67). Det saknas skäl att bedöma terrassen som byggnadsarea. Det finns inte bygglov för garage. En komplementbyggnad om 15 m² förråd har uppförts i närheten av bostadshuset. Mellan komplementbyggnaden och bostadshuset finns en yta som i bygglovshandlingarna har illustrerats med regler från komplementbyggnaden till bostadshuset. Detta är inte ett tak utan en öppen yta som var tänkt att täckas med en pergola. Pergolan har inte, och kommer inte, att uppföras. Bostadshuset är 122 m² vilket överstiger den tillåtna byggnadsytan. Avvikelsen är en sådan mindre avvikelse som är tillåten. Vid denna

bedömning ska beaktas att komplementbyggnaden om 15 m² väsentligt understiger detaljplanens tillåtna 40 m².

Mark- och miljödomstolen har vid prövningen av bygglovets inte låtit honom få tillfälle att yttra sig över bedömningen av vad som ska anses ingå i byggnadsarean. Mark- och miljödomstolen har dessutom felaktigt angivit att bygglov getts för garage och carport, när det i själva verket varit fråga om en komplementbyggnad i form av ett förråd. Dessa felaktiga bedömningar har inte kommunicerats med honom och de hade kunnat redas ut vid en syn. Mark- och miljödomstolen ska se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver. Domstolen har utövat en så bristfällig processledning att ett rättegångsfel som har påverkat utgången i målet föreligger. Han anser i första hand att detta kan avhjälpas i Mark- och miljööverdomstolen och i andra hand att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för förnyad handläggning.

B S har bl.a. anfört följande. Både byggnadsnämnden och mark- och miljödomstolen har konstaterat att byggnadshöjden avviker från planen med 0,7 meter. Byggnadsnämnden har även konstaterat att höjden kan utgöra en olägenhet för omgivande fastigheter. I överklagandet har man, på ett sätt som han inte kan kontrollera, trixat med marknivåhöjder, mått och utförande så att huset har blivit lägre. Ett tak mellan hus och förråd har byggts, men har nu rivits. Att huset till stora delar redan är uppfört ska inte påverka bedömningen eftersom byggnation skett efter att mark- och miljödomstolen har upphävt bygglovets. Samtliga grannar anser att fastigheten inte är anpassad för byggnation i ett sjönära och känsligt läge.

Byggnadsnämnden har bl.a. anfört följande. Varken terrassen placerad på tomtens västra del eller pergolan som sammanbinder huvudbyggnaden och komplementbyggnaden kan bedömas som byggnadsarea. Enligt svensk standard (SS 21054:2009 avsnitt 7.3.1), ska terrass/altan som inte är underbyggd inte inräknas vid beräkning av byggnadsarea. Av ritningarna framgår vidare att området mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad är öppet och endast täcks av en pergola, vilken i sig inte är en bygglovpliktig anordning. Då tak saknas kan området inte inräknas vid beräkning av byggnadsarea. Huvudbyggnaden och

komplementbyggnaden är fristående från varandra och ska prövas utifrån planens olika byggrätter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Byggnadshöjden bedöms utgöra en mindre avvikelse från detaljplanen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, är tillämpliga i målet. Fastigheten X ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan med ändringar som fastställdes 1978. Enligt 17 kap. 4 § ÄPBL ska en stadsplan gälla som en detaljplan som antagits med stöd av ÄPBL.

Av 8 kap 11 § första stycket ÄPBL framgår att bygglov ska beviljas inom område som omfattas av detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen som gäller för området och åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ ÄPBL. Enligt sjätte stycket samma lagrum får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med planens syfte.

Enligt stadsplanen gäller för fastigheter inom det aktuella området bl.a. följande. Endast en huvudbyggnad och en garagebyggnad får uppföras. En huvudbyggnad som uppförs i två våningar får inte uppta större area än 110 m². Högst en sjättedel av tomten får bebyggas om en huvudbyggnad uppförs i två våningar. En garagebyggnad får inte uppta större area än 40 m². Anordnas ett garage inom en huvudbyggnad får motsvarande byggnadsyta, efter byggnadsnämndens medgivande, utnyttjas för annan gårdsbyggnad. En byggnad får inte uppföras till större höjd än 6,4 meter och en garagebyggnad till 2,5 meter.

Fråga i målet är om bygglovet strider mot planens bestämmelser om antal och användning av byggnader, bebyggelsens area och byggnadshöjd samt om eventuella avvikelser är att anse som sådana mindre avvikelser som kan godtas med stöd av 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Fråga är också om åtgärden i så fall innebär betydande olägenheter för omgivningen och därför inte kan anses uppfylla kravet i 3 kap. 2 § ÄPBL. Det Mark- och miljööverdomstolen har att pröva i målet är huruvida bygglovet

är planenligt. Det ingår inte i Mark- och miljööverdomstolens prövning att bedöma huruvida de åtgärder som faktiskt har vidtagits avviker från planen. Detta är en tillsynsfråga som i första hand prövas av byggnadsnämnden.

Är komplementbyggnaden planenlig?

Enligt planbestämmelserna får endast en huvudbyggnad och en garagebyggnad uppföras på fastigheten. En garagebyggnad får inte uppta större area än 40 m². Anordnas garage inom huvudbyggnaden får motsvarande byggnadsyta, efter byggnadsnämndens medgivande, utnyttjas för annan gårdsbyggnad.

Mark- och miljödomstolen har ansett att komplementbyggnaden ska ingå i huvudbyggnadens area på grund av de fem regler som förbinder den med huvudbyggnaden. Mark- och miljööverdomstolen, som särskilt beaktar reglarnas antal och det öppna utrymmet mellan dem, finner att reglarna inte innebär att komplementbyggnaden och huvudbyggnaden kan anses vara sammanbyggda på ett sådant sätt att komplementbyggnaden och utrymmet under reglarna ska inräknas i huvudbyggnadens area. Vid bedömningen av om komplementbyggnaden är planenlig ska denna därför betraktas separat från huvudbyggnaden.

Av utredningen i målet, bl.a. bygglovsritningarna, framgår att komplementbyggnaden inte är en garagebyggnad. På grund av detta och eftersom någon garagebyggnad inte har anordnats inom huvudbyggnaden är det inte tillåtet enligt planen att utnyttja den byggnadsyta som tillåts för garagebyggnad för annan gårdsbyggnad.

På grund av detta avviker bygglovet från planbestämmelserna i den del det avser komplementbyggnaden.

Är huvudbyggnadens area planenlig?

Enligt planbestämmelserna får en huvudbyggnad på fastigheten inte uppta större area än 110 m². Byggrätten begränsas även av att högst en sjättedel av tomten, dvs. 152 m², får bebyggas.

Mark- och miljödomstolen har funnit att komplementbyggnaden och terrassen ska ingå i huvudbyggnadens area. Mark- och miljööverdomstolen har ovan konstaterat att komplementbyggnaden inte ska inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Fråga är då hur terrassen ska bedömmas i detta avseende. Vad som ska anses utgöra byggnadsarea framgår varken av lag eller förordning. I Svensk standard SS 21054:2009 anges dock att byggnadsarean utgörs av den area som en byggnad upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. En terrass/altan som inte är underbyggd inräknas inte.

Den aktuella terrassen, som till stor del utgörs av en gammal sockelmur, kan enligt Mark- och miljööverdomstolen inte anses vara underbyggd på ett sådant sätt att den ska ingå i beräkningen av huvudbyggnadens area.

Mot bakgrund av det som anförts finner Mark- och miljööverdomstolen att huvudbyggnaden ska anses vara måttsatt till 121 m² i bygglovet. Detta innebär en avvikelse från vad som tillåts enligt planbestämmelserna med 11 m², dvs. 10 procent.

Är huvudbyggnadens höjd planenlig?

Enligt planbestämmelserna får en huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 6,4 meter. Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska i aktuellt fall, byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Av tredje stycket samma lagrum framgår att byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 framgår hur markens medelnivå invid byggnaden kan beräknas. Vidare anges att man vid beräkning av byggnadshöjd ska utgå från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande.

Mark- och miljööverdomstolen anser i likhet med underinstanserna att den beräkningsmetod som enligt Boverkets allmänna råd kan användas vid mycket oregelbundna markförhållanden och som tar hänsyn till markhöjden i varje punkt kring byggnaden bör tillämpas i målet, samt att huvudbyggnadens östra fasad ska vara beräkningsgrundande.

Vid en beräkning som utgår från denna beräkningsmetod uppgår byggnadshöjden för huvudbyggnaden till cirka 7 meter. Detta innebär att byggnadshöjden överskrider den enligt planen tillåtna byggnadshöjden med cirka 0,6 meter.

Är planavvikelseerna mindre?

Bygglov får enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL beviljas för en åtgärd som innebär avvikelse från detaljplan om avvikelsen är mindre och förenlig med planens syfte. I praxis har frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bedömts inte endast utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (jfr RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, samt RÅ 1991 ref. 57). 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.

När det först gäller komplementbyggnaden utgörs inte avvikelsen av överskridande av byggnadsarea eller byggnadshöjd utan hela byggnaden är, på skäl som anförts ovan, planstridig. En sådan avvikelse kan enligt Mark- och miljööverdomstolen inte anses utgöra en mindre avvikelse förenlig med planens syfte.

När det sedan gäller byggnadsarean för huvudbyggnaden överskrids den enligt planen tillåtna byggnadsarean med 10 procent. Den totalt tillåtna byggnadsarean på fastigheten överskrids däremot inte. På grund av detta och på grund av skalan och karaktären hos den omgivande miljön, vilken består av ett förhållandevis tätbebyggt villaområde, finner Mark- och miljööverdomstolen att den avvikelse som byggnadsarean utgör kan anses vara mindre och förenlig med planens syfte.

Beträffande den avvikande byggnadshöjden konstaterar Mark- och miljööverdomstolen, liksom länsstyrelsen, att för det fall fasaden mot väster skulle ha valts som beräkningsgrundande skulle byggnadshöjden ha varit planenlig. Vidare är taket konstruerat som ett pulpettak istället för ett ordinärt sadeltak och byggnaden

belägen i en kraftig sluttning. Dessa omständigheter i förening med storleken på huvudbyggnaden och omgivande byggnader medför att den avvikelse som byggnadshöjden utgör kan anses vara mindre och förenlig med planens syfte.

Mark- och miljööverdomstolen finner vid en samlad bedömning att de avvikelser från planen som huvudbyggnadens höjd och area utgör, inte endast betraktade separat utan också sammantagna, får anses innebära mindre avvikelser förenliga med planens syfte.

Innebär åtgärden betydande olägenheter för omgivningen?

Byggnader ska enligt 3 kap. 2 § ÄPBL placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. I förarbetena till lagen anges att de förhållanden som ska beaktas bl.a. är olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenheter för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menade departementschefen att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (prop. 1985/86:1, s. 483 ff). Mark- och miljööverdomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det aktuella området är förhållandevis tätbebyggt. Områdets karaktär är därför sådan att toleransnivån för vad som ska anses vara betydande olägenheter måste vara något högre där än i t.ex. mer glesbebyggda områden. Till detta kommer att den aktuella fastigheten ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan - vilken gäller som en detaljplan - och att begränsningar som följer av kravet på hänsyn till sikt- och ljusförhållanden i ett tätbebyggt område normalt bör framgå av detaljplanen (RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59). Byggnadens läge i en sluttning mot en liten vik innebär att utsikten över Ältasjön från övriga fastigheter enbart påverkas i begränsad omfattning. På grund av detta finner domstolen, i likhet med länsstyrelsen, att de olägenheter som kan uppstå för omgivningen inte kan anses vara betydande.

Sammanfattning

När det gäller komplementbyggnaden har Mark- och miljööverdomstolen funnit att bygglovet är planstridigt och att avvikelserna inte kan anses vara mindre och förenliga med planens syfte. Bygglov för komplementbyggnaden kan därför inte beviljas med nu

gällande stadsplan. Överklagandet avslås därför i den del det avser komplementbyggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen har vidare funnit att bygglovet strider mot planen när det gäller huvudbyggnadens area och höjd. Dessa avvikelser har dock ansetts vara mindre och förenliga med planens syfte. På grund av detta och då de olägenheter som kan uppstå för omgivningen inte har ansetts vara betydande finns det inte skäl att upphäva bygglovet i denna del. Överklagandet ska därför bifallas i den del det avser huvudbyggnaden.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Erika Enlund, referent.

Föredragande har varit Linn Gloppestad



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-12-21
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 3126-12

KLAGANDE

B S

MOTPARTER

1. M J

Ombud: J K

2. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

SAKEN

Bygglov på fastigheten X

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms län beslut 2012-04-26 i ärende nr 4032-15507-2011,
se bilaga 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens i Stockholms län beslut
den 26 april 2012 och Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun
beslut den 13 maj 2011, § 1297/2011.

Dok.Id 301440

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

BAKGRUND

Genom beslut den 13 maj 2011 meddelade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivningslov på fastigheten X.

I beslutet anfördes bl.a. att bygglovet innefattar mindre avvikelser från detaljplan då största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaden överskrids med 10 procent och högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnaden överskrids med 0,7 meter samt att byggnadens höjd bedöms kunna utgöra en viss olägenhet för omkringliggande fastigheter, men att den inte är av större omfattning än vad man får acceptera i ett tätbebyggt storstadsområde.

Beslutet överklagades av B S (ägare till fastigheten A), M H (ägare till fastigheten B) samt I Poch G P (ägare till fastigheten C) till Länsstyrelsens i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom beslut av den 26 april 2012 avslog överklagandena.

B S har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

B S har, som det får förstås, yrkat att bygg- och rivningslovet ska upphävas och har till stöd för sin talan anført, utöver det som framgår av länsstyrelsens beslut, i huvudsak följande.

Det rör sig inte om ett tätbebyggt storstadsområde utan om ett sjönära läge. Det är olämpligt med ett tak med solreflekterande. Arkitekteten har angivit felaktiga höjdangivelser.

M J har bestritt bifall och har till stöd för sin inställning anført, utöver det som framgår av länsstyrelsens beslut, i huvudsak följande.

Fastigheten kännetecknas av stora nivåskillnader och nås från en smal angöring mellan fastigheten C och D. Nivåförhållandena är mycket komplexa.

Det har varit hans ambition att på bästa möjliga sätt anpassa byggnaden till de naturliga förhållandena och uppfylla byggherrens behov samtidigt som miljö och grannpåverkan minimeras. B S kan knappast störas av bebyggelsen på X då hans hus ligger väsentligt högre (marknivå +33), på den högsta punkten i grannskapet, medan huset på X ligger dolt bakom berget. Högsta punkten på taket på X ligger i nivå med B Ss marknivå och han kommer helt obehindrat att kunna se över huset från sin fastighet. Länsstyrelsen har i sitt beslut sakligt redovisat, liksom han själv i samband med bygglov, hur byggnadshöjden är beräknad. Ingen av höjdangivelserna är felaktig. Aluzink är en miljövänlig grå legering som till sin natur är matt och ej reflekterande samt smälter väl in mot bergets gråhet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har inte hörts av.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut.

Av gällande detaljplan framgår, såvitt rör fastigheten X, att endast en fristående huvudbyggnad och en garagebyggnad får uppföras. Garagebyggnaden får inte uppta större areal än 40 kvm. Anordnas garage inom huvudbyggnaden får motsvarande byggnadsyta, dvs. 40 kvm, utnyttjas som gårdsbyggnad, dock inte inrymma boningsrum. En huvudbyggnad som uppförs i två våningar, eller en våning och suterrängvåning, får inte uppta större areal än 110 kvm (och tomten då bebyggas med högst en sjättedel). Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 6,4 meter och garagebyggnaden till 2,5 meter.

Fastigheten X omfattar 912 kvm, vilket ger en byggrätt om maximalt 152 kvm.

Av en bygglovsritning (A11, dnr 233/1353/2010, reviderad den 14 april 2011 och fastställd den 13 maj 2011) framgår att huvudbyggnaden är måttsett till 122 kvm,

att tillbyggnad med carport och garage under sammanhängande tak är måttsatt till 46 kvm samt att altan, som inte är måttsatt, men bygglovspliktig eftersom höjden överstiger 1,2 meter, uppgår till cirka 110 kvm.

Eftersom garaget med carport är förbundna med huvudbyggnaden genom ett sammanhängande tak räknas dessa som tillbyggnad till huvudbyggnaden. En garagebyggnad om 40 kvm får enligt detaljplanen uppföras, men eftersom den ska vara friliggande ingår den alltså inte i huvudbyggnadens byggrätt. Sammantaget tar huvudbyggnaden (inklusive garage, carport och altan) omkring 278 kvm i anspråk av planens medgivna 110 kvm, vilket är ett överskridande av den tillåtna byggnadsarean.

Vidare konstaterar mark- och miljödomstolen att byggnadens höjd är cirka 7,1 meter, vilket är ett överskridande med cirka 0,7 meter av den i planen tillåtna byggnadshöjden.

Dessa avvikelser kan inte, varken sammantaget eller betraktade separat, anses utgöra s.k. mindre avvikelser förenliga med planens syfte (jfr RÅ 1991 ref. 57). Redan av det skälet kommer mark- och miljödomstolen fram till att bygglov inte kan medges. Underinstansernas beslut ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 11 januari 2013. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit tingsnotarien Linda Bellucci Feijen.