



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

**DOM**  
2014-06-04  
Stockholm

Mål nr  
P 11624-13

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-29 i mål nr P 4171-13, se bilaga A

### KLAGANDE

LS

Ombud: Advokat S W

### MOTPARTER

1. A I

2. I-B I

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun  
451 81 Uddevalla

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av garage med gäststuga på fastigheten X i Uddevalla kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår L Ss överklagande.

---

Dok.Id 1146631

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L S** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, förklarar att ansökt åtgärd är planenlig såvitt gäller byggnadshöjd och återförvisar ärendet till länsstyrelsen för vidare handläggning.

**A I och B-M I** har bestridit ändring.

**UTVECKLANDE AV GRUNDER I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L S** har bl.a. anfört följande. Enligt gällande plan får byggnadshöjden för byggnad av nu aktuellt slag vara högst tre meter. Enligt 1 kap. 3 § andra stycket plan- och byggförordningen ska markens medelnivå invid byggnaden bilda utgångspunkt för byggnadshöjdens beräkning. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Om särskilda skäl föranleder det får dock beräkningen ändå utgå från markens medelnivå invid byggnaden. Situationen i förevarande fall är att byggnadshöjden överskrider tre meter om den räknas från den allmänna platsens höjd vid tomtgränsen, medan den är tre meter, dvs. planenlig, om utgångspunkt tas i marken invid byggnaden.

Ett av byggnadens hörn kommer att vara beläget något mindre än 6 meter från allmän plats, nämligen 5,5 meter. Mellan vägkanten och tomtgränsen finns ett ca 2,5 meter brett övervuxet dike. Avståndet mellan vägkanten och spetsen av det aktuella hörnet blir således ca 8 meter.

I länsstyrelsens beslut anges att den beräkningsgrundande fasaden ska vara den sydvästra, vilket i och för sig förefaller naturligt. I beslutet anges dock felaktigt att fasaden ligger parallellt med gatans längdriktning. Fasaden löper inte parallellt utan snett, dvs. i viss vinkel, i förhållande till vägen. Detta innebär att endast 20 procent av den beräkningsgrundande fasadens totala 7,85 meter kommer att vara belägna mindre än 6 meter från allmän plats. Av dessa 20 procent kommer endast en mindre del vara belägen 5,5 meter från allmän plats (och 8 meter från vägkanten), medan andra delar

av dessa 20 procent kommer att vara belägna helt obetydligt mindre än 6 meter från allmän plats.

Dessa omständigheter, i varje fall sammantagna, utgör särskilda skäl för att markmedelnivån invid byggnaden ska användas som utgångspunkt vid beräkningen av byggnadshöjden.

**A I och B-M I** har vidhållit vad de tidigare har anfört samt bl.a. tillagt följande. Något dike finns inte. Vägområdet fram till tomtgräns ingår i allmän plats. Beräkningen måste således baseras på markens medelnivå. Det saknas särskilda skäl att använda medelnivån invid garaget.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun** har givits tillfälle att yttra sig i målet, men har inte hörts av.

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

Aktuell byggnad avses innehålla ett garage om ca 64 kvadratmeter och en ovan detta placerad gäststuga. Fråga i målet är endast hur byggnadshöjden ska beräknas i detta fall och om åtgärden, med hänsyn till höjden, kan tillåtas.

*Tillämpliga bestämmelser m.m.*

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är en av förutsättningarna för att bygglov ska ges inom ett område med detaljplan att åtgärden inte strider mot planen.

I den detaljplan som gäller för nu aktuellt område stadgas bl.a. att högsta byggnadshöjd för uthus är tre meter.

I 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, stadgas bl.a. följande. Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder

annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 193 anges att när beräkningen ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten ska endast höjderna mitt för byggnaden beaktas. Vidare anges att särskilda omständigheter som föranleder annat beräkningssätt kan vara att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad.

I 9 kap. 31 b § PBL stadgas att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

*Ligger byggnaden mindre än sex meter från allmän plats?*

Av ritningarna i målet framgår att byggnaden är placerad mindre än sex meter från mark som enligt gällande detaljplan är allmän plats (L-VÄG; lokal trafik inkl. bl.a. diken och sidoområden). Att endast en del av byggnaden ligger inom sex meter eller att själva vägbanan ligger på ett längre avstånd ändrar inte detta förhållande. Beräkningen av byggnadens höjd ska således utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

*Finns särskilda skäl att inte utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten?*

Syftet med att utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten vid beräkning av höjden på en byggnad som ligger mindre än sex meter från allmän plats kan antas vara att säkerställa den med planen syftade enhetligheten och harmonin i bebyggelsemiljön invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser, dvs. varifrån bebyggelsesilhouetten upplevs (jfr Boverkets yttrande i RÅ 1997 not. 66).

Särskilda skäl att inte utgå från den allmänna platsens medelnivå kan finnas om syftet med bestämmelsen inte uppnås på grund av att, såsom var fallet i RÅ 1997 not. 66, den allmänna platsens karaktär var sådan att byggnaden inte kunde sägas upplevas från den allmänna platsen. Ett annat särskilt skäl kan vara, såsom anges i Boverkets allmänna råd, att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad och

att resultatet av en sådan beräkning därför skulle strida mot bestämmelsens och planens syften.

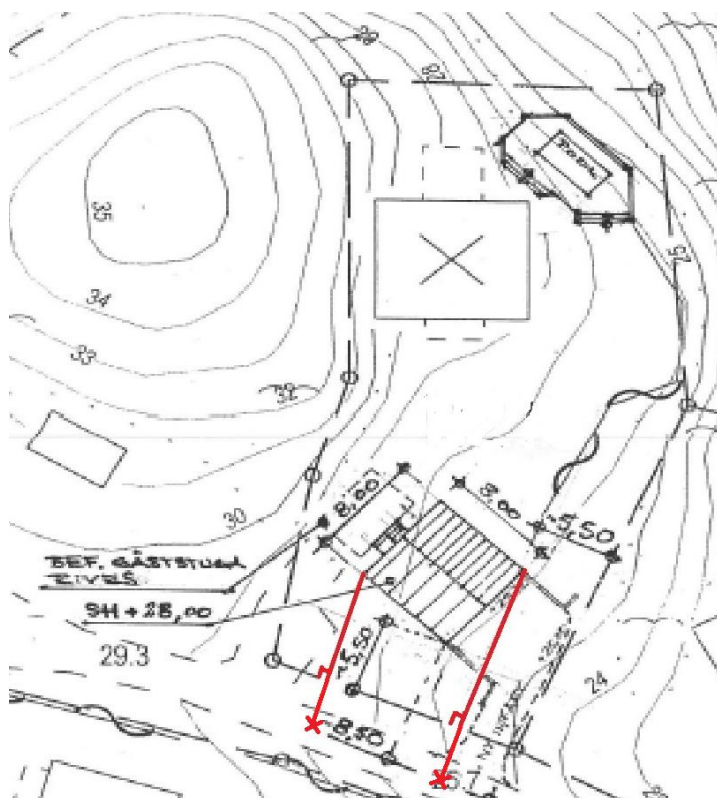
L S har, som det får förstås, som särskilda skäl anfört dels att endast en liten del av byggnaden ligger inom 6 meter från den allmänna platsen, dels att byggnaden kommer att ligga 8 meter från själva vägen samt att det mellan väg och fastighetsgräns finns ett övervuxet dike.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning utgör varken det som L S anfört eller vad som i övrigt framkommit om förhållandena på platsen sådana särskilda skäl som avses i 1 kap. 3 § PBF.

*Vilken är den allmänna platsens medelnivå invid tomten?*

Eftersom den allmänna platsen, såsom den är redovisad i detaljplanen, sluttar längs med den aktuella fastighetsgränsen och den beräknade byggnadshöjden varierar beroende på vilka nivåer som medräknas har fråga uppkommit hur ”den allmänna platsens medelnivå invid tomten” ska tolkas.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att en beräkning grundad på den allmänna platsens nivåer längs med hela sträckan invid en fastighetsgräns kan, om fastighetsgränsen är lång, ge resultat som inte stämmer överens med syftet med bestämmelsen. Att lagstiftaren valt begreppet tomt istället för fastighet torde också tyda på att det inte nödvändigtvis är alla förekommande nivåer invid fastighetsgränsen som avses. Även Boverkets allmänna råd ger uttryck för detta genom att ange att det endast är höjderna mitt för byggnaden som ska beaktas. Mot bakgrund av att syftet med bestämmelsen får anses vara att byggnadshöjden ska beräknas från en nivå varifrån byggnaden upplevs av omgivningen är även Mark- och miljööverdomstolen av uppfattningen att endast nivåer i byggnadens närhet ska användas. Mark- och miljööverdomstolen anser att den allmänna platsens medelnivå invid tomten i regel kan beräknas mellan de punkter i gränsen mot allmän plats från vilka en vinkelrät linje kan dras till byggnadens ytterkant. Punkter och linjer har markerats med rött i figuren.



Utifrån ovan angivna utgångspunkter samt den allmänna platsens nivåer, såsom de anges på situationsplan upprättad med underlag från kommunens baskarta, beräknar Mark- och miljööverdomstolen den allmänna platsens medelnivå invid tomten till +26,7.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning i fråga om att byggnadens sydvästra långsida ska utgöra beräkningsgrundande fasad. Med utgångspunkt i den sydvästra fasaden, beräkningen av den allmänna platsens medelnivå invid tomten och det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak är byggnadshöjden 3,5 meter. Byggnadshöjden överstiger därmed tillåten höjd med 0,5 meter.

*Är avvikelserna lita och förenliga med detaljplanens syfte?*

Den sista frågan blir därmed om avvikelserna är en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Mark- och

miljööverdomstolen anser att inte heller en avvikelse beräknad till 0,5 meter i förevarande fall är att anse som en sådan liten avvikelse som kan godtas.

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen, liksom länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen, anser att byggnadens höjd utgör hinder för att medge bygglov ska L Ss överklagande avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Henrik Runeson, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Helen Blomberg, referent.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-11-29  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 4171-13

**KLAGANDE**

L S

Ombud: Advokat S W

**MOTPARTER**

1. A I

2. I-B I

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun  
451 81 Uddevalla

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2013-10-23, d nr 403-22864-2013,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Ändrat bygglov för nybyggnad av garage med gäststuga samt marklov  
på fastigheten X i Uddevalla kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 250964

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00



**BAKGRUND**

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun** (nämnden) beslutade den 16 maj att bevilja L S bygglov för nybyggnad av garage med gäststuga samt marklov på fastigheten X i Uddevalla kommun.

**Länsstyrelsen i Västra Götalands län** (länsstyrelsen) beslutade efter överklagande av I-B I och A I att upphäva nämndens beslut, se bilaga 1.

Beslutet hade dessförinnan, med ändring av länsstyrelsens beslut, inhiberats av mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen lämnade inte prövningstillstånd.

**YRKANDEN M.M.**

L S har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att det undanröjs, att domstolen förklarar ansökan vara planenlig såvitt avser byggnadshöjd samt att målet återförvisas till länsstyrelsen för erforderlig handläggning i övriga delar. Till stöd för sin talan har hon anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen har beträffande byggnadshöjden uttalat att hon vitsordat att garagebyggnaden kommer att vara belägen mindre än 6 meter från allmän plats. Detta är inte riktigt korrekt. Vad hon har vitsordat är att ett av byggnadens hörn kommer att vara beläget 5,5 meter från allmän plats.

Länsstyrelsen har vidare uttalat att den beräkningsgrundande fasaden ska vara den sydvästra, vilket i och för sig förefaller naturligt. Samtidigt uppger länsstyrelsen felaktigt att denna fasad ligger parallellt med gatans längdriktning. Såsom framgår av exempelvis ritning A1 till ansökan kommer fasaden inte att löpa parallellt, utan i stället snett, eller annorlunda uttryckt i viss vinkel, i förhållande till vägen. Detta innebär att endast ca 20 % av den beräkningsgrundande fasadens totala 7,85 meter kommer att vara belägna mindre än 6 meter från allmän plats. Och av dessa 20 % kommer endast en mindre del att vara belägen 5,5 meter från allmän plats, medan

andra delar av dessa 20 % kommer att vara belägna helt obetydligt mindre än 6 meter från allmän plats.

Därutöver ska det vägas in att det mellan fastighetsgränsen och vägen finns ett övervuxet dike. Det innebär att spetsen av det aktuella hörnet av byggnaden och vägkanten är ca 8 meter. Sagda omständigheter, i vart fall sammantagna, innefattar särskilda skäl för att undantagsregeln i 1 kap. 3 § andra stycket plan- och byggförordningen ska vara tillämplig.

Då övriga frågor inte bedömts av länsstyrelsen torde, med hänsyn till instansordningens princip, rätten i sitt kommande beslut ha att visa målet åter dit för erforderlig handläggning.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har gått igenom utredningen i målet samt övervägt vad L S anfört i mark- och miljödomstolen. Domstolens slutsats är att det inte finns några skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 20 december 2013.

Ove Järholm

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Marina Fagermoen.