



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2014-11-25  
Stockholm

Mål nr  
P 1907-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-02-07 i mål nr P 5018-13, se bilaga A

## KLAGANDE

Å R

## MOTPARTER

1. S Å A

Ombud: H N och M N

2. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun

## SAKEN

Bygglov avseende enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Höganäs kommun beslut om att meddela bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 1175188

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Å R har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovet.

S Å A har bestritt bifall till överklagandet.

**Byggnadsnämnden i Höganäs kommun** (nämnden) har bestritt bifall till överklagandet.

**UTVECKLAN AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Å R har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill tillagt bl.a. följande. Avvikelserna från detaljplan när det gäller byggnadshöjd och våningsantal har i tidigare process bedömts vara alltför stora för att tillåtas. Boverket har i tidigare process kommit fram till att höjden är 7,45 meter. I detta mål har mark- och miljödomstolen kommit fram till att höjden är 3,42 meter och länsstyrelsen att höjden är 3 meter. Av ritningarna att döma framgår att höjden inte är mindre än 3,9 meter någonstans och att den som högst är 7,45 meter. Ginstvägen är liten med få passerande. Byggnaden har sin stora påverkan på Storaskärsvägen, med grannar nära inpå och stor trafik. Området är till sin karaktär ett typiskt fritidshusområde och hänsyn måste tas till detta. Huset har gjort att han inte längre får någon sol på stora delar av sin tomt under vinterhalvåret. Avsaknad av ljus kan leda till sjukdomar. Havsutsikten från övervåningen har även försvunnit. Insynen på tidigare privata områden har ökat.

S Å A har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill tillagt bl.a. följande. Ritningarna har ändrats sedan den tidigare processen. Hänsyn ska därmed inte tas till den. Byggnationen kan inte placeras på något annat lämpligt sätt och Å Rs påståenden om betydande olägenhet saknar grund. Det är mer än 9 meter mellan byggnaden och tomtgränsen till dennes fastighet. Det stora gavelfönstret är inte riktat mot Å Rs tomt. Den kan inte vara fråga om mer än en ringa påverkan på havsutsikten. Eftersom den östra vinkelbyggnaden har störst area på den södra fasaden är det i denna fasad som fasadplanet ska placeras, vilket innebär att höjden enligt ritningarna uppgår till 3,42 meter och därmed inte

strider mot detaljplanen. Om det istället är den yttersta södra långsidan som ska vara beräkningsgrundande uppgår byggnadshöjden till 2,75 meter, vilket överensstämmer med detaljplanen.

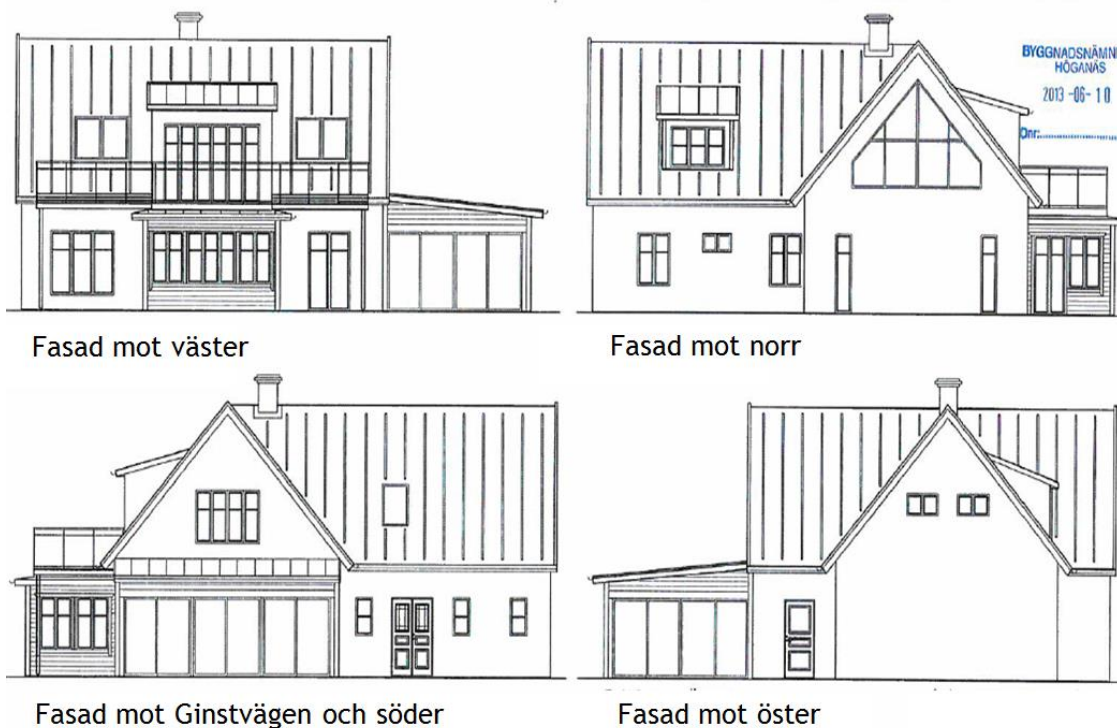
**Nämnden** har anfört bl.a. följande. En ny volym har tillkommit jämfört med tidigare process. Den nya volymens utformning medför att den inte ska räknas in i den södra gavelfasadens fasadplan. Den södra fasaden mot Ginstvägen är beräkningsgrundande. Fasadplanet för den beräkningsgrundande fasaden ska placeras i östra vinkelbyggnadens väggliv då detta plan representerar den största ytan av fasaden. Denna del har även det största intrycket på gatan. Höjden ryms därmed inom detaljplanen. Även om den yttersta södra långsidan, som kan anses utgöra ett större intryck från gatan, räknas som beräkningsgrundande fasad är byggnadsdelens höjd mindre än vad detaljplanen tillåter. Oavsett vilket av de två fasadliven som man väljer blir höjden mindre än den som anges i planen.

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

Frågan i målet är om bygglov kan beviljas för de åtgärder som avses i bygglovsansökan.

Å R har gjort gällande att den ansökta åtgärden, dvs. uppförande av enbostadshus på fastigheten, bl.a. strider mot detaljplanbestämmelserna i fråga om höjd. Mark- och miljööverdomstolen gör i detta avseende följande bedömning.

Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska vara den som är riktad mot allmän plats (se Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 29 juni 2012 i mål nr P 2053-12, den 18 september 2012 i mål nr P 2076-12 och den 8 november 2012 i mål nr P 6270-12). Detta innebär att som beräkningsgrundande fasad ska väljas en fasad som är riktad mot Ginstvägen. Den sida som vetter mot Ginstvägen kan delas upp i den *södra gaveln* med *utskjutande byggnadsdel* och den *östra långsidan* då dessa delar är förskjutna i förhållande till varandra. Såväl mark- och miljödomstolen som Länsstyrelsen i Skåne län har bedömt att det är den *östra långsidan* mot Ginstvägen som utgör beräkningsgrundande fasad.



Av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, (Boken om lov, tillsyn och kontroll) framgår att med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv och att ingen hänsyn ska tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande karaktär. Den *östra långsidan* har ett större fasadplan än både den på gaveln mot Ginstvägen *utskjutande byggnadsdelens* fasadplan och den *södra gavelns* ovanliggande fasadplan. Den utskjutande byggnadsdelen kan inte anses vara en smärre avvikelse eller utsprång av konstruktiv eller utsmyckande karaktär i den mening som avses i de allmänna råden. Med enbart de allmänna råden som utgångspunkt är slutsatsen att det är den östra långsidan som är den beräkningsgrundande fasaden korrekt.

De allmänna råden är inte bindande och med hänsyn till såväl byggnadens utformning som placering finner emellertid Mark- och miljööverdomstolen att även andra faktorer måste vägas in i bedömningen. Syftet med att begränsa byggnadshöjden i detaljplan är att denna starkt påverkar upplevelsen av en byggnad. I detta fall är det enligt Mark- och miljööverdomstolen inte möjligt att bortse från det intryck som hela byggnadsvolymen ger. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den utskjutande

byggnadsdelen har en begränsad volym i förhållande till övriga byggnaden och att det intrycket förstärks av dess utformning och funktion som innebär att den inte påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Den östra långsidan är visserligen den största fasaddelen sett till ytan, men den är något tillbakaskjuten i förhållande till övriga delar som vetter mot Ginstvägen. Enligt Mark- och miljödomstolens uppfattning är det den södra gaveln, som ger det mest dominerande intrycket genom att den är framskjuten och på ett påtagligt sätt bryter av när byggnaden betraktas från Ginstvägen. Mot bakgrund av detta är det därför södra gaveln som ska utgöra den beräkningsgrundande fasaden, vars höjd därmed blir avgörande för om åtgärden är förenlig med gällande detaljplan.

Av detaljplanen följer att fastigheten får bebyggas med huvudbyggnad i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Av ansökningshandlingarna framgår att den södra gaveln har en höjd som överstiger 7 meter, vilket därmed innebär att den högsta tillåtna byggnadshöjden överskrids. Avvikelsen kan inte anses vara liten och förutsättningar för att bevilja bygglov saknas därför. Det saknas därmed anledning att ta ställning till om bygglovet i övrigt uppfyller förutsättningarna för att bevilja lov. Av detta följer att mark- och miljödomstolens dom ska ändras, nämndens beslut upphävas och ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner.

Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-02-07  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5018-13

**KLAGANDE**  
Å R

**MOTPART**  
1. S Å A

2. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun,

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Skåne läns beslut 2013-11-05 i ärende nr 403-19112-13, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov avseende enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun beslutade den 1 juli 2013 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Beslutet överklagades av Å R som yrkade att bygglovsbeslutet skulle upphävas. Länsstyrelsen i Skåne län lämnade i beslut den 5 november 2013 överklagandet utan bifall.

**YRKANDEN M.M.**

Å R har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut samt avslår ansökan om bygglov. Han har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Hans överklagan baseras på att länsstyrelsen har visat bristande insikt i mätförande enligt Boverkets regler, att länsstyrelsen har visat dålig insikt i områdets karaktär av fritidsområde, samt att länsstyrelsen inte beaktat den negativa påverkan som den uppförda byggnaden medfört för grannarna vid Storaskärsvägen. Vidare har inte hänsyn tagits till tidigare beslut i högre instans.

Enligt Boverkets yttrande till kammarrätten har man fastställt byggnadshöjden till 7,45 meter. Baserat på detta har kammarrätten upphävt bygglovets, vilket fastslagits av Högsta förvaltningsdomstolen. Länsrätten har tidigare gjort en liknande bedömning.

Länsstyrelsen finner nu att byggnadshöjden är 3 meter. Av ritningarna att döma är byggnadshöjden inte mindre än 3,7 meter någonstans och den är som Boverket uttalat, maximalt 7,45 meter. Detta bekräftas av ritningarna daterade 14 augusti 2008 medan de nu presenterade ritningarna visar ett hus utan sockel.

Länsstyrelsen har valt ett mätsätt som är så gynnsamt som möjligt för bygglovssökanden och beaktar inte byggnadshöjden mot Storaskärsvägen som ligger ungefär lika långt ifrån som Ginstvägen, där närmast berörda grannar finns. Bygghöjden här

är lika som på sydsidan enligt ovan. Mot Storaskärsvägen påverkas flest folk av byggnadshöjden och borde därför vara styrande. Ginstvägen är det få som passerar medan Storaskärsvägen är vägen till havet och där passerar mycket folk. Ljusförhållandena påverkas inte heller på Ginstvägen medan Storaskärsvägen hamnar i norr-läge och speciellt vintertid försvinner solen bakom huset.

I väster är byggnadshöjden 5,5 meter.

Området är till sin karaktär ett fritidshusområde och nu aktuell byggnad har uppförts sedan man rivit ett enplanshus. Området har via en ny detaljplan från 2007, tillåtits att försiktigt ändra karaktären av rent fritidshusområde, genom att byggytan ökas, men hänsyn ska ändå tas till områdes ursprungliga karaktär av fritidsområde. Bygghöjden är fortfarande 3,5 meter och antal våningar 1,5.

Det nu uppförda huset har i dokumentationen från Höganäs kommun klassats som ett tvåvåningshus. Byggytan får enligt detaljplanen vara 25 % av tomtarean, dock maximalt 250 kvm. Enligt de handlingar jag haft tillgång till, är den nu aktuella projektet 199 kvm, samt med tillägg av ett garage på 30 kvm uppnås en total byggnadsyta på 259 kvm, samt ett 10 kvm växthus.

Länsstyrelsen har inte heller tagit i beaktande projektets påverkan på grannarna. Under vinterhalvåret når nu inte solen stora delar av den klagandes tomt, liksom hans grannes, och hans vinterbonade uterum har också förlorat sitt solinfall. Vidare har utsikten från ovanvåningen påverkats negativt genom att havsutsikt försvunnit. Slutligen ger ett panoramafönster på andra våningen en enorm insyn över tidigare privata områden och visar ytterligare på en brist på hänsyn till grannars intressen. Då nuvarande plan tillerkänner en så mycket större frihet att bygga, finns det inte längre några godtagbara skäl till att tillåta avvikelser över huvud taget.

S Å A har i yttrande till domstolen motsatt sig att bygglovets upphävs. Han har vidare begärt att domstolen håller syn och muntligt sammanträde.



**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), här kallad PBL, framgår av det överklagade beslutet.

Domstolen finner att målet kan utredas utan syn och sammanträde.

Mark- och miljööverdomstolen har under de senaste åren givit ett antal domar som förtydligar hur plan- och byggnadsförordningen och Boverkets allmänna råd ska tolkas. I avgörande från den 29 juni 2012 (P 2053-12) konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska anses vara den som är riktad mot allmän plats. Detta förtydligades sedan i efterkommande domar, bl.a. i avgörande från den 18 september 2012 (P 2076-12) och från den 8 november 2012 (P 6270-12). Framför allt i det senare avgörandet konstaterades att det även för byggnader belägna mer än 6 meter från allmän plats, inne i ett kvarteret, det var fasaden närmast liggande gatan som skulle ligga till grund för beräkningen.

Utifrån ovan angiven praxis finner mark- och miljödomstolen därför att länsstyrelsen haft fog för sin bedömning av vilken fasad som på ritningen utgör den beräkningsgrundande. På ritningens principsektion är byggnadshöjden utsatt till 3420 mm. Även på de ursprungliga ritningarna, daterade den 6 maj 2009, är den redovisade byggnadshöjden inklusive sockel satt till cirka 3400 mm. Även detta mått ryms inom planbestämmelsens 3,5 meter.

Genom att den beräkningsgrundande fasaden i detta fall ska anses vara den mot Ginstvägen riktade östra delen av den södra fasaden, påverkar inte takkuporna, vilka är belägna på andra ickegrundande fasader, bedömningen av byggnadshöjden. Inte heller gavelspetsen på den mot Ginstvägen riktade gaveln ska inräknas i byggnadshöjden.

Således strider den lovgivna byggnadskonstruktionen inte mot bestämmelserna i detaljplanen. Med hänsyn härtill samt då det enligt domstolens bedömning inte hel-

ler i övrigt finns något hinder mot att bevilja ansökt bygglov ska Å Rs överklagande avslås.

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

Överklagande senast den 28 februari 2014.

Jonny Boo

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.