



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2014-10-03
Stockholm

Mål nr
P 2967-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-12 i mål nr P 857-14, se bilaga

KLAGANDE

1. C N

2. R N

MOTPARTER

1. E.N. Byggarna i Göinge AB

Ombud: H-G H

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun
312 80 Laholm

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Laholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun för fortsatt handläggning.
-

Dok.Id 1158215

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

C N och R N har, som de får förstås, yrkat att ansökan om bygg-lov ska avslås.

E.N. Byggarna i Göinge AB och **Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun** har bestritt ändring.

C och R N har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på fastigheten.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C N och R N har vidhållit vad de har anfört i underinstanserna om bl.a. byggnadshöjd. Utöver det har de uppgett följande. Detaljplanen ska förstås så att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppgå till högst 110 kvm. Skälet bör vara att det inte är lämpligt att huvudbyggnaden är större än så på dessa minimala tomter. Eftersom huvudbyggnadens area uppgår till 115 kvm strider den sökta åtgärden mot detaljplanen. Det bör även klarläggas vad softuben ska klassificeras som. Det vore bra med en syn på fastigheten, bland annat eftersom de inte kan finna något liknande mål där radhustomter har gjorts om till villatomter.

E.N. Byggarna i Göinge AB har uppgett bl.a. att detaljplanen ska förstås så att den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 160 kvm, varav högst 50 kvm för uthus. Den aktuella byggnadens sammanlagda byggnadsarea är 156 kvm, varav 41 kvm avser garage. Åtgärden strider därför inte mot detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun har kompletterat utredningen med information om marknivåerna vid fastighetens norra gräns respektive vid den allmänna platsens gräns mot fastigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**Frågan om syn**

Mark- och miljööverdomstolen anser att utredningen i målet är tillräcklig för att avgöra målet och att syn på fastigheten därför inte behövs. C och R Ns begäran om syn ska därför avslås.

Bygglov

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömningar, förutom såvitt avser åtgärdens förenlighet med detaljplanens bestämmelse om byggnadsarea och från vilken marknivå byggnadshöjden ska beräknas. I dessa delar gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömningar.

Byggnadshöjd

Av detaljplanen framgår att högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 m med begränsningen att uthus eller garage endast får vara 4 m höga. Byggnadshöjden beräknas normalt från markens medelnivå invid byggnaden, men om byggnaden, som i det aktuella fallet, ligger mindre än 6 meter från allmän plats ska byggnadshöjden istället räknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat (1 kap. 3 § andra stycket plan- och byggförordningen (2011:338), [PBF]). Den första frågan blir därför om det finns särskilda skäl att inte utgå från nämnda marknivå.

Syftet bakom bestämmelsen att utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten har i praxis ansetts vara att säkerställa den med planen syftade enhetligheten och harmonin i bebyggelsemiljön invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser, dvs. från platser där bebyggelsesilhuetten upplevs. Särskilda skäl att utgå från en annan marknivå kan finnas om syftet med bestämmelsen inte uppnås t.ex. för att den allmänna platsens karaktär är sådan att byggnaden inte kan sägas upplevas från den allmänna platsen eller om marken på den allmänna platsen eller tomten är starkt kuperad och att resultatet av en sådan beräkning därför skulle strida mot bestämmelsens och planens syften (se bl.a. MÖD 2014:17).

Den allmänna plats som är aktuell i målet är utpekad som parkeringsplats och belägen längs med Södra strandvägen, vilken leder ner till stranden. Det har inte framkommit något som tyder på att byggnaden inte kommer att upplevas från den allmänna platsen eller att den allmänna platsens karaktär är sådan att den inte utnyttjas med viss frekvens. Istället tyder den allmänna platsens läge i förhållande till stranden närmast på motsatsen, dvs. att parkeringen i vart fall under sommarhalvåret kommer att utnyttjas frekvent av allmänheten. Av utredningen i målet framgår att det aktuella området är relativt plant. Att det är byggnadens kortsida som vetter mot den allmänna platsen eller att tomten och den allmänna platsen inte angränsar till varandra medför inte i detta fall att det föreligger sådana särskilda skäl som gör att syftet med bestämmelsen inte kan uppnås. Det har i övrigt inte framkommit något i målet som tyder på att resultatet av att byggnadshöjden räknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten skulle strida mot bestämmelsens eller detaljplanens syften. Det har alltså inte framkommit några sådana skäl som avses i 1 kap. 3 § andra stycket andra meningen PBF. Byggnadshöjden ska därför beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. När, som i det aktuella fallet, den allmänna platsen och tomten inte angränsar till varandra måste bestämmelsen, med beaktande av ordalydelsen och syftet, förstås så att det är den allmänna platsens medelnivå invid den gräns som vetter mot tomten som ska ligga till grund för beräkningen.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är enligt detaljplanen 6,5 m. Med utgångspunkt i markens medelnivå invid byggnaden, vilken i ansökningshandlingarna har angetts till +5,1 blir byggnadshöjden 6,39 m. Nämnden har kompletterat utredningen i målet med vissa höjdangivelser vid den allmänna platsens gräns mot tomten. Av Boverkets Allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, s.193 framgår att endast höjderna mitt för byggnaden beaktas. Mark- och miljööverdomstolen bedömer med ledning av de angivna höjderna att den allmänna platsens medelnivå mitt för byggnaden är + 4,94. Med denna nivå som utgångspunkt blir byggnadshöjden 6,55 m. Eftersom beräkningen av den allmänna platsens medelnivå inte är exakt får de få centimetrar med vilka högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen eventuellt skulle överskridas anses ligga inom felmarginalen. Den sökta åtgärden strider därför inte mot detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd. Det saknas alltså skäl att upphäva bygglovets på denna grund.

Byggnadsarea

Av detaljplanen framgår att största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 160 kvm varav 50 kvm för uthus eller garage. Parterna har olika uppfattningar om bestämmelsen innebär att uthus eller garage får vara högst 50 kvm eller att huvudbyggnaden får vara högst 110 kvm.

Att det i planbestämmelsen anges ”varav 50 kvm för uthus eller garage” istället för ”varav *högst* 50 kvm för uthus eller garage” indikerar att 50 kvm av den största sammanlagda arean endast får avse uthus eller garage. Konsekvensen av denna tolkning är att huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 110 kvm. Tolkingen stöds av den omständigheten att de aktuella fastigheterna är relativt små. Dessutom indikerar de byggnadsillustrationer som finns på detaljplanekartan att avsikten varit att en del av den största sammanlagda byggnadsarean ska utnyttjas som garage eller uthus. Vidare får huvudbyggnaden vara 6,5 m hög medan uthus eller garage endast får vara 4 m höga, vilket innebär att de olika tolkningarna även medför en betydande skillnad i byggnadsvolym. Även med hänsyn till fastigheternas storlek framstår det som sannolikt att avsikten varit att 50 kvm av den sammanlagda byggnadsarean skulle avse uthus eller garage. Mark- och miljööverdomstolen finner med hänsyn till det som anförts att detaljplanens bestämmelse om byggnadsarea ska förstås så att av den största sammanlagda byggnadsarean per tomt får 50 kvm endast avse uthus eller garage och 110 kvm huvudbyggnad. Eftersom huvudbyggnaden i målet har en byggnadsarea som överstiger 110 kvm strider den sökta åtgärden mot detaljplanen.

Frågan blir då om denna avvikelser är liten och förenlig med planens syfte. Denna fråga har inte prövats av underinstanserna. Det är inte lämpligt att Mark- och miljööverdomstolen som första instans prövar denna fråga eller vidtar de ytterligare handläggningsåtgärder som krävs. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning avseende frågan om det är en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Mikael Hagelroth, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Elin Samuelsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-03-12
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 857-14

KLAGANDE

1. C N

2. R N

MOTPARTER

1. E.N. Byggarna i Göinge

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Hallands läns beslut 2014-02-11 i ärende nr 403-3702-13, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Laholms kommun och yrkande om inhibition

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun (nämnden) har den 14 maj 2013 beviljat bygglov för bl.a. nybyggnad av fritidshus på fastigheten X.

Länsstyrelsen i Hallands län har den 11 februari 2014 avslagit C Ns och R Ns överklagande av nämndens beslut, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

C och R N har överklagat länsstyrelsens beslut och får anses yrkat att bygglovet ska upphävas. De har vidare yrkat att syn ska hållas på fastigheten och att bygglovet tills vidare inte ska få verkställas (inhibition). Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

Dagsljuset kommer att klart försämras på deras tomt om grannarna får bygga ett inglasat uterum över uthuset med Softub. Dessutom anger detaljplanen att högsta bygghöjd för uthus är 4 meter. De hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) vägledande avgörande den 25 maj 2012 i mål nr P 6567-11, med liknande omständigheter som nu är aktuella. Dagsljuset som MÖD tar hänsyn till borde gälla även i deras fall. Man bör särskilt beakta att tomterna i området är ovanligt små, 330 kvm, från början planerade för radhus och inte friliggande villor, varför extra hänsyn bör tas.

Fastigheten tillhör delområde 2, dock inte att förväxlas med de tomter längre upp som också tillhör delområde 2 men är betecknade HB. De motsätter sig all form av hotell- och restaurangverksamhet på X och tycker att mycket tyder på att det inte är fråga om ett fritidshus. De känner stor oro för detta och önskar att domstolen bekräftar att hotell- och restaurangverksamhet inte är tillåten på X enligt gällande detaljplan.

Fönster mot öster, d.v.s. mot deras fastighet, har en för stor total yta då den är över 4 kvm och fönstren är inte brandklassade. Om dessa fönster ska vara kvar anser de

att samtliga ska vara frostade samt brandklassade. De känner stor oro för vad som kan hända vid eventuell brand när byggnaden ligger endast 40 cm från deras tomtgräns. Det känns även mycket obehagligt att känna sig iakttagna hela tiden från 13 fönster. Detta är en stor olägenhet för dem.

De finner det märkligt att burspråk på plan två kan godkännas endast 40 cm från deras tomt. Brandchefen i Laholm har uttalat sig mycket tveksam till detta pga. säkerheten, och de ifrågasätter hur nämnden kan strunta i brandchefens åsikter. Dessutom kommer hängrännorna som i nuläget inte är inritade att göra att burspråket kommer ännu närmare deras tomt. De undrar hur nämnden plötsligt kan åsidosätta regeln om att lägga husen minst 1,2 meter från tomtgräns för att var och en ska kunna underhålla sitt hus från den egna tomten, en regel som tidigare gällt samtliga i området.

Enligt detaljplanen är det tillåtet med en huvudbyggnad och ett garage eller uthus per tomt. I nuläget är bygglov beviljat för en huvudbyggnad och två uthus, i form av ett garage och ett uthus med Softub. När man vill besöka uthuset med Softub måste man först gå ut från huvudbyggnaden för att sedan kunna gå in i uthuset, det finns alltså ingen direktingång från huvudbyggnaden. På det uthuset har man dessutom planerat en andra våning med ett inglasat uterum vilket gör att detta uthus blir minst 7 meter högt. Detaljplanen tillåter endast ett uthus eller garage som är högst 4 meter. Eftersom det redan finns ett garage måste Softub-delen med det inglasade uterummet bort för att detaljplanen ska kunna följas.

När det gäller garaget kommer även detta att bli för högt när godkänt räcke kommer upp.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet redogjort för tillämpliga lagrum. Mark- och miljödomstolen ska enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar hålla syn på stället, om det behövs. Domstolen bedömer att syn inte behövs i målet.

Fastigheten X omfattas av detaljplan som vann laga kraft år 2008. För fastigheten anges såvitt nu är av intresse endast bostadsändamål med friliggande bostadshus i två våningar. Endast en huvudbyggnad och ett vidbyggt uthus eller garage per tomt. Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 160 kvm varav 50 kvm för uthus eller garage. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter, uthus eller garage 4 meter. Högsta nockhöjd 8,5 meter. Byggnader får sammanbyggas i gemensam tomtgräns, radhus. Inga restriktioner om minsta avstånd till tomtgräns finns.

Domstolen konstaterar att bygglovet avser ett fritidshus, dvs. bostadsändamål.

Byggnadshöjden ska enligt 1 kap. 3 § andra stycket plan- och byggförordningen (2011:338, PBF) 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.

I tredje stycket samma lagrum anges att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Boverket har i sina allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2 ”Boken om lov, tillsyn och kontroll”, redogjort för hur bestämmelserna om byggnadshöjd bör tillämpas. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man enligt de allmänna råden ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena

långsidan. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.

Mark- och miljödomstolen bedömer att byggnadens långsida mot väster, vilken omfattar husets entré och vetter mot områdets infartsgata, i det här fallet är att betrakta som beräkningsgrundande fasad.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den aktuella byggnaden är belägen mindre än sex meter från parkeringsplatserna, vilka enligt detaljplanen utgör allmän platsmark. Den aktuella fastigheten gränsar emellertid inte direkt till den allmänna platsmarken utan det finns en annan fastighet inom kvartersmark emellan. Domstolen noterar vidare att det endast är byggnadens kortsida mot norr som vetter mot den allmänna platsen, och inte den beräkningsgrundande fasaden. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att det finns särskilda skäl att vid beräkningen av byggnadshöjden utgå från markens medelnivå invid byggnaden, jmf Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 5 april 2013 i mål nr P 11588-12.

Vad beträffar utrymmet betecknat med Softub noterar domstolen att detta visserligen har en egen ingång från markplanet, men att det inglasade utrymmet på plan två nås inifrån byggnaden. Att byggnadsdelen visuellt ger intryck av att vara en del av huvudbyggnaden med bl.a. en gemensam takkonstruktion gör att domstolen bedömer att den utgör en del av huvudbyggnaden och inte ett vidbyggt uthus.

Huvudbyggnadens byggnadshöjd uppgår då vid beräkning till cirka 6,4 meter. Garagets tak är avsett att användas som terrass. Mark- och miljödomstolen bedömer att ett räcke inte påverkar byggnadshöjden. Garagets byggnadshöjd beräknas därmed inte överstiga 4 meter. Eftersom detaljplanen tillåter byggnadshöjder på 6,5 respektive 4 meter konstaterar domstolen att byggnadshöjden inte strider mot detaljplanen.

Som domstolen redogjort för ovan anser domstolen att byggnationen omfattar en huvudbyggnad med ett vidbyggt garage, varför domstolen konstaterar att den aktuella åtgärden inte heller i denna del strider mot detaljplanen.

Avseende tillåten byggnadsarea tolkar mark- och miljödomstolen detaljplanens bestämmelser som att garaget får vara max 50 kvm och den sammanlagda byggnationen på fastigheten max 160 kvm. Då garaget är ca 41 kvm och den sammanlagda byggnationen på fastigheten ca 156 kvm strider byggnadsarean således inte mot detaljplanen.

Eftersom detaljplanen saknar restriktioner om minsta avstånd till tomtgräns vad avser X strider byggnationen inte heller i detta avseende mot detaljplanen.

Domstolen delar underinstansernas uppfattning om att åtgärden med uppförande av stödmur är en sådan liten avvikelse som är att anse som förenlig med detaljplanens syfte. Byggnationen (bortsett från stödmuren) följer således detaljplanens bestämmelser.

C och R N har påpekat att byggnationen innebär en betydande olägenhet för dem bl.a. i form av insyn och förlust av dagsljus. Vad som ska ses som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) måste bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. I ett område som det förevarande som omfattas av en detaljplan som medger viss byggrätt på relativt små fastigheter belägna på rad vid varandra på det sätt som här är aktuellt är det uppenbart att skuggning och insyn kommer att uppkomma. Detta förhållande är redan behandlat i detaljplaneprocessen och därför något som en fastighetsägare har att räkna med. Det innebär i många fall en olägenhet för den fastighet som berörs men för att en byggnads placering och utformning inte ska kunna accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett likvärdigt sätt.

Mark- och miljödomstolen noterar att den byggrätt som följer av planen trots det sökta bygglovets inte har utnyttjats fullt ut. Detaljplanebestämmelserna omfattar vidare inte några restriktioner avseende fönstersättning. Mot bakgrund av områdets

karaktär och den byggrätt som planen medger bedömer domstolen att vare sig insyn eller skuggning som uppstår är att anses som en betydande olägenhet.

Beträffande skydd mot brand noterar domstolen att 8 kap 4 § 2 p. PBL anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bl.a. brandsäkerhet. Byggherren har här att följa de brandsäkerhetsföreskrifter som Boverket har utfärdat. En genomgång av kraven på en byggnads tekniska egenskaper sker emellertid först i samband med det tekniska samrådet och egenskapskraven avseende brandskydd är således inte en fråga som prövas inom ramen för aktuell bygglovsprövning.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att det inte finns skäl att upphäva det aktuella bygglovet. Överklagandet ska därför avslås.

Eftersom mark- och miljödomstolen nu avgör målet slutligt saknas skäl att ta ställning till yrkandet om inhibition.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 2 april 2014.

Alexandra Östberg Giraldo

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Alexandra Östberg Giraldo, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Marina Fagermoen.