



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

**DOM**  
2014-03-12  
Stockholm

Mål nr  
P 9317-13

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-09-20 i mål P 1023-13, se bilaga

## KLAGANDE

C B

## MOTPART

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland

2. P S

## SAKEN

Bygglöv för nybyggnad på fastigheten X i Gotlands kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Gotlands län beslut att upphäva byggnadsnämndens beslut från den 10 oktober 2012 om beviljande av bygglöv (BN § 190).

Dok.Id 1120993

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**

**C B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till byggnadsnämnden för behandling.

**P S** har bestritt ändring.

**Byggnadsnämnden** har bestritt bifall till överklagandet och vidhållit sitt beslut att bevilja bygglov.

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

**C B** har sammanfattningsvis anfört följande. Detaljplanens bestämmelser överskrider både vad avser fastighetens tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd. Vid tidpunkten för nämndens beslut om bygglov överskreds fastighetens tillåtna byggnadsyta med 42 kvm. Den enskilda väg som är tillfartsväg till fastigheterna X och som löper parallellt med, och cirka 12 meter från, nu aktuell byggnads nordvästra fasad ska vara avgörande vid bedömningen av vilken fasad som har störst inverkan på omgivningen. Byggnadens tak reser sig högt och är synligt från samtliga fastigheter i området. Bygglovets innebär en väsentlig avvikelse från den småskaliga bebyggelse som enligt tradition är uppförd inom området och som byggplanen syftar till att behålla. Vidare kan det också förmodas att fortsatt bebyggelse på återstående, nu obebyggda tomter, kommer att påverkas till både utseende och storlek till förfång för miljö, natur och grannar. Utförd byggnation stämmer inte överrens med vad byggnadsnämnden beviljat lov för.

**P S** har vidhållit vad han anfört tidigare och i huvudsak anfört. Den bod klaganden räknar in i byggnadsytan finns varken kvar på tomten eller med i det sökta bygglovets. I flera liknande rättsfall har takkupor inte räknats med i byggnadshöjden därför att de ses som mindre avvikelser. Inga olägenheter förkommer för grannar och takkupan är inte synlig från klagandens tomt. Husets karaktär och utseende passar väl in i miljön och är likt övriga hus i området. Fasaden mot sydost borde vara beräkningsgrundande. Klaganden påstår att det ligger en väg på nordvästra sidan huset

som löper till flera fastigheter. Den väg som avses kan beskrivas som en traktorstig och ligger på mark som tillhör en bondgård cirka en km bort. Stigen brukas endast av en fastighet, genom servitut. Vägen som ligger sydost om fastigheten däremot leder till 20-30 fastigheter och drivs och underhålls av en vägförening.

**Byggnadsnämnden** har anfört bl.a. följande. Den nordvästra fasaden, som är närmast till en väg där allmänheten kan röra sig, ska vara beräkningsgrundande. Vägen mot sydost ska inte bedömas som beräkningsgrundande då den föreslagna byggnadens höjd jämförelsevis inte har någon märkbar betydelse på så stort avstånd och det dessutom finns planerade byggrätter mellan aktuell byggnad och direkt intill denna väg. Åtgärden strider mot planbestämmelserna men bedöms som en mindre avvikelse och förenlig med planens syfte.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på platsen.

Av underinstansernas avgöranden framgår att det är den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

Fastigheten X omfattas av en byggnadsplan från 1959 vilken, enligt 17 kap. 4 § ÄPBL, gäller som detaljplan. Förutsättningar för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap. 11 § första stycket ÄPBL. Enligt bestämmelserna ska ansökningar om bygglov bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10–18 §§ ÄPBL. Enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelse från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med planens syfte.

Enligt planbestämmelserna gäller, så vitt nu är av intresse, att högst 5 procent av tomtplats får bebyggas och byggnad inte får ges större höjd än 3,5 meter. Antalet våningar regleras inte i planbestämmelserna. I planbeskrivningen anges visserligen att byggnadshöjden innebär att byggnaden får uppföras endast i ett plan. Då beskrivningen inte är bindande är det enbart byggnadshöjden som är begränsad.

Mark- och miljööverdomstolen har endast att pröva om bygglov kan ges enligt de bygglovshandlingar som nu är aktuella och som ingår i byggnadsnämndens beslut om bygglov.

#### *Bebyggd del av tomtplatsen*

Fastighetens areal är 2 769 kvm. Tillåten bebyggd area (5 %) är således 138 kvm. Av till lovet hörande ritningar framgår följande. Aktuell byggnad har en byggnadsarea om 77 kvm och befintligt garage har en byggnadsarea om 81 kvm, dvs. byggnadsarean är sammanlagt 158 kvm. Av lovhandlingarna framgår att byggnaden som på situationsplanen är betecknad ”bef. friggebod” avses att tas bort. Bygglovet är således givet under förutsättning att den tas bort och den ingår inte i bygglovet.

Tillåten bebyggd area överskrids med ca 20 kvm. Mark- och miljööverdomstolen anser, liksom underinstanserna, att avvikelsen avseende bebyggd area, om man endast ser till denna avvikelse, i och för sig kan vara en sådan godtagbar mindre avvikelse som inte strider mot planens syfte. En samlad bedömning måste emellertid göras av samtliga eventuella avvikelser.

#### *Byggnadshöjd*

Enligt 9 § andra stycket plan- och byggförordningen (1987:383) ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Enligt tredje stycket samma paragraf ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås 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. Vid beräkning av byggnadshöjd kan bortses endast från mindre takkupor (se t.ex. MÖD 2012:38 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 september 2012 i mål P 2076-12).

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. Byggnadens nordvästra långsida ligger parallellt med en väg på fastigheten Fårö Austers 1:13 som är upplåten med servitut till fastigheterna sydväst om den nu aktuella fastigheten. På denna väg har även allmänheten möjlighet att röra sig. Byggnaden är även väl synlig från den allmänna vägen i nordväst. Mark- och miljööverdomstolen bedömer, utifrån ovan angivna utgångspunkter och iakttagelser på platsen, att byggnadens nordvästra långsida ska vara beräkningsgrundande vid beräkningen av byggnadens höjd.

På den nordvästra fasaden finns en takkupa. Denna har en sådan storlek och utformning att den bör räknas in i byggnadens tak.

Med utgångspunkt i den nordvästra fasaden, det valda fasadplanet, markens medelnivå invid byggnaden och det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak är byggnadshöjden 6,1 meter. Den i detaljplanen tillåtna höjden är 3,5 meter. Den beräknade byggnadshöjden överstiger därmed tillåten höjd med 2,5 meter. Denna avvikelse kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas i enlighet med 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL.

Klagandens yrkande ska bifallas på så sätt att bygglovet på grund av det ovan anförda ska upphävas i enlighet med länsstyrelsens beslut. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Vibeke Sylten, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Ulrika Stenström.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-09-20  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 1023-13

## KLAGANDE

P S

## MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland

2. C B

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut 2013-01-30 i ärende nr 403-3902-12, se bilaga 1

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad på fastigheten Gotland X

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet och fastställer med ändring av det överklagade beslutet Byggnadsnämndens, Region Gotland, beslut den 10 oktober 2012 att bevilja bygglov för uppförande av ett fritidshus på fastigheten X.

---

Dok.Id 323390

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

**YRKANDEN M.M.**

**P S** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av Länsstyrelsen i Gotlands läns (länsstyrelsen) beslut fastställer Byggnadsnämndens, Region Gotland (nämnden), beslut att bevilja bygglov. Till stöd för sin talan har **P S** anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen har angett att bygglov inte bör medges på grund av överskriden byggnadshöjd. Han delar inte länsstyrelsen bedömning utan anser att nämnden har gjort en väl avvägd prövning när nämnden har ansett att takkupan utgör en mindre avvikelse från detaljplanen. Hustakets längd är 12,3 meter och takkupans längd är 2,8 meter, vilket innebär att takkupans längd motsvarar 22,8 % av fasadlängden. Av praxis och olika kommuners riktlinjer framgår att takkupor vars totala längd motsvarar mindre än 25–33 % av takets längd kan anses utgöra mindre avvikelser. Dessutom ska beaktas att takkupan inte kommer att medföra några olägenheter för grannarna.

Vidare är länsstyrelsens val av beräkningsgrundande fasad felaktigt. Den nordvästra fasaden är vänd mot en åker med en skogsdunge emellan. Enligt Boverkets allmänna råd måste det i detta fall, med hänsyn till omständigheterna, anses att fasaden mot den klagande grannens tomt, dvs. fasaden mot sydost, är av större betydelse med tanke på insyn och olägenheter. Även när det gäller fasad mot gata är fasaden mot sydost den som borde användas som beräkningsgrundande fasad. I detta fall finns två vägar som är parallella med vardera fasaden. Det är väl då rimligt att vägen som är närmast ena fasaden är den som ska användas för att bestämma den beräkningsgrundande fasaden. Vägen i nordväst ligger på drygt 130 meters avstånd, mätt vinkelrätt mot fasaden, medan vägen i sydost ligger på 110 meters avstånd. Huset är knappt synligt från någotdera hållet, på grund av omkringliggande skogsdungar.

Till stöd för sin talan har **P S** gett in bl.a. fotografier och kartor.

**C B** har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och anfört bl.a. följande. **P S** har gett in bilder som ska dokumentera hur huset ser ut från vägen i nordväst men han har inte visat hur stort och störande huset ser ut från norr där strandskyddszonen börjar och han har sin infart. **P S** menar dessutom att fasaden mot sydost bör vara den beräkningsgrundande fasaden då den ligger närmast en väg. Härvid bör uppmärksammas att den väg som **P S** hänvisar till är en enskild väg som endast används av personer som ska till sina fastigheter. Det är alltså inte fråga om någon allmän väg och **P S** fastighet har överhuvudtaget ingen förbindelse med den enskilda vägen. Hon vidhåller att friggeboden ska räknas in i den totala byggnadsarean. Hon anser dessutom att huset inte passar in i bebyggelsemiljön eftersom det inte finns några andra hus i området som har två takvåningar och en takkupa. Det uppförda huset medför en värdeminskning för hennes egen fastighet.

**P S** har härefter gett in bl.a. bilder på vägen där han har sin infart.

### **DOMSKÄL**

Frågorna i målet är till att börja med om den ansökta åtgärden strider mot byggnadsplanens bestämmelser om byggnadshöjd, våningsplan och byggnadsarea samt om planstridigheterna i förekommande fall är att anse som sådana mindre avvikelser som ändå kan godtas.

Enligt gällande byggnadsplan har byggnadshöjden begränsats till 3,5 meter vilket innebär att byggnad får uppföras i endast ett plan.

Vad först gäller frågan om den ansökta åtgärden innebär att tillåten byggnadshöjd överskrids gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Vid beräkningen av byggnadshöjden ska bestämmelserna i 9 § tredje stycket plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, tillämpas. Byggnadshöjden ska därmed räknas från markens medelnivå till skärningen mellan ett fasadplan och ett plan som



med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkningen av byggnadshöjden ska det fastställas en beräkningsgrundande fasad.

I Boverkets allmänna råd 1995:3 anges bl. a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. 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 det med hänsyn till omständigheterna bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Om större takkupor förekommer anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs.

Den aktuella byggnadens nordvästra fasad, där takkupan är belägen, är parallell med en allmän väg som ligger på ca 133 meters avstånd från byggnaden. Byggnadens sydostliga fasad är parallell med en väg inne i det område där fastigheten är belägen. Den sistnämnda vägen ligger på ca 110 meters avstånd från byggnaden. Det förhållandet att enskilt huvudmannaskap gäller för den vägen är enligt mark- och miljödomstolens mening av underordnad betydelse i detta sammanhang. Arbetet med att välja beräkningsgrundande fasad är inriktat på att välja den fasad som har störst inverkan på omgivningen. Sett till den aspekten framstår den väg som ligger närmast fastigheten och som dessutom möjliggör in- och utfärd i området som viktigare än den andra vägen, som är en landsväg som vägen inne i området ansluter till. Mark- och miljödomstolen finner till skillnad från länsstyrelsen att fasaden vänd mot vägen inne i området – en väg som ostridigt brukas av boende i området och därmed av personer som kan antas bli berörda av den aktuella byggnationen – ska utgöra den beräkningsgrundande fasaden i detta fall. Med utgångspunkt i den därmed valda fasaden och med beaktande av de ritningar som tillhör bygglovbeslutet är byggnadshöjden inte högre än 3,5 meter. Mark- och miljödomstolen finner därför att byggnadshöjden är planenlig.

Byggnadens övre plan utgör, mot bakgrund av definitionen i 9 § ÄPBF, en vind och inte en våning. Byggnaden är således inte heller planstridig i fråga om antalet våningar.

Vad därefter gäller frågan om överskridandet av byggnadsarean finner mark- och miljödomstolen inte anledning att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. Mark- och miljödomstolen finner alltså att det överskridandet är att anse som en sådan mindre avvikelse som kan godtas.

Enligt mark- och miljödomstolens mening är omständigheterna inte sådana att byggnationen kan antas medföra betydande olägenhet. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl att neka bygglov. P Ss överklagande ska därför bifallas.

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

Överklagande senast den 11 oktober 2013.

Denny Heinefors

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Enhälligt. Föredragande har varit beredningsjuristen Lucija Pettersson.