



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060204

**DOM**  
2015-06-18  
Stockholm

Mål nr  
P 10636-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-31 i mål nr P 3212-14, se bilaga

### **KLAGANDE**

1. C K

2. A K

3. H W

4. J W

5. A C Z

6. K Z

### **MOTPARTER**

1. Magnolia Bostad AB  
Riddargatan 19  
114 57 Stockholm

Ombud: J B och C S

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun  
181 82 Lidingö

### **SAKEN**

Bygglov för tvåbostadshus på fastigheterna X och Y i Lidingö kommun

---

Dok.Id 1210254

<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 <b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Lidingö kommun beslut den 11 december 2013, § 185, att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna X och Y i Lidingö kommun och avslår bygglovsansökan.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**C K, A K, H W, J W, A C Z** och **K Z** (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska upphäva Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommuns (nämnden) beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna X och Y i Lidingö kommun.

**Magnolia Bostad AB** (bolaget) och **nämnden** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**C Z** och **K Z** har till stöd för sina överklaganden i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna.

**C K, A K, H W, J W** har till stöd för sina överklaganden i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna samt lagt till följande. Det har inte upprättats en kontrollplan och inte heller utsetts en kontrollansvarig vilket borde ha skett. Det är vidare en brist att ett tekniskt samråd ännu inte har hållits. Utöver de felaktigheter i bygglovhandlingarna som tidigare har påtalats kan även noteras att i vissa av ritningarna är väderstrecken felaktigt angivna.

**Bolaget** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Byggnaderna är i alla delar belägna sex meter eller mer från gränsen till granntomt, kvartersmark eller allmän platsmark. Vid tillämpning av de av Boverket anvisade beräkningsmetoderna för oregelbundna markförhållanden kan byggnadshöjden inte under några omständigheter beräknas vara högre än de åtta meter som detaljplanen medger.

Vad gäller byggnadernas nedersta plan framgår av bygglovsansökan att rumsgolvet i de nedersta planen utefter samtliga fönsterväggar ligger under omgivande mark. Därmed kan utrymmena inte anses utgöra s.k. suterrängvåningar enligt Boverkets

definition. Frågan om vad som är en källare ska avgöras enbart utifrån utrymmets belägenhet i förhållande till markytan, och inte med hänsyn till dess möjliga användning, konstruktion eller visuella intryck. Även med hänsyn tagen till nämnda faktorer anser bolaget dock att det är fråga om källare. Spegelglaset på sockeln möjliggör inte utsikt inifrån byggnaderna. Byggnadernas socklar saknar fönster och spegelglaset gör att socklarna smälter in i omgivningen. Det innebär att utrymmena för en utomstående betraktare inte uppfattas som en våning. Eftersom de spegelklädda fasaderna vetter i nordlig riktning är de överhuvudtaget inte synliga från Fagusvägen. Även från norr är exponeringen av de spegelklädda fasaderna ytterst begränsad. Byggnaderna ger alltså inte intryck av att vara flervåningshus, oavsett från vilket väderstreck de betraktas. De nedre utrymmena ska användas till allrum/förråd, badrum, bastu och förråd. Även om utrymmenas tilltänkta användningsområden ska beaktas ska de alltså betraktas som källare.

Vad gäller byggnadernas vindsplan uppfattar bolaget det som ostridigt att byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter räknat från nivån för vindsbjälklagets översida. Utrymmena uppfyller inte i någon åtkomlig del kraven för mätvärdhet enligt Svensk standard och Boverkets byggregler, varför det inte är möjligt att inreda godtagbara bostadsrum eller arbetslokaler i utrymmena. Redan av detta skäl är det uteslutet att utrymmena betraktas som våningar i plan- och byggförordningens mening. Utrymmena tjänar enbart som trapphus, vars ytor till övervägande del upptas dels av själva trapporna och dess vilplan som leder upp till terrasserna, dels av de ljusinsläpp som är belägna ovanför byggnadernas kök. I anslutning till trapphusen finns utvändiga kallförråd för förvaring. Trapphusen kan därför omöjligen inredas som matplats, arbetsrum eller gästrum.

Den ansökta åtgärden är inte sådan att den kräver separat marklov. Byggnaderna kommer inte att uppföras inom eller i närheten av bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller intill en sådan enstaka särskilt värdefull byggnad. Dessutom är området heterogent och dess byggnader är uppförda i byggnadsstilar från olika tidsperioder. Det finns följaktligen inte anledning att ställa särskilda krav ifråga om byggnadernas anpassning till omgivningen med hänsyn till områdets egenart. Byggnaderna harmonierar väl med

såväl de 60-talshus som de äldre sekelskifteshus som finns i området. Att byggnadernas socklar försetts med spegelglas är i linje med god samtida arkitektur. Eftersom spegelglaset är horisontella och placerade intill omkringliggande mark kommer de inte ge upphov till solkatter, reflexer eller andra störningar för klagandena eller andra närboende. Bygglovstriden strider inte mot anpassningskravet i plan- och bygglagen.

Det är riktigt att det förekommit skrivfel i ritningarna beträffande en höjdangivelse och väderstreck. Felaktigheterna saknar emellertid relevans för bedömningen. Det har utsetts en kontrollansvarig. Kontrollplan ska fastställas först vid meddelandet av startbesked och det finns inte något krav på att sådan ska upprättas i tiden dessförinnan. Tekniskt samråd ska ske först när bygglovstriden har vunnit laga kraft.

**Nämnden** har vidhållit vad som angetts i nämndens beslut och tillagt följande. Med hänsyn till befintlig marktopografi ses inte föreslagna markförändringar som orimliga. Nämnden vill särskilt uppmärksamma att det i nedersta planet inte finns någon hel vägg där rumsgolvet ligger i nivå med, eller över, omgivande blivande marknivåer. Därmed utgör det en källare och inte en våning. Byggnadshöjden har beräknats efter markens medelnivå, som utgår från blivande marknivåer invid byggnaderna. Att det angivits felaktiga mått och väderstreck i bygglovshandlingarna saknar betydelse. Eftersom det inte finns ett lagakraftvunnet beslut finns det ingen anledning att ha ett tekniskt samråd. Det har utsetts en kontrollansvarig.

Bolaget har i Mark- och miljööverdomstolen bl.a. gett in servitutsavtal. Klagandena har bl.a. gett in en kopia av en bostadsannons.

Mark- och miljööverdomstolen har den 16 april 2015 hållit syn på platsen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

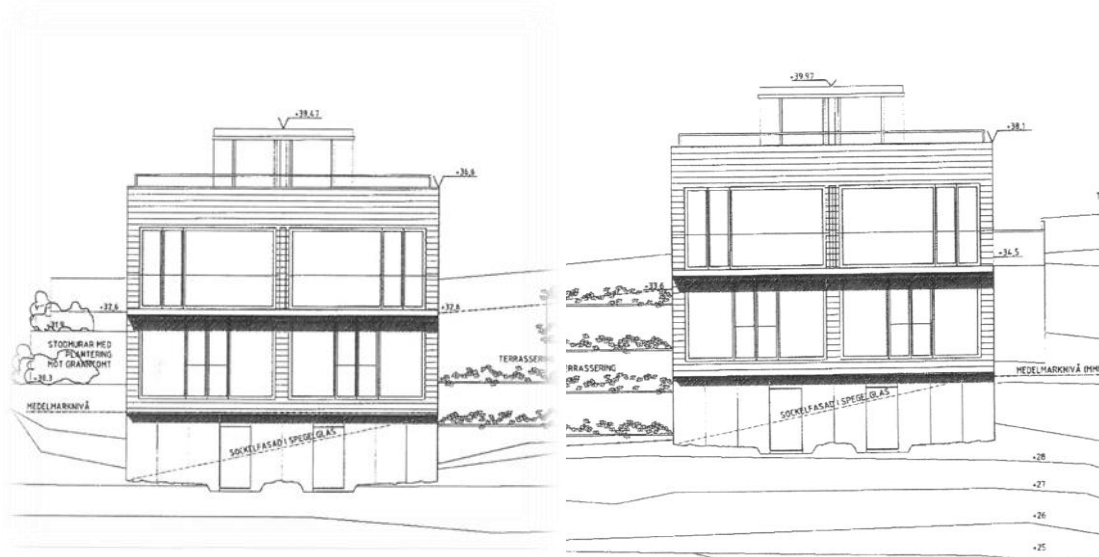
### **Förenlighet med detaljplanen**

För att bygglov ska beviljas inom områden som omfattas av detaljplan krävs enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bl.a. att åtgärden inte strider mot

detaljplanen. Om åtgärden står i strid mot detaljplanen får bygglov dock ändå beviljas om avvikelserna från detaljplan är liten och åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL). Det senare nämnda undantaget infördes genom en lagändring den 1 januari 2015 och ska i avsaknad av övergångsbestämmelser och i enlighet med allmänna förvaltningsrättsliga rättsgrundsatser tillämpas direkt från ikraftträdandet.

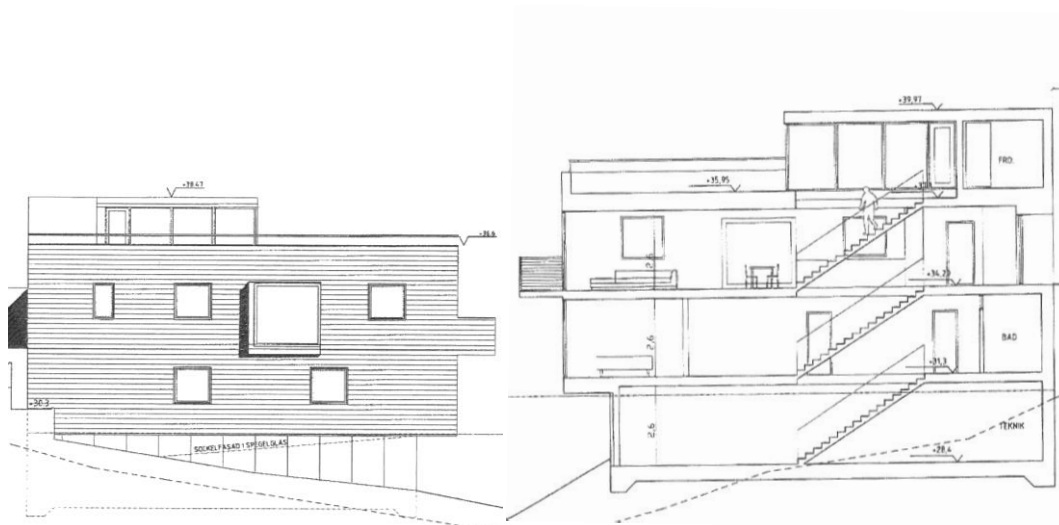
De aktuella fastigheterna, X och Y, ligger inom ett område som omfattas av stadsplaner från år 1940 och 1968, vilka enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska anses som detaljplaner antagna med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Av detaljplanen från år 1940 följer att endast en femtedel av en tomts yta får bebyggas. Vidare följer att en byggnad inte får innehålla fler än två våningar och att byggnadens höjd inte får överstiga åtta meter. Av detaljplanen från år 1968 följer att en del av fastigheten Y inte får bebyggas (punktprickad mark). De första frågor som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om de ansökta åtgärderna är förenliga med detaljplanerna i dessa avseenden och om så inte är fallet om avvikelserna är sådana som anges i 9 kap. 31 b § PBL och därför ändå kan tillåtas.

*Byggnaderna såsom de redovisas i bygglovshandlingarna*



X mot norr

Y mot norr



X mot öster

Y längdsektion mot väster

### *Byggnadshöjden*

Vid bedömning av byggnadernas förenlighet med detaljplanen ska begreppen byggnadshöjd, våning, byggnadsarea och bebyggelse tolkas utifrån ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, eftersom stadsplanen ska anses som en detaljplan antagen med stöd av ÄPBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

Byggnadshöjden för en byggnad belägen mer än sex meter från allmän plats ska enligt 9 § andra stycket ÄPBF beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, nedan benämnd Boverkets allmänna råd, finns ytterligare förtydliganden av hur byggnadshöjden ska beräknas. De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstext inte ger tydliga besked. I de allmänna råden anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjd ska man utgå ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande, i första hand den ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. Beräkningen av markens medelnivå sker utifrån det färdiga byggnadsföretaget. Markmedelnivån beräknas i

okomplicerade fall utifrån medelvärdet vid byggnadens fyra hörn. I mer komplicerade fall där markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna anger de allmänna råden att den s.k. fasadareametoden kan användas, där byggnadshöjden beräknas genom att samtliga fasaders area adderas och divideras med byggnadens omkrets.

Enligt mark- och miljööverdomstolens mening bör fasadareametoden inte tillämpas på det sätt som anges i de allmänna råden eftersom principen med beräkningsgrundande fasad då frångås. Även Boverket har numera tagit avstånd från denna tillämpning (se Boverkets Rapport 2014:4 s. 48). Fasadareametoden kan däremot med fördel användas för att bestämma markens medelnivå invid byggnaden, som sedan utgör utgångspunkten för att beräkna byggnadshöjden på den beräkningsgrundande fasaden.

Mark- och miljööverdomstolen delar länsstyrelsens bedömning ifråga om vilka av byggnadernas fasader som ska anses vara beräkningsgrundande, d.v.s. den västra fasaden för Y och den östra fasaden för X. På grund av fastigheternas lutning och oregelbundna markförhållanden anser Mark- och miljööverdomstolen vidare att markens medelnivå invid byggnaden ska bestämmas med tillämpning av fasadareametoden på det sätt som angetts ovan. Byggnadshöjden för respektive byggnad uppgår därmed till cirka 7,7 meter vilket är förenligt med detaljplanen.

#### *Antalet våningar*

Begreppet våning definieras i gällande lagstiftning i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). Med hänsyn till vad som angetts ovan ska emellertid begreppet i detta fall tolkas med stöd av ÄPBL och ÄPBF.

En våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av en byggnads ytterväggar och uppåt av ett tak eller bjälklag (jfr Plan- och byggtermer 1994, Terminologicentrum TNC, nedan benämnd Plan- och byggtermer, och Svensk standard (nu gällande SS 21054:2009) samt MÖD 2014:43). En källare ska anses som en våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Vidare räknas en vind som en våning om



byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida och det är möjligt att inreda ett bostadsrum eller arbetslokal (9 § fjärde stycket ÄPBF).

Mark- och miljööverdomstolen kan till att börja med konstatera att byggnadernas samtliga plan i och för sig uppfyller den ovan angivna definitionen av en våning. Eftersom en källare och en vind endast under vissa förutsättningar ska anses utgöra våningar måste emellertid först avgöras om byggnadernas nedersta respektive översta plan definitionsmässigt utgör sådana.

Begreppen källare och vind definieras varken i ÄPBL eller ÄPBF. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. Även begreppen slutningsvåning och suterrängvåning definieras i de allmänna råden och är således att skilja från källare. Med begreppen avses en våning där rumsgolvet utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark och det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till. Begreppen anger således hur en våning är belägen i förhållande till markytan. I Plan- och byggtermer förklaras begreppet källare på två sätt. En källare kan vara ett utrymme i en byggnad eller friliggande utrymme beläget under markytan och avsett för förvaring av livsmedel och dylikt. En källare kan även vara en källarvåning, d.v.s. en våning som till övervägande del är belägen under omgivande markyta.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett tidigare avgörande, MÖD 2014:43, uttalat att det vid bedömningen av vad som utgör en källare ska göras en samlad bedömning utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt.

Byggnadernas nedersta plan är på kortsidorna mot söder helt belägna under mark. På långsidorna är de nedersta planen delvis belägna under mark i linje med fastigheternas lutning. Mot norr är planen nästan helt belägna över mark. På grund av den planerade markuppfyllnaden hamnar golvnivån på de nedersta planen mot norr emellertid ett fåtal decimeter under de i ritningarna angivna marknivåerna sånär som vid de två dörrarna. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning talar konstruktionen av de nedersta planen på den norra sidan, med dörrar ut mot slänten, i viss mån för att

utrymmena inte ska bedömas som källare. För denna slutsats talar även att utrymmena enligt planritningarna delvis ska användas som boutrymme i form av bastu, badrum och vad beträffar fastigheten X, allrum.

Bolaget har i Mark- och miljööverdomstolen uppgett att fasadmaterialet på de nedersta planen ska vara av sådan beskaffenhet att det inte är möjligt att se ut från utrymmena. Då det enligt bygglovshandlingarna saknas fönster på de nedersta planen och då även dörrarna ska vara i samma material som fasaderna saknas det således helt dagsljusinsläpp till de nedersta planen. Denna omständighet talar för att dessa ska bedömas som källare. Det intryck de nedersta planens norra sidor ger påverkas även av att dessa i förhållande till fasaden i övrigt är indragna cirka 1,5 meter. Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de nedersta planen ska bedömas som källare. Eftersom golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mindre än 1,5 meter över markens medelnivå är källarna enligt definitionen i ÄPBF inte heller sådana att de ska anses som våningar.

I fråga om begreppet vind finns det varken i ÄPBL, ÄPBF eller i Boverkets allmänna råd någon definition eller uttalande som är vägledande för tolkning av begreppet. I Plan- och byggtermer anges att en vind är ett ”utrymme i en byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget”.

Byggnadernas översta plan avgränsas, såsom framgår ovan, åt sidorna endast av ytterväggar. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening kan planen med utgångspunkt från den ovan angivna definitionen därmed inte anses som vindar. Den omständigheten att utrymmenas takhöjd endast är 2,2 meter och därmed inte uppfyller kraven på mätvärdhet enligt Svensk standard föranleder inte någon annan bedömning. Byggnadernas översta plan är således att anse som våningar.

Sammanfattningsvis består byggnaderna således av tre våningar vilket strider mot detaljplanen. Avvikelsen från detaljplanen kan inte anses som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärderna kan inte heller anses vara av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt

sätt. Det saknas således redan av det skälet förutsättningar att bevilja bygglov för byggnaderna.

*Andel av fastigheterna som får bebyggas*

Den totala ytan av fastigheten X uppgår till 871 kvadratmeter. Således får enligt detaljplanen endast 174,2 kvadratmeter av fastigheten bebyggas (1/5 av tomtens totala yta).

Fastigheten är tidigare bebyggd med jordkällare, orangeri, förråd och en takförsedd förvaringsplats för ved. Ägaren till grannfastigheten Z har enligt avtalsservitut rätt att nyttja jordkällaren, orangeriet och förrådet. Den omständigheten att det finns servitutsrätt för annan fastighet att nyttja vissa av byggnaderna medför emellertid inte att dessa inte ska beaktas vid bedömningen av utnyttjandet av byggrätten.

Den sammanlagda byggnadsarean för de befintliga byggnaderna uppgår, såvitt kan utläsas av bygglovshandlingarna, till cirka 57 kvadratmeter. Den sammanlagda byggnadsarean inkluderat den tillkommande byggnadens (160 kvadratmeter) överskrider således den enligt detaljplanen tillåtna med knappt 43 kvadratmeter. Avvikelsen från detaljplanen kan inte anses som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det saknas således även av det skälet förutsättningar att bevilja bygglov för byggnaden på fastigheten X.

Fastigheten Y är tidigare obebyggd. Den tillänkta byggnaden på fastigheten överskrider inte den i detaljplanen angivna begränsningen för hur stor del av fastigheten som får bebyggas. Byggnaden är i detta avseende således förenlig med detaljplanen.

*Mark som inte får bebyggas*

Enligt bygglovshandlingarna ska vissa av parkeringsplatserna på fastigheten Y anläggas på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Begreppet bebyggelse definieras inte i ÄPBL. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var en parkeringsplats emellertid inte att betrakta som bebyggelse (jfr Mark- och

miljööverdomstolens domar den 6 november 2012 i mål nr P 5924-12 och den 7 mars 2013 i mål nr P 7292-12). Anläggandet av parkeringsplatser på den punktprickade marken strider därmed inte mot detaljplanen.

### **Övriga frågor**

#### *Anpassningskrav m.m.*

En förutsättning för att bygglov ska beviljas för en byggnad är att denna utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § 1 PBL). Vidare ska enligt 8 kap. 1 § 2 PBL en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Mark- och miljööverdomstolen har vid syn noterat att bebyggelsen i omgivningen uppvisar stora variationer ifråga om byggnadsstil från i huvudsak början av 1900-talet. Det finns även inslag av bostadshus från bl.a. 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är präglad av sin tids byggnadsideal och får anses besitta höga arkitektoniska värden. Gestaltningen av de nya byggnaderna är medvetet genomförd med ett tydligt uttryck för dagens arkitekturideal och kommer enligt Mark- och miljööverdomstolens mening att samspela väl med den befintliga bebyggelsen. Domstolen bedömer därför att byggnaderna uppfyller kraven i 2 kap. 6 § 1 och 8 kap. 1 § 2 PBL.

#### *Betydande olägenheter och vissa andra frågor*

Schaktnings- och fyllnadsåtgärder som sker i samband med uppförandet av en byggnad kräver inte ett separat marklov utan ingår i prövningen av ett bygglov. För att sådana marknivåändringar ska tillåtas krävs, liksom för en byggnads lokalisering, placering och utformning, bl.a. att åtgärderna är planenliga och inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen (2 kap. 9 § och 9 kap. 35 § PBL).

Marknivån på fastigheterna är inte reglerad i detaljplanen. Marken sluttar relativt brant ned mot angränsande fastigheter i norr, A och B. Detta förhållande medför att dessa grannfastigheter alldeles oavsett hur byggnaderna utformas och placeras kommer att drabbas av olägenheter i form insyn och sämre ljusförhållanden. Sådana

olägenheter kan emellertid begränsas beroende på hur byggnaderna utformas och placeras.

Vad som avses med betydande olägenheter bedöms bl.a. med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Inom ett område som omfattas av detaljplan får fastighetsägare räkna med att olägenheter, såsom skymd utsikt eller insyn, kan uppstå när en byggrätt utnyttjas. För att en byggnads placering och utformning ska underkännas i ett sådant område på grund av de olägenheter som byggnationen medför krävs, förutom att olägenheterna är betydande, att det går att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger på ett likvärdigt sätt och att olägenheterna i sådana fall undviks (jfr RÅ 1991 ref. 46 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

Fastigheterna är på grund av terrängförhållandena svårbebyggda. Möjligheten till alternativa utformningar och placeringar av byggnaderna begränsas förutom av terrängförhållandena även av kraven på visst avstånd till grannfastigheterna och att byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (8 kap. 1 § 3 PBL). Kraven medför att det, om byggrätten ska kunna utnyttjas, i allt väsentligt saknas alternativa möjligheter att placera och utforma byggnaderna på som skulle leda till att de ovan nämnda olägenheterna skulle minska. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att de olägenheter i form av insyn och försämrade ljusförhållanden som kan uppkomma på grund av byggnationen inte är sådana att de utgör hinder mot denna. I sammanhanget bör nämnas att de planavvikelser som har redogjorts för ovan saknar nämnvärd betydelse i detta hänseende.

Vad gäller de marknivåändringar som ifrågasatts av klagandena anser Mark- och miljööverdomstolen att dessa i allt väsentligt får bedömas som nödvändiga för att tomterna ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Med hänsyn härtill och att nivåskillnaderna på fastigheterna redan idag är avsevärda kan inte någon betydande olägenhet för berörda grannfastigheter anses uppkomma. Marknivåändringarna kan inte heller av annan anledning anses otillåtna.

Klagandena har även gjort gällande att valet av fasadmateriäl på källarfasaderna, spegelglas, kommer att medföra olägenheter i form av ljusblänk och bländning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan det visserligen inte uteslutas att fasadmaterialet kan medföra sådana effekter i omgivningen. Med hänsyn till att källarfasaderna mot norr är inskjutna och till terrängförhållandena på platsen bedöms dessa olägenheter dock i vart fall inte bli betydande.

Klagandena har vidare påtalat att byggnationen kommer att medföra olägenheter för dem på grund av ökad trafik till fastigheterna och på grund av parkeringsplatsernas placering. Med hänsyn till att detaljplanen medger byggnation av tvåbostadshus på fastigheterna får emellertid frågan om eventuell påverkan för grannfastigheterna på grund av ökad trafik anses redan beaktad i detaljplanen. De olägenheter som kan uppkomma på grund av ökad trafik får därför tålas (jfr ovan angående olägenheter i form av insyn och ljusförhållanden). Placeringen av parkeringsplatserna är inte sådan att den kan anses medföra olägenheter för klagandena. Att det är en äldre detaljplan saknar betydelse i sammanhanget. Även i övrigt bedöms parkeringsplatserna liksom tillfartsvägen förenliga med de krav som följer av PBL.

Ifråga om dagvattenhanteringen kan noteras att det av bygglovshandlingarna framgår att det finns en anslutningspunkt för dagvatten strax söder om fastigheterna. Dagvattenhanteringen kan därför förutsättas kunna ske på ett tillfredställande sätt.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnaderna strider mot detaljplanen ifråga om antalet våningar. På grund av de befintliga byggnaderna på fastigheten X strider byggnationen på den fastigheten även mot detaljplanen ifråga om hur stor del av fastigheten som får bebyggas. Avvikelserna från detaljplanen är inte sådana som anges i 9 kap. 31 b § PBL och kan därför inte tillåtas.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att det i övrigt föreligger något hinder mot de ansökta åtgärderna.

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska således nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Håkan Åberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Wallin.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-10-31  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 3212-14

### **KLAGANDE**

1. C K

2. A K

3. H W

4. J W

5. A C Z

6. K Z

### **MOTPARTER**

1. Magnolia Bostad AB  
Magnus Ruthström  
Riddargatan 19  
114 57 Stockholm

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Lidingö kommun  
181 82 Lidingö

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 6 maj 2014 i ärende nr 40321-18-2014,  
se [bilaga 1](#)

### **SAKEN**

Bygglov för tvåbostadshus på fastigheterna Lidingö X och Lidingö Y

---

Dok.Id 381681

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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 -



**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
-

**BAKGRUND**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun (nämnden) beslutade den 11 december 2013 att bevilja Magnolia Bostad AB (bolaget) bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten X och ett tvåbostadshus på fastigheten Y. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som i beslut den 6 maj 2014 avslog överklagandena.

**YRKANDEN M.M.**

H W, J W, A C Z, K Z, C K och A K har överklagat länsstyrelsens beslut och, som det får förstås, yrkat att det beviljade bygglovet ska upphävas. Vidare har samtliga klaganden yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen.

*H W* och *J W* har till stöd för sin talan anfört i väsentliga delar detsamma som i sitt överklagande till länsstyrelsen. Vad som härvid har framkommit är bland annat följande. Det är fel att använda den västra fasaden på Y och den östra fasaden på X som beräkningsgrundande för byggnadshöjden. De fasaderna på X och Y som vetter mot A och B ska vara beräkningsgrundande. Det är fel att bolaget ska få höja marken mer än vad som redan gjorts. En stor del av marken måste förändras och höjas, vilket förutsätter ett marklov som inte finns. Befintliga och nya markhöjder stämmer dåligt överens med de ritningar och den modell som bolaget presenterar. Det kan inte vara tillåtet att höja marknivån med nära två meter på vissa ställen och sen begära att beräkningen av höjd ska ske med utgångspunkt från den nya nivån. Vidare ska de nedersta planen och uppbyggnaderna bedömas vara våningar. Husen har tidigare marknadsförts som trevåningshus på Magnolias egen hemsida. Detta har bekräftats vid kontakt med projektledaren på Imola, som uppgett att det ska byggas två parhus med sammanlagt fyra lägenheter om 204 kvm, samt att varje lägenhet om fyra rum och kök omfattar tre plan. Projektledaren betonade att det nedersta planet inte var en källarvåning utan bostad med en takhöjd på 2,60 meter. Det nedersta planet har flera fönster och utgång till trädgård. Rumsgolvet utefter en av spegelglasfasaderna ligger i nivå med den omgivande marken. Enligt Boverkets råd ska de nedersta

planen därför klassificeras som suterrängvåningar. Vinden kommer inte att användas till förråd. Påbyggnaden uppfyller kraven av definitionen av våning och är inte en vind. Byggnaderna kommer alltså att bestå av fyra våningar och strider alltså mot detaljplanen vad avser våningsantal. Reglerna om servitut har vidare tillämpats felaktigt för att kringgå kraven på tillräcklig areal. Stora spegelfasader passar inte in i området då det är mest äldre villor från förra sekelskiftet. Spegelfasaderna kommer att blända och blänka och skapa obehag för grannarna nedanför. Husen kommer att medföra stor insyn. X och Y är olämpliga för den föreslagna bebyggelsen. Den planerade infartsvägen uppfyller inte kommunens egna fastställda handikappkrav att lutningen inte får vara mer än 1:20. Byggnationerna är varken lämpliga eller tar hänsyn till stads- och landskapsbilden. På bolagets byggprojekteringsbilder av det kommande bygget stämmer inte naturen eller omgivningen överhuvudtaget överens med verkligheten.

*A C Z* och *K Z* har till stöd för sin talan vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. För att få tillräcklig areal för byggrätt har ytor från ursprungsfastigheten tagits i anspråk. Det är fråga om ett flagrant försök att kringgå detaljplanens bestämmelser och en främmande tolkning av jordabalkens servitutsregler. Spegelglasen kring det lägsta våningsplanet fjärmar husen alltmer från plan- och bygglagens krav på samverkan i karaktär och utseende med den befintliga bebyggelsen. Den bild som visats i samband med den förnyade bygglovsansökan är totalt missvisande.

*C K* och *A K* har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Beviljad byggnation överstiger den i detaljplanen medgivna byggnadshöjden. Byggnationerna består av tre fullvärdiga plan samt en mycket tveksam vindsvåning som skulle kunna klassas som våning. Det är anmärkningsvärt att kommunen godkände bygglovets utan att grannar ens blev informerade. Det är anmärkningsvärt att länsstyrelsen avslagit överklagan av detta bygglov då det är närmast identiskt med tidigare bygglovsansökan. De västra fasaderna ska vara beräkningsgrundande. Eftersom byggnaden på Y ska placeras mindre än 6 meter från allmän plats, ska enligt Boverket utgångspunkten för beräkning av

byggnadshöjden vara den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Medelmarknivån beräknas enligt Boverket mitt för byggnaden och är enligt angiven plus-höjd på fasadritningen +29,35. Byggnadshöjden blir därmed utifrån den beräkningsgrundande fasaden 8,8 meter. För X är markförhållandena oregelbundna och enligt Boverket ska under sådana omständigheter byggnadshöjden beräknas genom att lägga ihop fasadarean och dela summan med omkretsen. Byggnadshöjden blir då 7,5 meter. Avståndet till granntomtgräns på båda fastigheter understiger 6 meter varvid högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Därmed avviker båda byggnaderna från detaljplan vad beträffar höjden. Alternativt skulle även den norra fasaden kunna vara beräkningsgrundande enligt Boverket. Den norra fasaden syns tydligast från flertalet kringliggande fastigheter, ger upphov till mest insyn och skuggar grannfastigheter mest. Den norra fasaden påverkar också generellt hela villakvarteret mest. Boverket har i yttrande till domstolar under de senare åren meddelat att det är den fasad med störst allmän påverkan som ska väljas. Den norra fasaden är den som har störst allmän påverkan i detta fall. Mark- och miljödomstolen har i ett flertal domar från 2012 och 2013 slagit fast att den beräkningsgrundande fasaden främst ska väljas med utgångspunkt i allmän påverkan. Trots det har länsstyrelsen valt att i detta ärende mäta byggnadshöjden på två fasader. Boverket har angett att ett plan är en suterrängvåning och inte en källare om rumsgolvet utmed minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. Hela norra fasaden av de understa våningsplanen på de aktuella husen ligger i markhöjd med stora spegelfönster och dörrar rakt ut på terrassen. Enligt en dom från Kammarrätten i Göteborg ska en suterrängvåning räknas som våning om den uppfyller Boverkets definition på suterrängvåning. Det tidigare sökta bygglov som länsstyrelsen avsåg föll bland annat på just detta. I nu aktuellt bygglov är inget ändrat mer än att hela suterrängvåningens fasad, inklusive alla fönster och dörrar, både från golv till tak på norra fasaden samt övriga fönster på östra och västra fasaderna gjorts om till spegelglas. De nedersta planerna är utan tvekan suterrängvåningar och ska därför räknas som vanliga våningsplan. En sockel är per definition fönsterlös. Spegelglas som man ser ut genom kan därför inte vara en sockel, utan är en våning med fönster. Enligt 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (PBF) klassas en källare som en våning endast om golvets översida i våning närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över

markens medelnivå. Här får alltså beräkning av markens medelnivå igen betydelse. De anser att utifrån denna definition och det korrekta sättet att mäta marknivån är källaren en våning. Det är uppenbart att det inte rör sig om en källare i det här fallet. Det sammantagna intrycket av byggnadernas nedersta plan är att det utgör våningar snarare än källare. Vidare borde takterrassen enligt vad som framgår i plan- och bygglagen (PBL) och PBF inte räknas som vind utan som våning. Fastigheterna har då fyra våningar. De flesta personer som ser våningen utifrån skulle säga att det är en våning och inte en vind, eftersom den har vertikala väggar. Det finns avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen som stöder detta synsätt. Vad avser markanvändningen måste en stor del av marken förändras och höjas väsentligt för att bygget överhuvudtaget ska vara möjligt, inklusive för den planerade infartsvägen. Det kan inte vara tillåtet att höja marknivån med mer än två meter på vissa ställen och sen begära att beräkning av höjd ska ske med utgångspunkt från den nya marknivån. Det kommer även att bli ett problem med vattenavrinningen, vilket inte har beaktats. Ritningarna, bilder och kartor stämmer inte överens med hur det ser ut på fastigheterna i verkligheten, exempelvis vad gäller marknivåer. Huset på fastigheten Pyrus 7 ligger endast fyra meter från tomtgräns mot de ifrågakvarande fastigheterna. Det kommer att bli stor belastning på kringmiljön och betydande olägenheter för omgivningen. Den planerade infartsvägen till fastigheterna är för brant för att uppfylla Lidingö kommuns egna fastställda handikappkrav. Insynen kommer att öka. Vidare innebär det servitut som gäller på X att fastigheten i realiteten är en avsevärt mindre tomt än vad som uppgivits. Den planerade byggnaden kommer därför att bli för stor och placeras för nära tomtgräns. Det är inte rimligt att godkänna ett bygglov på en tomt som i realiteten är mycket mindre än den yta som anges i bygglovsansökan. Åtgärderna kommer härutöver att innebära sprängning ca 9 meter ifrån 100 år gamla grannfastigheter, vilket innebär en stor risk för skador på husgrunder och för omfattande sprickbildning i berget.

Till stöd för sin talan har klagandena bifogat bilder, ritning samt text.

**DOMSKÄL***Syn*

Enligt 3 kap 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Med hänsyn till den utredning som föreligger i målet bed ömer mark- och miljödomstolen att syn på platsen inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

*Beviljat bygglov*

Tillämpliga lagrum framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det beviljade bygglovet överensstämmer med detaljplanen. Vad klagandena har anfört hos mark- och miljödomstolen och vad som i övrigt framkommit i målet föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 21 november 2014. Prövningstillstånd krävs.

Monica Daoson

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Ida Agering.