



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060204

**DOM**  
2015-09-03  
Stockholm

Mål nr  
P 2126-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-13 i mål nr P 3746-14, se bilaga

## KLAGANDE

1. A B

2. R H

Ombud för 2: Advokaten C G

3. B S S

4. L O

5. S S

Adress hos ombudet

Ombud för 4 och 5: B S S Adress som ovan

## MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Karlshamns kommun  
374 81 Karlshamn

2. J R

Dok.Id 1213640

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		

Ombud för 2: K K

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Karlshamns kommun beslut den 21 maj 2014, dnr 2013/2954, § 114, och avslår ansökan om bygglov.

---

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**A B, Roy Henrikson Bygg AB, B S S, L O och S S** (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut om upphävande av byggnadsnämndens beslut om bygglov för flerbostadshus på fastigheten .

**J R och Byggnadsnämnden i Karlshamns kommun** (byggnadsnämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**Klagandena** har i allt väsentligt vidhållit vad de anfört i underinstanserna.

**J R** har till stöd för sin talan anfört sammanfattningsvis följande. Den ringprickade marken medger överbyggd gård till en höjd av fyra meter vilket de innehåller i den planerade byggnationen. Vidare har den planerade byggnaden en medelhöjd av nio meter in mot gatan. Planen har ingen angivelse avnockhöjd vilket medger att taklutningen räknas in till gårdssidan. Inte heller anger planen att det ska vara förbjudet att inreda vind vilket också kommunens bygglovsarkitekt har angett vid projektets start. Trappor, loftgångar och balkonger är förvisso delar av byggnaden men de ska enligt Svensk standard inte inräknas i byggnadsarean. Byggnaden på B är en del av riksintresset, men den har inte K-märkts av länsstyrelsen. Den är dock blåklassad och kommer vid byggnation av A endast ändras vad avser det fönster mot norr som kommer att sättas igen. Tillfarten till B är säkrad genom det servitut som finns mellan ägarna till B respektive A. Insyn och skuggbildning är något som man måste leva med inom stadsbebyggelse och kan inte anges som skäl för avslag.

**Byggnadsnämnden** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Bygglov beviljades med stöd av Svensk standards mätregler för byggnadsarea. Dessa anger att utkragande balkong med underkant placerad mer än 3

meter över mark och med ett djup om 1,5 meter eller mindre inte ska inräknas i byggnadsarean. Inte heller utvändig trappa ska räknas med. Den planerade byggnadens balkong är belägen 3,7 meter över mark och har ett djup om 1,5 meter.

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

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Fastigheten A ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från år 1951, vilken enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska anses som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Vid bedömning av åtgärdens förenlighet med detaljplanen ska därför detaljplanens bestämmelser tolkas utifrån ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2015-03-26 i mål nr P 5588-14).

Enligt gällande detaljplan får en byggnad på aktuell fastighet ha högst tre våningar.

*Byggnaden såsom den redovisas i bygglovshandlingarna*



Fasad mot Kungsgatan

*Våningsantal*

Begreppet våning definieras inte i ÄPBL eller i ÄPBF. Vid tolkning av planbestämmelser om våningsantal har man enligt praxis tagit ledning av hur begreppet definieras i Terminologicentrum TNC, Plan- och byggtermer 1994, och Svensk standard (nu gällande SS 21054:2009), jfr MÖD 2014:43. Enligt TNC ska med våning förstås ”del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande”. I SS 21054:2009 anges att begreppet våning ska förstås som ”del av byggnad, begränsad av ovansidan av golvbjälklag eller motsvarande, och ovansidan av ovanförliggande bjälklag, yttertak eller motsvarande, samt ytterväggarnas utsidor”. I sammanhanget kan noteras att våning definieras på motsvarande sätt i nu gällande 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det översta utrymmet i den planerade byggnaden avgränsas uppåt av ett tak, nedåt av ett bjälklag och åt fyra sidor av ytterväggar. Enligt domstolen är utrymmet en våning. Den planerade byggnaden har därmed fyra våningar vilket innebär att åtgärden strider mot detaljplanen i detta avseende. Det är inte fråga om en liten avvikelse från detaljplanen eller en sådan åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Avvikelsen från detaljplanens bestämmelse om antal våningar kan således inte godtas med stöd av 9 kap 31 b § PBL. Inte heller bestämmelsen i 9 kap. 31 c § medför att bygglov kan ges. Bygglovet ska därför upphävas redan på denna grund. Därmed saknas skäl att pröva om övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska 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 hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och hovrättsassessorn Agneta Staff. Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Wallin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-02-13  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3746-14

**KLAGANDE**

J R

**MOTPART**

1. A B

2. Karlshamns kommun, Byggnadsnämnden  
Rådhuset  
374 81 Karlshamn

3. L O

4. Roy Henrikson Bygg AB

Ombud: Advokat C G

5. S S

6. B S S

Ombud för nr 3 och 5:  
B S S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Blekinge län beslut från den 27 augusti 2014 i ärende nr 403-2265-2014, se bilaga 1.

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Karlshamns kommun.

Dok.Id 302886

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om att yttrande ska inhämtas från Riksantikvarieämbetet.
  2. Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet, upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer Byggnadsnämnden i Karlshamn kommuns beslut om bygglov från den 21 maj 2014, dnr 2013/2954 § 114.
-



**BAKGRUND**

Den 21 maj 2014 beslutade Byggnadsnämnden i Karlshamns kommun att bevilja J R bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Karlshamns kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Blekinge län av ett antal rågrannar. Den 27 augusti 2014 beslutade länsstyrelsen att bifalla överklagandena och upphäva nämndens beslut om bygglov. Som skäl för beslutet angav länsstyrelsen bl.a. att byggnationen stred emot den gällande stadsplanen på så sätt att högsta tillåtna våningsantal överskreds, att trapporna och balkongernas placering överskred planens begränsning om att överbyggnader inte fick förläggas mer än fyra meter över angränsande gatas lägsta del samt att en butik skulle inrättas i bottenvåningen. Därtill anfördes att avvikelserna inte var att betarakta som sådan liten avvikelse från planen att bygglov kan lämnas. J R har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

J R har yrkat, så som det får förstås, att länsstyrelsens beslut ska upphävas.

Till stöd för yrkandet har anförts i huvudsak följande. De ritningar som länsstyrelsen har redovisat i brevet den 14 augusti 2014 är inte desamma som byggnadsnämnden i Karlshamn har beviljat bygglov på. Bygglovets har beviljats på reviderade ritningar som bifogas aktuella överklagande. I detaljplanen är inte angivet något om vindsinredning, vilket enligt bygglovsarkitekten A L innebär att vindsinredning är möjlig inom planens byggrätt. Detaljplanen anger en byggnadshöjd om 9,8 meter mot gatan och en taklutning av 30 grader. De har en byggnadshöjd om 9,01 meter vilket med god marginal ligger inom planens angivna byggnadshöjd. Det är inte angivet någonnockhöjd, således gäller taklutningen in till fasaden mot gården vilket har redovisats på sektionsritning A3610:02C. Enligt gällande detaljplan får hela fastigheten A bebyggas med en våning som ligger 4,0 meter över gatuplanet och de har en bottenvåning på en del av fastigheten inom den byggrätten. Föreliggande byggnadsförslag stämmer överens med servitutet vad gäller infartsbredden. Det är inte heller aktuellt med några fordonsuppställningar

som kan påverka B negativt. Byggnadsförslaget uppfyller Boverkets regelsamling för byggande, BBR 2012.

Roy Henriksson Bygg AB har bestritt bifall till överklagandet. De vidhåller vad som tidigare anförts och framhåller följande. Avvikelsen från detaljplanen är att anse som otillåten. Den sökta byggnationen är inte i överensstämmelse med detaljplanen eftersom överbyggnaden på ringprickad mark för terrass och gårdsöverbyggnad är för omfattande. Ringprickad mark betyder att det är mark för terrass eller gårdsöverbyggnad, inte för trapphus och balkonger för fyra våningar. Som bolaget tidigare anført är den otillåtna överbyggnationen inte en liten avvikelse från detaljplanen eftersom balkongerna och trapphuset inte är avsett för planens ändamål.

En förskjutning av byggnaden är inte att bedöma som en liten avvikelse. Den aktuella överbyggnationen ska räknas in i byggnationen eftersom trapphus behövs för byggnationen och dess anläggande påverkar användbarheten av underliggande mark. Bolaget delar därför länsstyrelsens beräkning av överbyggnationen och bedömningen att det inte finns några särskilda skäl att tillåta ett överskridande av detaljplanen. Detaljplanen tillåter byggnation i tre våningar. Den sökta byggnationen är fyra våningar eftersom den av sökanden angivna vinden inte utgör en vind utan en våning, se 1 kap. 2 och 4 §§ plan- och byggförordningen (2011:389, PBF). Att uppföra ytterligare en våning utöver de tre tillåtna enligt detaljplanen är inte en tillåten avvikelse från detaljplanen och syftet, varför det inte heller av denna anledning finns skäl att meddela bygglov.

Som bolaget redogjort för i överklagandet till länsstyrelsen innebär den sökta byggnationen en stor påverkan på bolagets fastigheter. Vid en bygglovsprövning ska omkringliggande fastighetsintressen vägas mot den sökta åtgärden. Det har inte beaktats att skuggningseffekten och boendevärdet kan minskas för bolagets hyresgäster, se 2 kap. 9 § PBL. Bolaget har i länsstyrelsen hemställt om att det skulle beslutas om s.k. solstudie på J Rs bekostnad. För det fall mark- och mil-

jödomstolen överväger att bevilja bygglov ska först en solstudie genomföras för att få ett underlag för prövningen.

Karlshamns centrum är av riksintresse för kulturmiljövården och vid ärenden om bygglov ska byggnadsverk utformas och placeras på sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan beaktas, se 2 kap. 6 § PBL. Den ansökta åtgärdens fasad är inte i överensstämmelse med de kulturmiljövården som finns i Karlshamns centrum. Fasaden är modern och ansluter inte till omkringliggande bebyggelse varför det inte finns skäl att meddela bygglov. Länsstyrelsens beslut ska därmed fastställas.

B S m.fl. har yttrat sig enligt i huvudsak följande. Karlshamns in-nerstad med befästningsanläggningar är utpekad som riksintresse för kulturvärden och regleras enligt miljöbalken. De yrkar att mark- och miljödomstolen inhämtar remissyttrande från Riksantikvarien. I bevarandeplanen har fastigheterna inom in-nerstaden klassificerats i olika klasser där fastigheter med särskilt högt kulturhistoriskt värde åsatts blå färg. Fastigheten B har åsatts blå färg och därmed klassas som fastighet med särskilt högt kulturhistoriskt värde. Gathuset på fastigheten uppfördes på 1700-talet och gårdshuset på 1800-talet. Från gatan visar gathuset inte bara fasaden utan även norra gaveln. Detaljplanen för fastigheten C tillåter enligt paragraf 2 visserligen bebyggelse i slutet byggnadssätt men den är inte tvingande då ”Byggnadsnämnden äger dock medgiva byggnads indragande från grannens tomtgräns” etc. Här har byggnadsnämnden låtit enskild persons maximala vinstintresse gå före bevarandet av en byggnad av riksintresse. Dessvärre tycks inte länsstyrelsen ha uppmärksammat detta. Skulle byggnaden komma till stånd enligt ansökt bygglov hindrar denna tillfart till B (§ 3 i servitutet). Mellan byggnaderna på B finns en carport där en bil är uppställd. En 2,5 meters gång mellan byggnaderna gör det fullständigt omöjligt att komma ut ur eller in i carporten. Vad avser transporter har detta exemplifierats av höjden och bredden på en sopbil. R kan inte uppföra någon byggnad på A som ritningarna visar så länge servitutet består. Byggnadsnämnden har gjort fel som inte tagit hänsyn till detta i villkoren för igångsättandet av byggnation. Det ifrågasätts starkt att länssty-

relsen inte skulle ha rätt beslutsunderlag. Det hänvisas till inskickat expertutlåtande från arkitekt T P och även till överklagandet som skickades in till länsstyrelsen den 22 juni 2014. I komplettering har även ingetts dels en fasadritning och sektionsritning. Därtill har utdrag ur Bevarande- och utvecklingsplanen för Karlshamns innerstad bifogats.

A B har yttrat sig enligt det följande. Hon bestrider bifall till överklagandet och vidhåller vad hon tidigare anfört. Då betydande delar av den tilltänkta byggnationen ligger på ringprickad mark emotsätter ho sig detta. Med ringprickad mark medan mark för terrass eller gårdsöverbyggnad och då inte för balkonger eller trapphus. Byggnationen är inte en liten avvikelse från detaljplanen. Dessutom är fyra våningar emedan detaljplanen enbart tillåter tre. Vinden är en fullt inredd våning varför denna då bör beräknas som våning fyra. Den omtalade höjden tar inte bara kvällssolen från hennes fastighet D utan även all eftermiddagssol. Den tänkta byggnationen kommer att påverka värdet på hennes fastighet. Karlshamns kommun har därtill vurmat för bevarandet av den gamla stilen i staden. Den tänkta byggnationen passar definitivt inte in med de omgivande befintliga byggnaderna. Då avvikelserna är så pass betydande bör inte bygglov medgivas.

Byggnadsnämnden i Karlshamns kommun har vidhållit sitt beslut och anfört i huvudsak följande. Det bör påpekas att länsstyrelsen felaktigt i sitt beslut menar att detaljplanen inte medger andra ändamål än bostäder. Enligt § 7 i detaljplanen får även lokaler, garage, samlingssalar, handel och hantverk inredas inom mark för bostadsändamål. Nämnden har beaktat servitutet inom ramen för 2 kap. 1 § PBL. Huruvida servitutet behöver skrivas om för att möjliggöra nybygget är en sak mellan fastighetsägarna och inget som rör nämndens lovprövning. Länsstyrelsen har överhuvudtaget inte nämnt servitutet i sitt beslut, vilket tyder på att bygglov vanligen inte prövas mot sådana. Nämnden anser att det är oklart om konstruktionen är att betrakta som byggnadsdel som kommer i konflikt med detaljplanens bestämmelse om ringprickning, nämnden anser ändå sammantaget i sitt beslut att om detta innebär en avvikelse så ska den betraktas som en mindre sådan.

Nämnden instämmer i den klagandes skrivning vad gäller byggnadshöjden. Den praxis nämnden har kännedom om är att den allmänt sett mest exponerade fasaden, den västra i detta fall, ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden och följaktligen för antalet våningar. Nämnden ställer sig inte bakom vad klaganden anför om att insyn och skuggning inte är relevant för lovprövningen. Nämnden har i sin lovprövning beaktat de yttranden som inkommit från ägarna till närliggande fastigheter. Frågan gäller främst insyn, karaktär och skuggning men nämnden har funnit att nybygget inte kan anses vara en betydande olägenhet i den mening som avses i PBL. Vad gäller eventuell värdeminskning pekar praxis på, vad nämnden förstår, att detta inte är en olägenhet i PBL:s mening. Byggherren förefaller ha missat att även om en åtgärd följer detaljplan, den kan innebära en olägenhet för sin omgivning och till och med en betydande sådan. Det senare är dock mycket ovanligt. Det sista och understrukna stycket i skrivelsen syftar på länsstyrelsens kommunicering med byggherren av grannarnas överklagande. Grannarna har där bifogat de ritningar som de fått från nämnden med möjlighet till yttrande innan beslut, vilka då länsstyrelsen översänt till byggherren i brev 2014-08-14. Strax innan beslutet om bygglov reviderades ritningarna något och två dagar innan nämndens sammanträde inkom dessa reviderade ritningar till kommunen. Nämnden ansåg att ändringen var så pass liten att grannar inte behövde ta del av denna innan beslut. Detta förfarande har länsstyrelsen kommenterat som en brist i handläggningen.

Roy Henriksson Bygg AB har därefter yttrat sig över nämndens inlägga enligt det följande. Det vidhålls vad som tidigare anförts, däribland att överbyggnationen på ringprickad mark för terrass och gårdsöverbyggnad är för omfattande och utgör en otillåten avvikelse från detaljplanen. Det finns därför inte några särskilda skäl att tillåta ett överskridande av detaljplanen. Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till om konstruktionen kommer i konflikt med detaljplanens regler om överbyggnad på ringprickad mark. Nämnden anser dock att det är en tillåten avvikelse från detaljplanen. Denna bedömning delar inte Roy Henriksson Bygg utan byggnationen är i strid med detaljplanen och att uppföra denna omfattande byggnation är inte en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte eftersom syftet med detaljplanen är att byggnationen inte ska ske då marken är ringprickad. Det vidhålls att

den sökta byggnationen är en byggnation i fyra våningar då den angivna vinden inte utgör en vind utan en våning. Av 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen följer att en vind ska anses som en våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Det är således en byggnation med fyra våningar.

Genom att tillåta den sökta byggnationen blir det större insyn till Roy Henriksson Byggs fastighet och omkringliggande fastigheter. Just därför att byggnationen sträcker sig långt in på gården på ringprickad mark som inte får bebyggas samt att det på ringprickad mark uppförs trappor och balkonger där alla som bor och besöker huset kommer att vistas till och från. Effekten blir att insynen ökar. Som tidigare framförts är detta en betydande olägenhet, som inte är förenlig med detaljplanen, se 2 kap. 9 kap PBL.

B S S m.fl. har därefter yttrat sig enligt i huvudsak tidigare an-föranden, dock med bl.a. följande tillägg. Byggnadsnämnden har inte lyssnat på hennes argument och från initierat håll har hon fått veta att byggnadsnämndens be-slut var ett politiskt beslut. Att påstå att byggherren har tagit hänsyn till servitutet i förslaget till nybyggnad är att överskatta ett penndrag på ritningen som visar en linje från gatan mot carporten på B. Byggnadsnämnden har bl.a. inte tagit reda på om en 2,5 meter bred öppning mellan byggnaderna är tillräcklig för att i 90-graders vinkel köra in och ut med en personbil i carporten, vilket är fullständigt omöjligt. Om det inte anses vara en olägenhet att bl.a. bygga en 14 meter hög mur som reser sig över gatuhuset, att fönstren på gaveln muras igen, att gaveln inte går att underhålla och att det inte går att köra in i carporten, vet hon annars inte vad som ska kunna utgöra olägenheter.

A B har därefter yttrat sig över nämndens inlaga i enlighet med vad hon tidigare anfört, dock med följande tillägg. Med tänkta trappor och uteplatser så nära inpå, kommer insynen till hennes trädgård att bli total, att jämföra med en teaterscen med balkonger för publik. Byggnationen innebär en oerhört stor olägenhet för henne och de andra närboende.

B S S har vidare i yttrande anfört bland annat följande. Hon har ansökt hos byggnadsnämnden om att få bygga en takkupa på taket mot gatan åt väster. Arbetsutskottet har föreslagit avslag och hon har inte för avsikt att överklaga ett sådant beslut. Hon åberopar dock arbetsutskottets motivering som bevis för att bygglovet på A är felaktigt, då det ej beaktats att en tredjedel av den del av gathuset som syns från gatan skulle gå förlorad.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen bedömer inte att något yttrande från riksantikvarien eller ytterligare utredning vad gäller byggnadens eventuella skuggningseffekt är nödvändigt att infordra före det att målet avgörs.

Frågan om servitut för grannfastigheten B har inte betydelse för den nu aktuella prövningen som rör huruvida bygglov kan meddelas. Domstolen lämnar således frågan om servitutet därhän i förevarande prövning.

För fastigheten gäller stadsplan, gällande som detaljplan, vilken fastställdes den 25 maj 1951. Därmed ska, så som länsstyrelsen konstaterat, enligt 9 kap. 30 § PBL, bygglov ges för en åtgärd som överensstämmer med denna detaljplan.

#### *Byggnadshöjd*

Länsstyrelsen har utifrån skrivningarna i 1 kap. 3 och 4 §§ plan- och byggförordningen (2011:389), PBF, samt Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrade 2004:2, funnit att förslaget till byggnad avviker från planbestämmelserna vad gäller våningsantal och våningshöjd mot gården. Domstolen delar inte denna bedömning, då ett flertal domar från mark- och miljödomstolen, MÖD, visar på att nämnda texter ska tolkas så att byggnadshöjden avgörs av den beräkningsgrundande sidan, vilket i ett fall som detta, i första hand ska vara den sida som vetter ut mot allmän plats. Av denna praxis följer att höjden på fasaden vid gårdssidan inte kan påverka byggnadshöjden som oavsett hur baksidan ser ut, kommer att utgöras av den föreslagna höj-

den till takfoten mot gatan om cirka 9,01 meter. Byggnationen ska sedan både underordna sig den i 1 kap. 3 § PBF angivna 45 gradiga planet samt en eventuell maximal takvinkel, i detta fall 30 grader. Så sker här. Den föreslagna byggnationen är därmed inte att anse som planstridig med avseende på byggnadshöjd.

#### *Våningsantal*

Länsstyrelsen har vidare utifrån ovan nämnda texter, gjort bedömningen att eftersom byggnadshöjden på grund av fasadutformningen mot gården kommer att vara högre än 0,7 meter ovan det översta bjälklaget, är den inredda vinden inte att anse som vind utan som en fjärde våning. Domstolen delar inte denna bedömning. I 1 kap. 4 § PBF anges att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. En vind ska endast anses vara en våning om bl.a. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Då domstolen finner att byggnadshöjden i detta fall definieras av en punkt i skärningen mellan gatufasadens fasadplan och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, kommer inte byggnadshöjden att vara högre än 0,7 meter över vindsbjälklagets översida, utan enligt ritningarna bara cirka 0,51 meter. Därmed är den översta våningen i förslaget att anse som vind enligt 1 kap. 4 § PBF och utgör inte en våning med avseende på detaljplanens bestämmelse. Den föreslagna byggnationen är därmed planenlig med avseende på våningsantal.

#### *Första våningsplanet, balkong och trapplopp*

I planbestämmelsens prickmarkerade område anges att det aktuella området inte, eller endast delvis, får bebyggas. Vidare är marken för den del av byggnaden som planerats för balkonger, trapplopp och första våningsplan markerat som ringprickad mark, d.v.s. ”mark för terrass och gårdsöverbyggnad”. Marken får därtill, enligt § 6, mom. 2 i planbestämmelserna, ”överbyggas och användas på sätt byggnadsnämnden prövar lämpligt. Gårdsplan eller terrasplan över dylik överbyggnad får icke utan särskilda skäl föreläggas högre än 4 meter över angränsande gatas eller gators invid tomten belägna del [...]”.



Länsstyrelsen har i sitt beslut prövat trapplopp och balkonger men inte den del av första våningen som också inskränker på den ringprickade marken. Domstolen gör dock bedömningen att första våningens utbredning till fullo är att anse planenlig eftersom planens rekvisit om att den ska anses lämplig av byggnadsnämnden samt att den är lägre än fyra meter uppfylls. Detta gäller även för de delar av loftgångarna som är belägna lägre än tre meter.

Fråga är härfter om balkongerna och trapplöpen i sin helhet skulle utgöra byggnationer i strid mot planens bestämmelser och om det aktuella området delvis eller inte alls får *bebyggas*. Definitionen av ”bebygga” återges i 1 kap. 4 § 2 stycket PBL, som ”att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk”. Som *byggnadsverk* räknas enligt samma paragraf en byggnad eller annan anläggning. Som *byggnad* definieras enligt 1 kap. 4 § 5 stycket PBL, ”en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den”. Då den aktuella konstruktionen saknar både tak och väggar, uppfylls inte samtliga rekvisit för att separat se den som byggnad.

Begreppet *annan anläggning* definieras inte i PBL, men en uppräknning återfinns i 6 kap. 1 § PBF där balkonger och trappor inte återfinns. Domstolen bedömer därför att den aktuella konstruktionen varken kan ses som en byggnad eller anläggning. Frågan är om balkongen och trapporna ska ses som tillbyggnader till det planerade flerbostadshuset enligt 1 kap. 4 § PBL. Begreppet *tillbyggnad* definieras som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Av flera avgörande från mark- och miljööverdomstolen, däribland MÖD 2013:41, framgår att faktorer såsom förekomsten av tak, väggar, storlek, avstånd till mark samt visuellt intryck ska beaktas för bedömningen huruvida ex. en balkong är att anses som tillbyggnad. Domstolen bedömer att trapplöpen och balkongerna över tre meter inte ska inräknas i Byggnadsarean (BYA), detta i enlighet med enligt SS

21054:2009 . Trapplöpen och balkongerna utgör inte heller i övrigt en utökning av husets volym.

Med hänsyn till ovan kommer varken balkonger över tre meter eller trapplöpen, att medräknas i den givna byggrätten och kan då inte heller innebära något överskridande av denna. Då konstruktionen av trapplöpen och balkonger inte ingår i byggrätten och inte heller ska anses vara en byggnad eller annan anläggning, är den inte heller att anse som planstridig. Den föreslagna byggnationen är därmed i sin helhet att anse som planenlig, även med avseende på inskridandet på den cirkelprickade marken.

Länsstyrelsen har ansett att bygglovet strider mot plan genom att lovet medger en butik i bottenvåningen. Domstolen konstaterar här att en butik visserligen strider mot planbestämmelsernas första paragraf, som anger att med S betecknat område endast får användas för bostadsändamål, men inte strider mot undantaget i 7 §, där det anges att inom område, som enligt § 1 är angivet för bostadsändamål, må även inredas garage och samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk. Den föreslagna byggnationen är därmed inte att anse som planstridig med avseende på bestämmelser om användning.

Med hänvisning till vad som ovan anförts finner mark- och miljödomstolen att överklagandet ska bifallas på så sätt att länsstyrelsens beslut upphävs och nämndens beslut att lämna bygglov fastställs.

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

Överklagande senast den 6 mars 2015.

Lena Stjernqvist

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Målet har handlagts av beredningsjuristen Charlotte Scholz.