



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

DOM
2015-12-15
Stockholm

Mål nr
P 6560-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-24 i mål nr P 71-15, se bilaga

KLAGANDE

Säsongshuset AB, 556791-5706, Ältagårdsvägen 17, 138 33 Älta

Ombud: SB

KLAGANDE OCH MOTPART

Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun, 842 80 Sveg

Ombud: Advokaten JE

MOTPARTER

1. JF

2. KF

3. CJ

4. SJ

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheten X i Härjedalens kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1246868

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun (nämnden) och **Säsongshuset AB** (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har hänvisat till vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

Byggnadshöjden överskrider inte den i planen tillåtna. Nämndens mätning är korrekt. Enligt mark- och miljödomstolen är de längsgående fasaderna uppförda med frontespiser. Detta är felaktigt. Byggnaden är inte av traditionell typ, dvs. med tak som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås. Byggnaden har ett mittskepp med en utskjutande vinkelbyggnad på ena sidan och en vinkelbyggnad utan utskjutande del på den andra sidan. Härjedalens designprogram föreslår att fasaderna på byggnaderna ska delas upp. Detta innebär oftast att byggnaderna utförs med vinkel- och takpåbyggnader. Vid beslut om bygglov tolkas och beräknas varje ingående byggnadsdel för sig när byggnadshöjden fastställs. Om beräkningen inte skulle ske på detta sätt skulle det bli praktiskt omöjligt att bygga ett vinkelhus eller en byggnad med burspråk. Kommunen, som har planmonopol, har avsett den tolkning av planbestämmelserna som nämnden tillämpar. Att räkna byggnadshöjden för varje byggnadsdel är praxis i Härjedalen sedan många år och har konsekvent tillämpats i alla ärenden enligt detaljplanen. Om byggnadshöjden beräknas på det sätt som mark- och miljödomstolen gjort skulle följderna bli att syftet med detaljplanen inte nås för byggnader med vinkel- och andra påbyggnader och en byggarea på mellan 150-200 kvadratmeter. En ny praxis skulle införas med högre byggnadshöjder.

Av nybyggnadskartan framgår att byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats. Beräkningen av byggnadshöjden ska då utgå ifrån den allmänna platsens medelnivå invid tomten, + 535,5 meter. Den sida av byggnaden som är parallell med den närmaste gatans längdriktning ska vara beräkningsgrundande i detta fall. Det

framgår direkt av plan- och byggförordningen och har även i övrigt bildat utgångspunkt när bygglov har beviljats avseende aktuell fastighet och andra fastigheter inom detaljplaneområdet. Om den östra sidan är beräkningsgrundande och endast höjden mitt för byggnaden beaktas blir byggnadshöjden 4,7 meter. Om den västra sidan på byggnaden skulle vara beräkningsgrundande och markens medelnivå sätts till + 533,35 blir byggnadshöjden 6,85 meter. Byggnaden underskrider således högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen.

Byggnaden är ett tvåvåningshus. Vinden uppfyller inte kraven i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen på en våning. Byggnadshöjden överstiger inte i något avseende bjälklagets översida med mer än 0,7 meter och byggnadens mittskepp på vindsplanet kan inte inredas för varken bostadsändamål eller arbetslokal på grund av hur utrymmet är utformat. I mittskeppets västra del finns inget golv i vindsvåningen utan det är öppet ned till underliggande våning. Åt öster ligger trappan. Endast den omständighet att huset har en vind innebär inte att huset är att betrakta som ett trevåningshus. Byggnadens våningsantal stämmer därför överens med detaljplanen.

Enligt gällande planbestämmelser får byggnaden uppföras i två våningar. Vidare får suterrängvåning och vindsvåning anordnas. Eftersom endast suterrängvåningen ska inräknas i våningsantalet får vindsvåning anordnas utöver de två våningar som tillåts.

Bolaget har hänvisat till vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

Byggnaden är konstruerad med tre byggnadsdelar. En del mednock i öst-västlig riktning och två delar mednock i nord-sydlig riktning. Detta konstruktionssätt är förenligt med Härjedalens designprogram och överensstämmer med övriga hus i området. Byggnaden är utformad i en stil som är mycket vanlig inom Härjedalens kommun. Inom den aktuella detaljplanen och inom en annan detaljplan med liknande bestämmelser finns flera hus som är utformade på samma sätt. Kommunen, som har planmonopol, är av uppfattningen att byggnaden är förenlig med gällande detaljplan. Om mark- och miljödomstolens dom står fast skulle flera hus inom samma detaljplaneområde vara planstridiga. Vid bedömning av om ett sökt bygglov ska beviljas ska bygglovets överensstämmelse med kringliggande bebyggelse beaktas. Att

kommunen i detta fall tillämpar detaljplanens bestämmelser på detta sätt talar för att bygglovsbeslutet ska fastställas.

Enligt detaljplanen ska byggnaden i sin utformning utgå ifrån Härjedalens och bygdens byggnadstradition och kommunens designprogram. Av designprogrammet framgår att bebyggelsen i Härjedalen karaktäriseras av att vara ”rund och knubbig”. I designprogrammet finns en beskrivning av hur husen bör utformas som stämmer väl överens med det sökta bygglovet. Av designprogrammet framgår att större hus bör delas upp i flera olika byggnadsdelar, att husen inte bör vara högre än två våningar men att vind med förhöjd takfot och takkupor därutöver kan inredas. Av designprogrammet framgår vidare att gavelsidan på ett bostads- eller fritidshus inte bör vara bredare än cirka åtta meter. Om huset inte skulle delas upp i flera byggnadsdelar skulle det innebära att ett hus på 200 kvadratmeter, vilket medges enligt detaljplanen, som hade en gavelsida på åtta meter, skulle få en långsida på 25 meter. En sådan byggnad skulle knappast anses ”rund och knubbig” och skulle vara oförenlig med övrig bebyggelse i området.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt konstaterat att byggnaden är placerad sex meter från allmän platsmark. Domstolen synes ha utgått från L-gatans gräns. Det är dock den allmänna platsens tomtgräns som är avgörande för bedömningen. Byggnaden ligger cirka fem meter från den allmänna platsen. Bedömningen av byggnadshöjden ska därför ske med utgångspunkt från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Vid en sådan beräkning blir byggnadens nockhöjd 7,4 meter och byggnadshöjden 4,3 meter vilket ligger inom vad detaljplanen tillåter. Även om den andra fasaden skulle anses vara beräkningsgrundande skulle byggnadshöjden inte uppgå till mer än 6,85 meter vilket även det är förenligt med detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen har ansett att den västra fasaden bör vara beräkningsgrundande eftersom det inte finns några grannar ovanför den aktuella fastigheten som påverkas av byggnadens höjd. Fastigheten ligger dock i nära anslutning till det område där det, i enlighet med översiktsplanen, har byggts ett nytt utförsåkningsområde med liftsystem. Byggnadens östra sida är därigenom mer synlig för allmänheten än den västra. Ägarna till fastigheten väster om aktuell fastighet är inte

bosatta där permanent varför den inverkan som byggnaden kan komma att få för deras del torde vara marginell.

Mark- och miljödomstolens bedömning av byggnadens våningsantal är baserat på felaktiga utgångspunkter. Det finns inget lagstöd för mark- och miljödomstolens bedömning att byggnadens uppförande med ”frontespiser” skulle leda till att vinden ska klassas som en våning. Om mark- och miljödomstolens slutsats skulle fastställas skulle det vara omöjligt att uppföra hus av liknande konstruktion inom detaljplaneområdet. Detta skulle stå i direkt strid med syftet med planen. Det är praxis på orten att, liksom vid bedömningen av byggnadshöjden, beakta varje byggnadsdel för sig. Vid en sådan bedömning blir slutsatsen att det översta planet inte klassas som en våning eftersom byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Om Mark- och miljööverdomstolen skulle komma till slutsatsen att det sökta bygglovet strider mot detaljplanen i något avseende måste det anses vara fråga om en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Det sökta bygglovet är uttalat prioriterat i detaljplanens angivna syfte. Enligt förarbetena ska vidare systematisk medgivna dispenser av samma slag för flera fastigheter leda till att samma avvikelser ska anses vara mindre och godtas avseende andra fastigheter. I RÅ 1997 not 66 framhöll även domstolen att man vid bedömning av en avvikelse bör beakta hur byggnaden förhåller sig till annan bebyggelse inom kommunen. I detta fall överensstämmer utförandet av byggnaden med ett stort antal byggnader som ansetts förenliga med detaljplanen och där frågan om dispens således inte ens ansetts vara aktuell.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Med stöd av 15 § andra stycket 1 samt 22 § andra stycket 1 lagen om domstolsärenden (1996:242) avgör Mark- och miljööverdomstolen målet utan att kommunicera överklagandena med motparterna.

Mark- och miljödomstolens undersökning

Mark- och miljödomstolen har genomfört undersökning i målet med stöd av 3 kap. 4 § lagen om mark- och miljödomstolar (2010:921), LOM. Denna bestämmelse är avsedd att tillämpas om domstolen finner anledning att undersöka tekniska frågor. Av domen framgår att domstolen har lagt iakttagelser som den gjort i samband med denna undersökning till grund för domen. Det är inte enbart fråga om tekniska frågor utan snarare om sådana observationer som kan göras vid en syn enligt 3 kap. 5 § LOM. Detta är olämpligt, särskilt då iakttagelserna inte är tydligt protokollförda och inte heller har kommunicerats med parterna. Att mark- och miljödomstolen med tillämpning av bestämmelserna om undersökning i praktiken har hållit syn utgör ett rättegångsfel av sådant slag att det kan antas ha inverkat på målets utgång. Med hänsyn till att klagandena genom överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen har getts tillfälle att bemöta vad mark- och miljödomstolen har lagt till grund för sin bedömning får felet anses ha blivit avhjälpt i Mark- och miljööverdomstolen. Det saknas därför skäl att i detta fall återförvisa målet till mark- och miljödomstolen. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 november 2015 i mål nr F 5814-15)

Prövning av bygglovet*Utgångspunkten för prövningen*

Gällande detaljplan är antagen före den 2 maj 2011 vilket medför att planens bestämmelser ska tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter det att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trätt i kraft. PBL ska därför tillämpas vid prövningen av bygglovansökan i målet.

En överprövning av ett bygglov ska prövas utifrån de i bygglovsbeslutet fastställda ritningarna. Det har således ingen betydelse för Mark- och miljööverdomstolens prövning att bolaget efter nämndens beslut om bygglov anfört att man har för avsikt att ändra utformningen på byggnaden vad avser balkongerna. Om åtgärder har utförts utan

giltigt bygglov påverkar inte heller det bedömningen av om bygglov ska ges eller inte. Sådana avvikelser ska hanteras inom ramen för nämndens tillsynsverksamhet.

Byggnadshöjd

Nämnden och bolaget har gjort gällande att byggnaden, vid beräkning av byggnadshöjden, ska delas upp i flera byggnadsdelar och att byggnadshöjden ska beräknas för varje byggnadsdel för sig. Mark- och miljööverdomstolen delar inte den uppfattningen och anser att det saknas skäl för att dela upp byggnaden i olika byggnadsdelar.

Eftersom den i målet aktuella detaljplanen meddelats enligt ÄPBL ska 9 § ÄPBF tillämpas vid beräkning av byggnadens höjd. Av Boverkets allmänna råd Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 (1995:3, ändrade genom 2004:2) framgår att man vid beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Med utgångspunkt i byggnadens placering och utformning anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnadens östra fasad ska vara beräkningsgrundande. Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden, för det fall en byggnad ligger mindre än sex meter från allmän plats, beräknas med utgångspunkt från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Av den måttsatta situationsplanen framgår att byggnaden ligger fem meter från den allmänna platsen öster om byggnaden. Det har inte framkommit några skäl att frånga huvudregeln i detta fall. Beräkningen av byggnadshöjden ska således utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

Enligt 9 § tredje stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. I nu aktuellt fall når 45-gradersplanet taket i dennock på byggnaden som går i öst/västlig riktning. Byggnadshöjden blir då drygt 8 meter, vilket överskrider den enligt planen tillåtna byggnadshöjden på 7,5 meter.

Våningsantal

I planen anges att högst två våningar får anordnas. Vidare anges att vindsvåning får anordnas.

Enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF ska som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den enligt tredje stycket beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Den ovan angivna byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Av bygglovsritningarna framgår att vinden kan inredas med bostadsrum. Vinden ska således räknas som våning enligt ÄPBF.

Som kommunen har påpekat får enligt planen vindsvåning anordnas. Det finns ingen gängse definition av begreppet vindsvåning. Med begreppet skulle kunna avses att vinden får inredas. Även i det fall man med vindsvåning skulle avse en vind som enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF ska räknas som en våning ger inte planbestämmelsernas lydelse något stöd för att en sådan våning inte ska räknas in i det maximala antalet våningar som planen tillåter. Byggnaden avviker således från detaljplanen även vad avser antal våningar.

Balkonger på prickmark

Enligt bygglovsritningarna ska balkonger uppföras på mark som är markerad som prickmark och således inte får bebyggas. Även i denna del är det således fråga om en avvikelse från detaljplanen.

Kan avvikelserna godtas?

Byggnaden strider således mot detaljplanen vad avser byggnadshöjd, våningsantal och balkonger på prickmark. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov lämnas till åtgärder om avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med syftet med planen. Med hänsyn till att tillåtet antal våningar överskrids är det inte fråga om en sådan liten avvikelse som kan godtas.

Eftersom bygganden har inneburit en avvikelse från detaljplanen skulle nämnden enligt 9 kap. 25 § PBL ha kommunicerat ansökan med sakägarna. Detta har inte skett. Med hänsyn till att Mark- och miljööverdomstolen funnit att avvikelsen inte kan godtas finns det inte skäl att återförvisa målet för kommunikering i detta fall. Överklagandet ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik och tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström, referent.

Föredragande har varit David Sandberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-24
meddelad i
Östersund

Mål nr P 71-15

KLAGANDE

1. JF

2. KF

3. CJ

4. SJ

Ombud 1-4: GW

MOTPART

1. Härjedalens kommun
Miljö- och byggnämnden
Medborgarhuset
842 80 Sveg

2. Säsongshuset AB
Ältagårdsvägen 17
138 33 Älta

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Jämtlands läns beslut 2014-12-12 i ärende nr 403-8519-14,
se **bilaga 1**

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av tvåbostadshus, X i Härjedalens kommun

Dok.Id 226439

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

DOMSLUT

1. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnämndens i Härjedalens kommun beslut den 21 mars 2014, dnr MB 2014-000108, att meddela bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på X och avslår bygglovansökan.
 2. Mark- och miljödomstolens beslut den 26 januari 2015 ska gälla till dess denna dom vunnit laga kraft eller annat förordnas.
-

BAKGRUND

Säsongshuset AB (bolaget) är ägare av X. Fastigheten är belägen vid Blästerfjällets västra sluttning inom fritidshusområdet Björnrike vid Vemdalsskalet. Fastigheten omfattas av detaljplan för Södra Björnvallen del av XX , XY m.fl. fastigheter (2361-P10/14):

Av planbeskrivningen upprättad 2009-10-16 och reviderad 2010-01-20 framgår bl.a. följande:

Syfte

Planeringen syftar till att tillskapa mark för ny turistisk bebyggelse inom del av Björnrike. Planen skall också ses som en viktig åtgärd i att skapa förutsättningar för drivande av de alpina anläggningarna. Planområdet ansluter till befintligt skid- och liftsystem. Planens avsikt är att möjliggöra anläggandet av en liftstation för en expresslift i Björnrike, att möta den stora efterfrågan på välbelägna bäddar, att skapa underlag för service samt att ge möjlighet till utökad service.

Av plankartan upprättad 2009-10-16 och reviderad 2010-03-16 framgår bl.a. följande planbestämmelser:

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

Kvarter betecknade med B får delas in i tomter om minst 1 200 m² per tomt.

- e1 Största byggnadsarea är 200 m²,
Utöver största byggnadsarea får tomt bebyggas med högst 30 m² uthus/balkong.
Högst två lägenheter per tomt,
- e2 Största byggnadsarea är 35 % av tomtarea. Minsta byggnadsarea är 20 % av tomtarea, Etapputbyggnad inom kvarteren kan ske,
Av bostäderna skall minst 20 % utgöras av uthyrningsbara lägenheter.
Omfördelning mellan kvarteren kan ske. Parkering för boende skall ske inom kvartersmark.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

f Byggnader och anläggningar utformas och sköts med fäbodvallsanknytning

u Område tillgänglig: för underjordiska ledningar

II Högst två våningar - högsta byggnadshöjd 7,5 m- högsta nockhöjd 9,5 m

III Högst tre våningar - högsta byggnadshöjd 10 m- högsta nockhöjd 12 m

Suterrängvåning och vindsvåning får anordnas,

Suterrängvåning inräknas i våningsantal,

Suterrängvåning skall anordnas om lutningen är större än 25 %,

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 m över anslutande mark.

Understa våningens högsta golvnivå får ligga max 1,0 m under anslutande mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta eller liknande,

För tomter med kraftigt sluttande terräng kan byggnadsnämnden efter särskild prövning medge en extra sluttningsvåning eller högre sockel som medför avvikelser från angiven byggnadshöjd, Åtgärden skall medföra bättre anpassning till befintlig marknivå samt god helhetsverkan för att medges,

Den 12 mars 2014 ansökte bolaget om bygglov på fastigheten. Genom delegationsbeslut den 21 mars 2014 beviljade Miljö- och byggnämnden vid Härjedalens kommun bolaget bygglov avseende nybyggnation av fritidshus med två lägenheter. Byggnadens placering framgår av bifogad ”Förenklad nybyggnadskarta”, **bilaga 2** (nybyggnadskartan). Sedan beslutet överklagats av bl.a. klagandena i detta mål har Länsstyrelsen Jämtland (länsstyrelsen) i beslut den 12 december 2014 avslagit överklagandet, se **bilaga 1**.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 26 januari 2015 i anledning av ett inhibitionsyrkande, att ändra länsstyrelsens beslut och förordna om inhibition av kommunens beslut den 21 mars 2014, MB 2014-000108.

YRKANDEN M.M.

JF och **KF**, ägare av Y, samt **CJ** och **SJ**, ägare av X, (familjerna F och Js) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och avslå bolagets ansökan om bygglov.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och fastställer bygglovet.

Nämnden har bestritt ändring av sitt beslut.

GRUNDER M.M.

Till stöd för sin talan har parterna anfört bl.a. följande.

Familjerna F och J

1. Nämndens handläggning av bygglovärendet

Nämnden har handlagt bolagets ansökan om bygglov på felaktigt sätt genom att dels fatta beslut genom delegation i en fråga som inte är möjlig att delegera och dels fatta beslut utan att berörda grannar och andra sakägare beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Det finns åtskilligt att anmärka på i kommunens handläggning, som att beslutet in extenso inte skickades med till berörda grannar när ritningarna skickades ut, att en besvärshänvisning då inte medföljde, att förvaltningschefen IK vägrade att svara på vart överklagande av kommunens beslut skulle skickas, m.m. Av diariet framgår att inga grannar hördes med anledning av planavvikelser och lovet gavs den 21 mars 2014 av byggnadsinspektören/ lovhandläggaren TC med påstått stöd av delegation. En delegat får ge lov endast för små avvikelser från en plan om avvikelserna inte strider mot planens syfte; nu aktuellt bygglov uppfyller inte detta villkor. Enligt 9 kap. 25 § PBL är byggnadsnämnd skyldig att ge berörda sakägare tillfälle att ge synpunkter på en lovansökan om ansökt åtgärd avviker från en gällande detaljplan. Sådant grannhörande ska givetvis ske innan lovet prövas och innan en handläggare ger sitt förslag till beslut i nämnden eller själv fattar ett lovbeslut på delegation.

2. Avvikelser från gällande detaljplan

2.1 Byggnadens tilltänkta ändamål

Byggnaden innehåller inte endast två lägenheter. Den innehåller fem rum i bottenvåningen och fem rum i våning 1 där alla de tio nämnda rummen (med sammanlagt $10+10=20$ sängplatser) är av hotellkaraktär med toalett och dusch i rummen och med ett gemensamt kök och allrum i varje plan. Byggnaden är därmed inte ett fritidshus. Byggnadens innehåll motsvarar inte det innehåll som permanenta bostäder ska ha enligt Boverkets Byggregler (BBR). I bottenvåningen finns fem gästrum med eget wc meddusch och sammanlagt nio sovplatser. Även dessa rum avskiljs med brandklassade väggar och E30-dörrar.

2.2 Prickmark

Av situationsplanen framgår att balkonger över entrén på långsidan mot vändplanen placeras på prickmark. Av sektion A-A framgår att dessa balkonger är belägna mindre än 3,0 m över tilltänkt marknivå, vilket enligt SS 21054 innebär att deras area utgör byggnadsarea. Sådan balkongarea får enligt planen uppgå till max 30 kvm men då dessa balkonger placeras över prickmark utgör de utan tvekan en planavvikelse som ensam är tillräcklig för att ett grannhörande ska göras.

2.3 Höjd över marknivå

Av samma sektion A-A framgår att marken invid fasaden mot vändplanen är förhöjd med ca 0,5 m och att sockelnivån är 0,6 m över naturlig marknivå. Det gör att planbestämmelsen om max 1,2 m över naturlig marknivå får anses ha följts på den långsidan av huset. Men på andra långsidan av huset är markens naturliga nivå hela 2,2 m under byggnadens sockelnivå, vilket uppenbart är planstridigt.

2.4 Byggnadshöjd

Då mittpartiet på båda långsidorna är utformade som frontespiser mäts byggnadshöjden (från färdig mark) till 9,55 m, vilket strider mot planens största tillåtna byggnadshöjd på 7,5 m.

2.5 Antal våningar

Då mittpartiet på båda långsidorna är utformade som frontespiser ska enligt 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, våningsantalet beräknas till tre våningar, vilket strider mot planens högst tillåtna två våningar.

Bolaget

Den omständigheten att klagandena inte beretts tillfälle att yttra sig i samband med meddelande av bygglovet är ett fel som nämnden gjort och som inte bör drabba bolaget.

X har där huset är placerat en lutning på 4 meter på tomtbredden 30 meter (se nybyggnadskarta med höjdkurvor som bifogats klagandes överklagande) vilket ger en lutning på 13% alltså betydligt mindre än det som i detaljplanen benämns som kraftigt sluttande terräng och skulle ge krav på suterrängvåning. Ej heller ger markförhållandena vid den lutningen någon risk vid schaktning eller uppfyllnad. Varken i planbeskrivningens stycke avseende byggnadshöjd (sid 7) eller i detaljplanen finns någon annan definition på begreppen byggnadshöjd och nockhöjd än Boverkets definitioner i 1 kap. 3 § som då skall gälla.

Beträffande frågan om planavvikelser

3.1 Byggnadens tilltänkta ändamål

Byggnadens två lägenheter har båda ett antal sovrum samt kök, allrum och en bastu/relaxavdelning med en BOA på ca 170 respektive 270 m², vilket innebär att de är avpassade för att kunna ha ett större antal gäster på besök. Vi har valt att till skillnad från andra fritidshus i området hålla en hög hygienisk standard och byggt dusch/toalett i anslutning till sovrummen. Planbestämmelserna saknar maximering av antal toaletter.

I planen anges att vid full utbyggnad beräknas planområdet omfatta 30 000 m² bostäder med 2900 bäddar. Det ger ca 10,3 m² bostadsyta per bädd och således 16 bäddar i den undre lägenheten och 26 i den övre vilket visar att byggnaden

är planerad i enlighet med den antagna planens syfte, att möta den stora efterfrågan på välbelägna bäddar. En genomgång av fastigheter med fristående fritidshus i Björnrrike och Vemdalsskalet som byggts de senaste åren visar att ett stort antal av dessa är uppförda som 2 lägenheter med 5 eller fler sovrum i varje.

Klagandes påstående att vi haft för avsikt att bygga hotell med egenhushåll eller vandrarhem är taget ur luften. Påståendet om att byggnaden inte uppfyller PBL:s och BBR:s krav på tillgänglighet för hotell eller pensionat då den bl.a. inte ens har en tillgänglig entré motsägs av deras påstående om att ritningarna visar en hotellbyggnad.

3.2 Prickmark

Altanen över entrén har i samband med samtal med byggnadsnämnden vecka 45 beslutat ersättas med skärmtak som enligt överenskommelse med byggnadsnämnden skall redovisas i relationsritning inför slutbesiktning. Skärmtak över entré får enligt 9 kap. 4 § PBL uppgå till totalt 15 m². Bygglov krävs om skärmtaket placeras närmare gräns mot gata eller park än 4,5 meter. (Prop. 2006/07:122 s. 49.) Det är alltså ej avvikelse från planen.

Även entré kan ligga på prickmark och räknas då som mindre avvikelse. Då ingen av de klagandes fastigheter gränsar till den nämnda entrén och då entrén ej är synlig från deras hus får frågan om entrén anses vara avslutad.

3.3 Höjd över marknivå

I samband med markarbetena tog vi beslut om att inte fylla upp så mycket som vårt bygglov medger utan marken vid fasaden mot vändplanen är ej uppfylld utan urschaktad och vid motstående långsida är uppfyllnaden minskad i motsvarande grad. Vändplanen på den angränsande allmänna platsen har vid husets mittpunkt en höjdnivå på +535,5. Golvet på bottenvåningen ligger 2,05 m under d.v.s. +533,55.

Marken runt huset ligger på ca +533,3 vilket är mindre än 1,2 meter över de höjdkurvor som huset är placerat på enligt nybyggnadskartan. Alltså är uppfyllnaden i enlighet med både detaljplanen som har rättsverkan och planbeskrivningen som endast är en rådgivande beskrivning.

Den utfyllnad som nämns har gjorts på en plan yta i terrängen i anslutning till tidigare brant och har haft som syfte att skapa en flackare slänt än vad som tidigare varit för att kunna erhålla en lämplig angöring till fastigheten samt plats för erforderliga parkeringsplatser med bättre anpassning till naturförutsättningarna på platsen. De förändringar av marknivån vi gjort är betydligt mindre i både omfattning och släntvinklar än vad som gjorts för anläggande av vägen i området.

Vid tomtgränsen mot väster, är det ingen utfyllnad gjord. Utfyllnaden anpassats till den omgivande marken och är betydligt mindre än den släntning som är gjord på klagandens fastigheter. Detta visar att både husets utformning och placering är anpassad till 2 kap. 6 § punkt 1 PBL samt att tillvaratagandet av naturförutsättningarna enligt 8 kap. 9 § punkt 1 PBL följts genom att uppfyllnaden till den nivå huset placerats på gett en slutning som harmonierar med den omgivande terrängen och att huset har en placering i förhållande till väg och vändplan som ger möjlighet till att uppfylla kraven i 8 kap. 9 § punkt 2, 3, 4, 5 och 6 PBL

Någon höjning med flera meter i framkant har vi, som vår bygglovsansökan visar, aldrig haft för avsikt att göra.

3.4 Byggnadshöjd

Om fastigheten ligger mindre än 6 meter från allmän plats, ska byggnadshöjd beräknas från höjden på den allmänna plats byggnaden gränsar till och höjderna skall beräknas på den väggen som är mot den allmänna platsen. Det innebär att byggnadens nockhöjd skall beräknas till 740 cm och byggnadshöjden vid skärningspunkten mellan ytterväggens utsida och yttertakets beräknas till 430

cm Enligt 1 kap. 3 § och 4 § PBF får en byggnad som denna delas upp i flera byggnadskroppar och det som klaganden benämner frontespiser på långsidorna är att beräknas som egen byggnadskropp. Huset delas då upp i en del mednock i öst-västlig riktning till vilken ansluter 2 delar mednock i nord-sydlig riktning.

3.5 Antal våningar

Detaljplanen medger två våningar samt vindsvåning, vilket är det huset innehåller. Vindsvåning är enligt boverkets definitioner en våning som uppåt avgränsas av tak som vid skärningspunkten mellan yttervägg och takets översida är högst 70 cm över våningsplanets färdiga golvyta

3.6 Övrigt

Bolaget har efter erhållet bygglov med god marginal (över fyra månader istället för fyra veckor) inväntat att bygglovet vunnit laga kraft och kontrollerat med kommunen att inga överklaganden inkommit är den uppkomna situationen just det som PBL ska motverka dvs. att ett erhållet bygglov kan upphävas genom överklagande och att påbörjad byggnation stoppas och blir stående under en längre tid. Då ingen avvikelse från planen gjorts och eftersom byggnaden varken skapar olägenhet för klaganden eller allmänhet eftersom ingen av de klagandes utsikt skymms av byggnaden, eftersom entrén ej är synlig från någon av de klagandes byggnader, eftersom byggnaden och dess placering är väl anpassad till den omgivande naturen och intilliggande allmän plats hemställer vi att klagandes överklagande avvisas och att beviljat bygglov fastställs.

Nämnden

De balkonger som var tänkt på entréfasaden har utgått. Dessa balkonger ville byggherren ta bort då de kom i kollision med kanaldragningen för ventilationen. Balkongerna ersattes med ett skärmtak över entrén. Detta skedde i samband med att startbeskedet för byggnadsarbetena beviljades. Att bygga ett skärmtak över en entré som sticker ut över prickmark är inte i strid mot gällande lagstiftning.

När markarbetena var i det närmaste klara så meddelade byggherren att uppfyllnaden blev 0,70 m lägre än vad som var inritat på ansökningshandlingarna. Resultatet av denna justering blev då att uppfyllnaden totalt sett inte blev mer än 1,10 m. På tomten så har byggherren fyllt upp mindre än vad som schaktats ner i den östra delen av tomten.

Byggnaden är uppförd enligt detaljplanen och det blir då naturligt att byggnaden kommer att innehålla många rum och toaletter. Detta är i och för sig inget hinder enligt lagtexten. Planen medger också 2 våningar samt att suterrängvåning och vindsvåning får anordnas. Byggnaden innehåller helt naturligt många sovrum och toaletter, som naturligtvis den stora ytan tillåter. Det är naturligt att det blir många av den varan när lägenheterna har en BOA om 170 respektive 270 m².

Planen medger ennockhöjd av 9,50 m. Nocken på byggnaden ligger inom detta krav, även om man mäter från marknivån. Om man som det står i 1 kap. 3 § PBF mäter från allmän plats visar det sig att både bygghöjd och nockhöjd innehålls med god marginal. Texten i 1 kap. 4 § PBF förklarar vad en våning är. En vind anses vara en våning endast om: 1) ett bostadsrum eller arbetslokal kan inredas i utrymmet, och 2) byggnadshöjden är mer än 0,70 meter högre än nivån för vinsbjälklaget översida. Byggnadshöjden är inte på något ställe högre än 0,70 meter över bjälklaget översida vid mätning enligt 1 kap. 3 1 PBF.

Familjerna Foch J har tillagt 4.1 Byggnadens tilltänkta ändamål

Även om hela detaljplanen medger 2 900 bäddar måste beaktas att hus för alla dessa bäddar inte ska byggas i aktuellt tomtområde med kvarter där endast fritidshus med högst två lägenheter får uppföras. Detta framgår av planens bestämmelser som förtydligats med planbeskrivningens text: "Inom planområdet planeras 23 tomter i den sydvästra delen och 12 tomter i den nordöstra. Det innebär 35 tomter eller upp till ca 70 lägenheter. Det kan innebära ca 500 nya bäddar."

4.2 Prickmark

Bolaget har, sedan överklagandet gjorts, valt att i några avseenden bygga annorlunda än bygglovet medger. Det är emellertid bygglovsbeslutet som överklagats. Hur byggherren väljer att följa eller avvika från bygglovet saknar betydelse och är en tillsynsfråga för kommunen.

4.3 Höjd över marknivå

Uppfyllnader för själva huset på X har skett med mer än 2,5 m. Uppfyllnader har således gjorts 1,5 - 2,0 m högre än planen tillåter (golvnivå max. 1,2 m över naturlig marknivå). Man kan se att det i framkant, i västra sidan är en uppfyllnad på nära 3,0 meter. Det framgår även av bolagets egen ritning av den 7 mars 2014 genom hus och terräng med rubriken "*Sektion A-A Skala 1:100*". Den totala mängden levererade fyllnadsmassor är 1 400 ton enligt vad Vemdalens Åkeri AB har upplyst utifrån sina registrerade fraktsedlar. Utöver det har byggherren i tomtens östra överkant grävt ut och förflyttat ytterligare massor. Totalt rör det sig om mer än 1 500 ton dvs. mer än 1 000 m³.

Bolaget har tillagt

5.1 Byggnadens tilltänkta ändamål

Byggnaden innehåller samtliga de funktioner som BFS 2014:3 BBR 2 i, 3:22 kräver för utformning av bostäder. De brandcellsgränser bolaget angett i bygglovansökan ritades in utifrån en överdrivet strikt tolkning av 2 kap 2 § i Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, men i enlighet med Brandskyddsdocumentationen från Brandtec AB har de kunnat uteslutas.

Påståendet att ett normalt fritidshus inte har lika många badrum som sovrum förvånar oss, eftersom Johansson själv på X bygger ett fritidshus med lika många WC/badrum som sovrum, dessutom med pool i bottenvåningen.

5.2 Prickmark

Balkongen på vindsvåningen är borttagen och bolaget har sänt in nya ritningar till byggnadsnämnden. Dörrhålen på byggnaden har vi svårt att göra något åt under rådande inhibition. Skärmtak över entré får enligt 9 kap. 4 § PBL uppgå till totalt 15 m². Bygglov krävs om skärmtaket placeras närmare gräns mot gata eller park än 4,5 meter. (Prop. 2006/07:122 s. 49.) Det är då ej avvikelse från planen. Även entré kan ligga på prickmark och räknas då som mindre avvikelse. Då ingen av de klagandes fastigheter gränsar till den nämnda entrén och då entrén ej är synlig från deras hus kan den ej anses beröra de klagande.

5.3 Höjd över marknivå

De fyllnadsmassor som levererats är bergkross som har en volymvikt vid leverans på 1700-1800 kg/m³. Efter komprimering för att få tillräcklig hållfastighet för grundläggning är volymvikten ca 2000 kg/m³ enligt bifogad materialbeskrivning. Det innebär att den volym som fyllts upp är ca 700 m³, vilket fördelat på den tomtyta som är uppfylld med parkering, tillfartsväg och släntade ytor runt huset ger en medeluppfyllnad på under 1 meter.

UTREDNING M.M.

Parterna har åberopat omfattande utredning avseende ritningar m.m.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter undersökning på plats. Härvid har framkommit bl.a. följande: X är den högst belägna bostadstomten inom planområdet. På uppströmssidan finns en väg som slutar med en parkerings- och vändplan på höjden +535,63. Den lägst belägna delen av planområdet är på höjden +460. Uppförandet av byggnaden är relativt långt framskriden då den består av bl.a. gjuten betongplatta med väggar – inklusive ytterpanel och fönsterfoder, men ej fönster, samt tak (takpapp men utan yttertak). Den rektangulära byggnaden är placerad i tomtens övre del – till stor del i anslutning till prickmark. De längsgående fasaderna är uppförda med frontespiser. Entréfasaden vetter mot vändplanen med understa våningen drygt en meter under

nivån på vändplanen. Hörn nr1 (det första till vänster) bedöms ligga ungefär i höjd med omgivande mark medan marken under hörnen nr 2 o 3 (medurs) bedöms ha utfyllts; utfyllnaden under hörn nr 3 överstiger en manshöjd. Om utfyllnad skett vid hörn nr 4 kan ej bedömas okulärt med hänsyn till utförda schaktningar och utfyllnader.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut med följande tillägg.

I 9 kap. 11 § PBL anges att det krävs marklov för schaktning eller fyllning inom detaljplaneområde om åtgärden avsevärt ändrar höjdläget och om kommunen inte bestämt annat i detaljplanen.

I 1 kap. 3-4 §§ PBF definieras vad som är byggnadshöjd respektive en våning:

3 § Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Byggnadshöjden ska 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.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

4 § Med våning avses i denna förordning 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 anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Mark- och miljödomstolens bedömning

1. Byggnadsnämndens handläggning av bygglovbeslutet

Klagandena har gjort gällande bristande handläggning hos byggnadsnämnden.

Bolaget har invänt att det inte bör drabbas av nämndens felaktiga handläggning.

Nämnden har inte yttrat sig i denna del.

Enligt 9 kap. 25 § PBL ska byggnadsnämnden, innan bygglov lämnas, underrätta bl.a. kända sakägare om en bygglovansökan och ge dem tillfälle att yttra sig om ansökt åtgärd innebär bl.a. avvikelse från en detaljplan. Även om nämnden må ha haft den uppfattningen att nedan angivna frågeställningar inte innefattade planavvikelser, borde det ha varit uppenbart för nämnden då bygglov meddelades den 21 mars 2014 att i vart fall frågan om bygglov för åtgärder inom prickmark innebar avvikelse från gällande detaljplan. Klagandena är lagfarna ägare till sina respektive fastigheter sedan 2013 respektive 2012. De är därmed att anse som kända sakägare och borde ha beretts möjlighet att yttra sig. Nämndens bristande handläggning i bl.a. denna del medför att skäl föreligger i och för sig för återförvisning och förnyad handläggning. Mark- och miljödomstolen finner emellertid med beaktande av dels att frågan om bygglov prövats i sak av länsstyrelsen och dels att uppförandet av byggnaden nu är så pass långt framskridet att målet bör prövas i sak.

2. *Frågan om planavvikelser*

Bygglov för uppförande av byggnad på X förutsätter således iakttagande bl.a. av detaljplanens bestämmelser

- ”B II e1” och
- att understa våningens lägsta/högsta golvnivå får ligga högst 1,2 m respektive max 1.0 m över/under anslutande mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta eller liknande.

Byggnadens tilltänkta ändamål

Klagandena har gjort gällande att byggnadens utförande avviker från meddelat bygglov avseende två fritidsbostäder och att mycket tyder på att bolaget avser utföra en byggnad för hotell- och vandrarhemsverksamhet, vilket bolaget bestritt.

Mark- och miljödomstolen anser att det saknas möjligheter att inom ramen för en prövning av bygglov för fritidshus meddela föreskrifter om exempelvis högsta antalet badrum eller toaletter i en bostadsbyggnad. I den mån en fastighet inrymmer byggnad som omfattas av ett meddelat bygglov för fritidshus där det senare visar

sig att byggnaden används för hotell- och/eller vandrarhemsverksamhet är detta snarast en tillsynsfråga.

Utfyllnad – högst 1,2 meter över anslutande mark

Klaganden har anfört att utfyllnaderna är större än vad planen medger. Vid syn på plats kunde mark- och miljödomstolen konstatera att byggnadens sydöstra i stort kan sägas ligga i nivå med anslutande naturlig mark. Hushörnen på byggnadens västra sida vilar dock på ansenliga lager utfyllnad. Vid synen noterades särskilt det nordvästra hörnet vila på en uppbyggd slänt som väl översteg en manshöjd i förhållande till den omgivande naturliga marknivån, uppskattningsvis drygt 2,2 meter. Även det nordöstra hörnet vilar på en uppfyllnad men det var inte möjligt att okulärt bedöma uppfyllnadens tjocklek.

I planbeskrivningen har kommunen angett att ”understa våningens lägsta golvnivå för ligga högst 1,2 m över anslutande naturlig mark, dvs. utan eventuell uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan”. Som planbestämmelse är dock endast angivet ”högst 1,2 m över anslutande mark” utan att närmare ange till vilken anslutande mark den lägsta golvnivån ska relateras. Med sådan brist på precision i den aktuella bestämmelsen anser sig domstolen förhindrad att pröva bestämmelsen i förhållande till den naturliga marknivån.

Golvnivån i förhållande till anslutande mark

Klagandena har hävdade att marken invid fasaden mot vändplanen är förhöjd med ca 0,5 m och att sockelnivån är 0,6 m över naturlig marknivå samtidigt som den på den andra långsidan av huset är 2,2 m under byggnadens sockelnivå. Bolaget har invänt att marken runt byggnaden ligger på ca +533,3 , att vändplanen på den angränsande allmänna platsen har vid husets mittpunkt en höjdnivå på +535,5 och att golvet på bottenvåningen ligger 2,05 m under dvs. på nivån +533,55.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det i de nu aktuella detaljplanebestämmelserna saknas föreskrift om att befintlig mark ska utgöra grund för beräkning av mark- och/eller byggnadshöjd. Det som angivits i planbeskrivningen om utfyllnader och schakter i förhållande till ”anslutande

naturlig mark” (domstolens kursivering) kan således inte tillmätas betydelse för prövningen om frågan om eventuell planavvikelse.

Byggnadshöjden

Klagandena har hävdade att byggnadshöjden uppgår till 9,55 m, vilket strider mot planens största tillåtna byggnadshöjd på 7,5 m. Bolaget har å sin sida gjort gällande att byggnadshöjden ska – på grund av att den ligger mindre än 6 meter från allmän plats – beräknas från den vägg som vetter mot den allmänna platsen och att byggnadshöjden då inte överstiger 740 cm.

Av ritningarna i målet framgår att själva byggnaden, exklusive balkonger mot entréfasaden, är placerad sex meter från mark som enligt detaljplanen är allmän plats (L-gata). Den är således inte belägen inom den gräns om sex meter från allmän plats varom stadgas i 1 kap. 3 § andra stycket andra punkten PBF. Den omständigheten att meddelat bygglov även innefattat balkonger på entréfasaden som sträckt sig in på den punktprickade marken (och därmed medför att byggnaden skulle hamna inom nyss angiven gräns) kan inte beaktas; bygglov för åtgärder med balkonger inom prickmark förutsätter först att bygglov kan meddelas för sökt åtgärd innan särskild prövning enligt 9 kap. 31 b § PBL om s.k. liten avvikelse kan ske beträffande balkongerna. Mark- och miljödomstolens bedömning blir då att byggnadshöjden ska beräknas enligt 1 kap. 3 § andra stycket första punkten PBF med utgångspunkt från den medelnivå som marken har invid byggnaden.

Nästa steg i bedömning blir att bestämma vilken sida som ska vara beräkningsgrundande. Fastigheten är belägen i borte änden på planområdet med byggnaden högst upp på tomten. Ovanför tomten (öster om) och den avslutande vändplanen finns för närvarande endast skog och längre bort eventuella skidområden. Några grannar ovanför som kan störas av fasaden finns således inte. Sett från fastigheten och den aktuella byggnaden fortsätter planområdet nedåt och västerut där även klagandena har sina fastigheter. I sammanhanget finns det därför skäl att beräkna byggnadshöjden från det hållet, dvs. låta byggnadens *västra* fasad vara beräkningsgrundande.

Uppgifterna om byggnadshöjd ochnockhöjd går, som sagt, isär; klagandena anger 9,55 meter och kommunen att nockhöjden håller sig inom det tillåtna måttet 9,5 meter. Av utredningen i målet framgår ej entydigt redovisad byggnadshöjd och nockhöjd. Enligt mark- och miljödomstolen är det dock inte nödvändigt med något klargörande mellan dessa höjduppgifter. Byggnaden är uppförd med frontespiser utmed båda långsidorna vilket medför att byggnadshöjden är densamma som nockhöjden. Med hjälp av mätningar i ingivna ritningar och uppskattningar vid undersökning på platsen, bedömer domstolen att byggnadshöjden uppgår till mellan 9,35 och 9,45 mått från byggnadens sockel såsom den är redovisad på ingivna handlingar.

Vid beräkningen av byggnadshöjden är utgångspunkten, som sagt, den medelnivå som marken har invid byggnaden. Enligt mark- och miljödomstolen innebär detta att två faktorer ska beaktas: dels byggnadens höjd i sig och dels markens medelnivå i förhållande till nu aktuell marknivå. Byggnadens höjd uppgår till minst 9,5 m (inklusive sockel) ovan nu aktuell marknivå. Domstolen anser att markens medelnivå ligger åtminstone några dm under nu aktuell marknivå på följande grunder. Byggnaden är uppförd på en tomt som är starkt lutande. Höjdskillnaden inom tomten torde uppgå till mer än 5 meter. Byggnadens sydöstra hörn befinner sig i stort i nivå med omgivande mark medan det nordvästra hörnet vilar, såsom anförts ovan, på kraftigt lager utfyllnadsmassor som i detta hörn väl överstiger en manshöjd. Av detta följer att byggnadshöjden, mått från den omgivande markens medelhöjd, torde överstiga 9,5 meter med minst ett par decimeter. Byggnadshöjden bestäms därför med avseende på utfyllnaden i det aktuella fallet och med byggnadens utformning till att i vart fall inte understiga 9,7 meter. Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter.

Antalet våningar

Klagandena har hävdatt att våningsantalet bör beräknas till tre. Bolaget har bestritt detta. Nämnden har gjort gällande att vinden inte är att anse som en våning.

Mark- och miljödomstolens ovanstående bedömning – om att byggnaden är uppförd med frontespiser utmed båda långsidorna – innebär att översta utrymmet delvis avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar. I enlighet med 1 kap. 4 § första stycket PBL är vinden därmed också att betrakta som en våning. Våningsantalet bör således beräknas till tre. Detaljplanen medger i och för sig en extra sluttningsvåning under vissa förutsättningar, men det villkoret är inte uppfyllt eftersom fastigheten icke sluttar i så hög grad att den uppfyller kravet på suterrängvåning. Under dessa förhållanden medger detaljplanen byggnader om högst två våningar i detta kvarter.

Sammanfattningsvis

De två ovan angivna avvikelserna från detaljplanen – avseende byggnadshöjden och antalet våningar – kan inte betraktas som sådana avvikelser som ska medges för att de är att anse som små och förenliga med planens syfte. Bygglov för den sökta åtgärden kan således inte medges med nu gällande detaljplan. Med bifall till klagandens yrkande ska nämndens beslut om bygglov därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 15 juli 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson och tekniska rådet Börje Nordström.