



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2016-11-09
Stockholm

Mål nr
P 2167-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-22 i mål P 4542-15, se bilaga A

KLAGANDE

B W

Ombud: M R

MOTPART

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun

2. Chanelle Real Estate AB

Ombud: J H

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av bostadshus m.m. på fastigheten X i Lidingö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Lidingö kommun beslut den 12 februari 2015, dnr MSN/2014:1430, att meddela bygglov för tillbyggnad, inredning av ytterligare bostad och murar inom fastigheten X i Lidingö kommun och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1298281

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B W har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja underinstansernas avgöranden och återförvisa målet till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun (nämnden) för fortsatt handläggning.

Nämnden och **Chanelle Real Estate AB** (bolaget) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

B W har till stöd för sitt överklagande uppgett huvudsakligen följande.

Åtgärderna enligt bygglovet är planstridiga. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har vid beräkning av byggnadshöjden felaktigt utgått från medelmarknivån invid byggnaden. Utdrag från bygglovshandlingen visar emellertid att byggnadens västra hörn är placerad mindre än sex meter från allmän plats och att beräkningen ska utgå från medelmarknivån invid den allmänna platsen. Eftersom ingen rät linje kan dras från den allmänna platsen till bostadshusens östra ytterhörn ska beräkningen ske från fastighetens västra hörn till dess östra hörn. Det finns inga särskilda skäl för att frångå detta beräkningssätt. Byggnaden överstiger därför den byggnadshöjd som föreskrivs i stadsplanen.

Vidare är vindplanet byggnadshöjd mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida och ett bostadsrum eller arbetslokal kan inredas på planet. Det framgår av bygglovshandlingarna. Vinden ska alltså anses vara en våning och tillbyggnaden har tre våningar, vilket strider mot detaljplanen. Bolagets företrädare har bildat Bostadsrättsförening X Lidingö. Bolagets avsikt med byggnationen verkar vara att göra om byggnaderna på fastigheten till bostadsrättslägenheter. Detta är planstridigt eftersom planens angivna syfte är att behålla området karaktär av villaområde. Öppningen som skett för biltrafik vid fastighetens västra del saknar tillstånd. Enligt planbestämmelser ska gränslinjen förses med stängsel som inte får öppnas för körbar utfart mot gata eller allmän plats.

B W har gett in ett utlåtande av G W vari anges dels att byggnadens höjd överskrider planens maximalt tillåtna höjd (7,6 meter) med 0,95 meter, dels att byggnadens översta plan ska anses vara en våning samt att dessa båda omständigheter gör att byggnaden är planstridig.

Bolaget har till stöd för sin inställning i målet anfört huvudsakligen följande.

Det stämmer att byggnaden ligger närmare än sex meter från det hörn av fastigheten som B W hänvisat till. Det finns dock särskilda skäl för att beräkna byggnadshöjden från byggnadens medelmarknivå invid byggnaden i detta fall. Syftet med huvudregeln kan antas vara att säkerställa enhetlighet och harmoni i bebyggelse-miljön invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser, dvs. varifrån bebyggelsesilhuetten upplevs (se MÖD 2014:17). Den allmänna plats som B W hänvisar till är slutet av en infartsväg som bara betjänar fastigheterna X och Y i Lidingö kommun. Byggnaden ligger däremot cirka 15 meter från Idunavägen som är den allmänna plats varifrån bebyggelsesilhuetten upplevs. Dessutom är marken utmed fastigheten starkt sluttande. Om medelmarknivån vid allmän plats ska ligga till grund för beräkningen har B W använt felaktiga beräkningar och måttangivelser. Medelmarknivån kan i regel beräknas mellan de punkter i gränsen mot allmän plats från vilka en vinkelrät linje kan dras till tillbyggnadens ytterkant (se MÖD 2014:17). Med denna utgångspunkt för beräkningen och med korrekta måttangivelser blir byggnadshöjden 7,25 meter, vilket är planenligt.

G W har feltolkat bygglovsritningen. Måttet ”700” som anges i ritningen är från vindbjälklagets översida upp till nivån för den beräknade byggnadshöjden. Det är svårt att lägga linjerna exakt rätt i ritprogrammet i vilket ritningarna gjorts. Måttatta ritningar har företräde framför en skalmätning på densamma (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 april 2016 i mål nr P 5768-15). Tillbyggnaden som har uppförts har alltså två våningar.

Nämnden har till stöd för sin inställning anfört huvudsakligen följande.

Vid den aktuella fastigheten och vid övriga närliggande fastigheter är det Idunavägen som upplevs som den allmänna platsen. Huvudbyggnaderna på den södra delen av Idunavägen är uppförda med långsidorna mot gatan och de är placerade i liv med den mark som inte får bebyggas. Byggnaderna är också placerade mer än sex meter från vägen. Längs Idunavägen har huvudbyggnadernas höjd beräknats utifrån markens medelnivå invid byggnaderna. Om man skulle använda de mätpunkter och den beräkningsmetod som B W hänför sig till skulle byggnaden på fastigheten få en byggnadshöjd som klart understiger de övriga byggnaderna på Idunavägen.

Byggnaden på denna fastighet ligger endast närmare än sex meter från en del av infarten till den privata skaftvägen öster om fastigheten som tillhör Lidingö kommun. Från denna plats upplevs inte bebyggelsesilhuetten. Idunavägens sträckning invid fastigheten är dessutom starkt kuperad medan marknivåerna invid huvudbyggnaden är relativt plana. Särskilda skäl finns därför för att inte utgå från den allmänna platsens medelnivå vid beräkning av byggnadshöjd. Ifall domstolen skulle anse att byggnaden i huvudsak upplevs från infarten till den privata skaftvägen bör gatans medelnivåer i den delen av den allmänna platsen användas. Det innebär en plushöjd om 31,8 meter. I övriga delar överensstämmer de sökta åtgärderna med gällande detaljplan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om ansökan om bygglov är förenlig med den stadsplan som fastigheten omfattas av.

Av p. 5 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att bl.a. stadsplaner som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL även i fortsättningen ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Om inte annat har angetts i stadsplanen ska dess bestämmelser tolkas med stöd av ÄPBL och den praxis som gällde under ÄPBL, (se RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

Frågan om bygglovet kan beviljas prövas utifrån 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Fastigheten hör till ett område som på plankartan betecknats med BFII. Enligt planbestämmelserna innebär det bl.a. att byggnad på den aktuella fastigheten får uppföras med högst två våningar och att byggnad inte får uppföras till högre höjd än 7,6 meter.

Byggnadshöjd

I frågan om åtgärderna enligt ansökan överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd gör domstolen följande bedömning. Byggnadens ena hörn ligger mindre än sex meter från allmän plats. Beräkningen av markens medelnivå ska därför utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat (se 9 § i den upphävda plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF). Särskilda omständigheter kan finnas om syftet med bestämmelsen inte uppnås på grund av att den allmänna platsens karaktär är sådan att byggnaden inte kan sägas upplevas från den allmänna platsen eller att marken på den allmänna platsen är starkt kuperad. Ett exempel på det förstnämnda kan vara att det på den allmänna platsen växer träd och buskar (se RÅ 1997 not 66), något som inte är aktuellt i detta fall. Det utgör vidare inte särskilda omständigheter att endast en del av byggnaden ligger på mindre avstånd än 6 meter från allmän plats. Platsen är inte heller kuperad på sådant sätt att det skulle vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Byggnadshöjden ska därför beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Endast höjderna mitt för byggnaden beaktas (se MÖD 2014:17). En sådan beräkning resulterar i att den tillåtna byggnadshöjden överskrids med cirka 0,8 meter.

Våningsantal

Domstolen ska vidare bedöma frågan om byggnaden har två eller tre våningar. ÄPBF saknar definitioner av begreppen våning och vind. I praxis har ledning hämtats från Plan- och Byggtimer 1994, TNC 95, vid tolkning av planbestämmelser. I TNC 95 har begreppet vind definierats som ett ”utrymme i byggnad begränsat mot det fria

huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget”. Det översta planet på byggnaden stämmer överens med denna definition och är därför en vind. En vind räknas som våning om bostadsrum eller arbetslokal kan inredas där och om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida (se 9 § fjärde stycket ÄPBF). Vid prövningen utgår Mark- och miljööverdomstolen utifrån de ritningar som fastställts i beslutet om bygglov. Av ritningarna framgår bl.a. att vinden på ett utrymme om 29 kvadratmeter har en rumshöjd mellan cirka 1,9 och 2,8 meter. Vidare framgår att utrymmet har ett stort fönsterparti med skjutdörr ut mot en takterrass. Utrymmet kan alltså användas som bostadsrum. Av måttsatt sektion A-A4 på ritning A-40.2-100 framgår att byggnadshöjden överstiger 0,7 meter. Vinden ska därför räknas som en våning vilket innebär att tillåtet antal våningar överskrids.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer domstolen att bygglovet inte är förenligt med stadsplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal. Dessa avvikelser kan varken var för sig eller vid en samlad bedömning anses utgöra en mindre avvikelse från stadsplanen.

Nämndens beslut om bygglov omfattar, förutom tillbyggnaden, också inredning av ytterligare bostad och murar. Med hänsyn till att frågan om tillbyggnaden är nära kopplad till de övriga nu nämnda delarna av bygglovet finner Mark- och miljööverdomstolen att bygglovet i sin helhet ska upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Tommy Åström och hovrättsrådet Li Brismo.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hannah Grahn.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-02-22
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 4542-15

KLAGANDE

1. P-O S

2. B W

Ombud för 2: M R

MOTPARTER

1. Chanelle Real Estate AB

Ombud: J H

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Lidingö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2015-07-13 i ärende nr 4032-8803-2015,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av bostadshus, inredning av ytterligare bostad
och uppförande av murar på fastigheten Lidingö X _____

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avskriver målet från vidare handläggning såvitt
avser överklagandet från P-O S.

Mark- och miljödomstolen avslår B Ws yrkande om syn.

Mark- och miljödomstolen avslår B Ws överklagande.

Dok.Id 435614

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

YRKANDEN M.M.

P-O S har överklagat Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslut men har sedermera återkallat överklagandet.

B W har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet. Han har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja bygglovsbeslutet och visa ärendet åter till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun (nämnden) för vederbörlig handläggning samt meddela inhibition. **B W** har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn. Till stöd för sin talan har **B W** anfört i allt väsentligt detsamma som har angetts i det hänseendet i det överklagade beslutet samt därutöver gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Nämnden har brustit i sin kommunicering av ärendet eftersom nämnden inte har översänt samtliga bygglovshandlingar till honom.

Bygglovet strider mot detaljplanen, eftersom den inte tillåter att servitut bildas. Detaljplanen fastställdes 1953 och tomtindelningen 1960. Tomtindelningen saknar föreskrifter som medger vägdragning över fastigheterna eller att servitut bildas. På Lidingö X har planstridigt medgetts en vägdragning på fastighetens västra sida. Vägen avser att tjäna Lidingö Y för en ytterligare anslutning till Idunavägen. Vägen strider mot gällande tomtindelning. Att medge en vägdragning över Lidingö X och ett servitut som saknar stöd i detaljplanen, planföreskrifterna eller tomtindelningen utgör hinder för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Placeringen av tillbyggnaden kommer att inskränka hans sjöutsikt fullständigt. Han har alltid haft full sjöutsikt från sin terrass. Tillbyggnaden utgör därför en betydande olägenhet.

Byggnadens vind ska räknas som en våning eftersom utrymmet är tillräckligt stort för att man ska kunna inreda ett bostadsrum eller en arbetslokal där och vindens byggnadshöjd är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagrets översida. Byggnaden är därmed en trevåningsbyggnad, vilket strider mot detaljplanen som anger att byggnad får uppföras i högst två våningar.

Chanelle Real Estate AB (bolaget) har yrkat att B Ws talan ska avvisas. För det fall att talan inte avvisas har bolaget yrkat att hans överklagande ska avslås. Bolaget har anfört i huvudsak följande.

B Ws talan ska avvisas eftersom han saknar talerätt. Han är inte rågranne till Lidingö X. B Ws fastighet åtskiljs från Lidingö X av såväl Idunavägen som ett grönområde mellan Lidingö X och vägen. Avståndet mellan fastighetsgränserna är ca 10 meter. B W är därför inte berörd av beslutet på sådant sätt att han har rätt att klaga på detsamma.

Fastigheten överensstämmer med tomtindelningen och avviker inte heller på något annat sätt från detaljplanen. Något hinder mot servitut finns inte i detaljplanen.

Byggnaden är inte olämpligt placerad och det är inte fråga om några betydande olägenheter. Det kvarstår sjöutsikt för B W. Hans fastighet är belägen ca 500–600 meter från sjön, i ett tätbebyggt område. Mellan sjön och B Ws fastighet ligger flera andra bebyggda fastigheter. Under sådana omständigheter får B W räkna med att sjöutsikten kan komma att minska eller helt försvinna, utan att det blir en betydande olägenhet i PBL:s mening.

Nämnden har bestridit bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Frågan om servitutsbildning har inte betydelse för om bygglov kan medges eller inte. Vid bedömningen av om bygglov ska beviljas finns inte möjlighet att beakta servitut eller avtal fastighetsägarna emellan. Om exempelvis ett servitut skulle innebära att givet bygglov sedan inte kan utnyttjas så är detta en civilrättslig fråga som inte

prövas av nämnden. Det föreligger således inget hinder att medge bygglov på den grunden att det har bildats ett servitut på Lidingö X.

DOMSKÄL

P-O S har återkallat sitt överklagande varför målet ska avskrivas från handläggning i den delen.

Mark- och miljödomstolen finner i likhet med länsstyrelsen och på av länsstyrelsen angivna skäl att B W har haft rätt att överklaga nämndens beslut. Hans överklagande ska således inte avvisas.

Mark- och miljödomstolen tar upp målet till slutlig prövning, vilket medför att yrkandet om inhibition förfaller.

B W har yrkat att syn ska hållas i målet. Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället om det behövs (3 kap. 5 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar). Bedömningen av om syn behövs ska göras med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Mark- och miljödomstolen anser, mot bakgrund av den utredning som redan finns i målet, att syn inte behövs.

B W har gjort gällande att nämnden brustit vid handläggningen av bygglovsärendet eftersom nämnden inte har kommunicerat samtliga handlingar med honom. Av 9 kap. 25 § PBL följer att bygglovshandlingar ska kommuniceras med berörda sakägare om den sökta åtgärden avser en avvikelse från detaljplanen. Mark- och miljödomstolen anser emellertid i likhet med underinstanserna att den sökta åtgärden inte avser en avvikelse från detaljplanen. Någon skyldighet för nämnden att kommunicera handlingar i bygglovsärendet med B W har därmed inte förelagat.

Mark- och miljödomstolen finner vidare, i likhet med länsstyrelsen och på av länsstyrelsen angivna skäl, att även de övriga förutsättningarna för att bevilja bygglov är uppfyllda. B Ws överklagande ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 14 mars 2016.

Denny Heinefors

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Henriette Fornas Minerskjöld.