



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

DOM
2016-01-22
Stockholm

Mål nr
P 2307-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-19 i mål nr P 4315-14, se bilaga

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden

Ombud: J H

MOTPARTER

1. Kärnhem Bostadsproduktion AB

Ombud: P S

2. Byggnadsnämnden i Örebro kommun

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt förrådsbyggnad på fastigheten X i Örebro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Kärnhem Bostadsproduktion AB:s yrkande om avvisning.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Örebro kommun beslut den 29 april

Dok.Id 1228166

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				

2014 i ärende nr SHBG 2014-000407 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt förrådsbyggnad på fastigheten X i Örebro kommun och avslår bygglovsansökan.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden (bostadsrättsföreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovet.

Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Kärnhem har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avvisa bostadsrättsföreningens överklagande såvitt avser byggnadens källare.

Byggnadsnämnden i Örebro kommun (nämnden) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Källaren

Källaren strider mot detaljplanen, eftersom en del av marken där den ska ligga anges som korsmark. Enligt detaljplanen får korsmarken bebyggas endast med komplementbyggnader. En källare som är sammanbyggd med en huvudbyggnad är inte någon komplementbyggnad. Komplementbyggnader beskrivs i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ”fristående uthus, garage och andra små byggnader”.

Våningsantalet

Detaljplanen tillåter maximalt fyra våningar. Den aktuella byggnaden har fem våningar, eftersom det översta planet ska betraktas som en våning och inte som en vind. Det översta planet avgränsas åt sidorna av ytterväggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv på det sätt som anges i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Hisstopparna har vidare en sådan storlek att de bör anses utgöra en del av byggnadens tak och de ska därför beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden. Den blir därmed mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida och definitionen för en våning är uppfylld.

Kärnhem har anfört i huvudsak följande.

Källaren

För att bostadsrättsföreningen ska ha rätt att överklaga beslutet om bygglov krävs enligt 22 § förvaltningslagen att beslutet gått föreningen emot. Byggnadens källare är belägen under mark och den kommer inte att vara synlig för bostadsrättsföreningen. Beslutet har därför inte gått bostadsföreningen emot på sådant sätt att föreningen kan anses vara sakägare. Bostadsrättsföreningen saknar alltså klagorätt vad gäller källaren och överklagandet i den delen ska därför avvisas. Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att bostadsrättsföreningen har klagorätt gör Kärnhem i första hand gällande att källaren är en komplementbyggnad och att den därmed är förenlig med detaljplanen. Om källaren inte är en komplementbyggnad gör Kärnhem i andra hand gällande att den inte försvårar markanvändningen då den är belägen helt under mark. Källaren strider därmed inte mot detaljplanens syfte. Om källaren anses utgöra en avvikelse från detaljplanen gör Kärnhem gällande att avvikelserna är liten och därmed tillåten enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Våningsantalet

Någon högsta byggnadshöjd i meter är inte föreskriven i detaljplanen. En vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas räknas som en våning om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Av sektionsritningen framgår att byggnadshöjden inte överstiger 0,7 meter. Vinden ska därför inte räknas in i antalet våningar när byggnadens tillåtlighet mot planen prövas. Förekommande takkupor och hisstoppar saknar betydelse vid beräkningen av antalet våningar. Av de ritningar som fogats till ansökan om bygglov framgår att den aktuella källaren inte ska räknas som våning. Det råder därmed ingen tvekan om att den byggnad som Kärnhem avser att uppföra endast har fyra våningar och byggnaden strider därmed inte mot detaljplanen.

Nämnden har beträffande *källaren* hänvisat till vad som tidigare framförts av Länsstyrelsen i Örebro län samt beträffande *våningsantalet* anfört i huvudsak följande.

Utrymmet för den inredda vinden uppfyller inte alla kriterier enligt 1 kap. 4 § PBF, eftersom det inte har några avgränsande ytterväggar. Av ritningarna som ligger till grund för bygglovsbeslutet framgår att utrymmet avgränsas av tak. Någon definition av yttervägg eller tak finns inte i PBL eller tillhörande förordningar. Vid bedömningen har nämnden i stället använt TNC, Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95), där vägg definieras som ”huvudsakligen vertikal byggnadsdel med avgränsande eller avdelande funktion”. Nämnden har gjort bedömningen att det aktuella utrymmet inte i huvudsak avgränsas av vertikala byggnadsdelar, eftersom dessa enligt ritningarna har en lutning på 76 grader. Slutsatsen blir därför att utrymmet inte avgränsas av några ytterväggar. Någon definition av tak finns inte i TNC 95, men eftersom de avgränsande byggnadsdelarna inte kan ses som ytterväggar måste de i stället anses vara tak. Nämndens ställningstagande baseras även på en upplevelsemässig bedömning. Byggnadsdelarna är täckta med ett taktäckningsmaterial, deras lutning är kännetecknande för ett tak och därmed blir påverkan på omgivningen genom skuggning och skymd sikt överensstämmande med hur tak generellt påverkar omgivningen. Nämnden har kommit fram till att utrymmet ska ses som en vind. Enligt 1 kap. 4 § andra stycket PBF ska en vind anses vara en våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Det aktuella utrymmet kan inredas med bostäder men byggnadshöjden är inte mer än 0,7 meter högre än nivån för det översta bjälklaget. Fasaden mot gatan är beräkningsgrundande. På hela byggnadens fasad mot gatan finns fem uppstickande hisstoppar som var och en är 2,3 meter bred. Hisstopparna har inga fönster och de är diskret utformade. Nämnden har gjort bedömningen att hisstopparna inte ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden, eftersom de tar upp endast en liten del av byggnadens hela fasad, är diskret utformade och kan ses som mindre utskjutande byggnadsdelar. Nämndens slutsats blir alltså att det är fråga om en fyravåningsbyggnad med inredd vind.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om avvisning

Det bygglovsbeslut som nu prövas omfattar en byggnad med källare. Det finns inte något separat beslut som rör endast källaren. Bostadsrättsföreningen har rätt att

överklaga beslutet om bygglov, eftersom bostadsrättsföreningens fastighet kommer att påverkas av den planerade byggnationen och de två fastigheterna skiljs åt endast av Hindergårdsgatan. Det finns därmed inte skäl att avvisa bostadsrättsföreningens överklagande och Kärnhems yrkande om detta ska därför avslås.

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 att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trätt i kraft. PBL ska därför tillämpas vid prövningen av bygglovsansökan i målet.

Källaren

Enligt ritningarna ska huvudbyggnadens källare användas som garage. Källaren är till betydande del placerad på mark som i detaljplanen är korsprickad. Enligt detaljplanens bestämmelser gäller att korsprickad mark får bebyggas endast med komplementbyggnader. Källaren är en del av huvudbyggnaden och inte någon komplementbyggnad. Byggnaden är därmed planstridigt placerad i sådan omfattning att detta inte kan godtas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL.

Den 1 januari 2015 trädde nya bestämmelser i PBL i kraft. Enligt 9 kap. 31 b § 2 PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Vidare gäller enligt 9 kap. 31 c § 1 PBL att efter att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. De nya bestämmelserna är i avsaknad av övergångsbestämmelser direkt tillämpliga. Den aktuella detaljplanens genomförandetid löpte ut den 18 mars 2015. De nya bestämmelserna om bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen skulle kunna innebära att den nu aktuella åtgärden kan godtas avseende byggnadens

placering. En prövning enligt de nya bestämmelserna har inte gjorts i målet. En sådan prövning bör inte göras av Mark- och miljööverdomstolen som första instans.

Våningsantalet

Begreppen våning, vind och vägg definieras inte i ÄPBL, i ÄPBF eller på annat ställe i den äldre plan- och bygglagstiftningen. Vid tolkning av detaljplaners bestämmelser som rör dessa begrepp har man enligt praxis tagit ledning av hur de har definierats i "Plan- och byggtermer 1994", TNC 95. I TNC 95 definieras "våning" som "del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande". "Vind" definieras som "utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget". "Vägg" definieras som "huvudsakligen vertikal byggnadsdel med avgränsande eller avdelande funktion". 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. Vid beräkning av byggnadshöjd ska bestämmelserna i 9 § tredje stycket ÄPBF tillämpas. 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.

I målet har domstolen att ta ställning till om byggnadens översta utrymme ska bedömas vara en vind och i så fall, enligt ÄPBF, räknas som en våning.

Domstolen gör bedömningen att det översta utrymmet avgränsas mot det fria av ett yttertak med brutet takfall, ett s.k. mansardtak. I det nedre takfallet, som har en lutning på 76 grader, finns vertikalt placerade fönster och fönsterdörrar samt vissa vertikala partier med fönster och fönsterdörrar i samband med terrasser som tillhör lägenheterna. De vertikala inslagen har inte en sådan omfattning att det ändrar bedömningen att byggnadens översta utrymme i huvudsak avgränsas mot det fria av byggnadens tak. Det översta utrymmet ska således anses vara en vind.

Av ritningarna framgår att byggnadens vind kan inredas med bostadsrum. Frågan är därmed om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets

översida. Domstolen delar nämndens bedömning att den norra fasaden mot gatan är beräkningsrundande. Domstolen bedömer vidare att fasadplanet, i enlighet med Boverkets allmänna råd, ska placeras i det väggliv i den beräkningsgrundande fasaden som har störst area. Avgörande för frågan om vinden ska anses vara en våning är på vilken höjd fasadplanet skärs av ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnaden är utformad så att den översta delen av de planerade hissacken, dvs. hisstopparna, på ett antal ställen höjer sig över omgivande takfall. Hisstopparna är en del av taket och det saknas skäl att bortse från dessa delar av taket vid beräkningen av byggnadshöjden. Med denna utgångspunkt är byggnadshöjden mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Vinden är därför enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF en våning.

Det föreligger således en avvikelse från detaljplanen då byggnaden har fler våningar än vad planen medger. Att en byggnad har fem våningar i stället för detaljplanens föreskrivna fyra är inte en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL. Inte heller de nya möjligheterna att medge bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen ger något utrymme för att bevilja lov för ansökt åtgärd. Beslutet om bygglov ska därför upphävas.

Vid denna utgång saknas anledning att återförvisa frågan om byggnadens placering skulle kunna godtas enligt de nya möjligheterna till bygglov.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Malin Wik.

Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-19
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 4315-14

KLAGANDE

1. Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden

2. P R

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Örebro kommun

2. Kärnhem Bostadsproduktion AB

Ombud: P S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Örebro läns beslut den 10 juli 2014 i ärende nr 403-3136-2014,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt förrådsbyggnad på
fastigheten Örebro X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 392698

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

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Örebro kommun (nämnden) gav den 29 april 2014 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med parkeringshus i källarplan samt förrådsbyggnad på fastigheten Örebro X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Örebro län av bland andra Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden och P R. Länsstyrelsen avslög deras överklaganden den 10 juli 2014. De har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 30 juli 2014 och den 4 augusti 2014 avslagit yrkanden om inhibition framställda av Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden och P R.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden och P R har yrkat att bygg-lovet ska upphävas. Till stöd för sin talan har de anfört samma skäl som hos läns-styrelsen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Byggnaden över-skrider max antal våningar bestämt till fyra i detaljplanen. Länsstyrelsen har i sin bedömning underlåtit att beakta eller ens kommentera hur en våning definieras i 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen, som ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Det står klart att det översta våningsplanet är en in-dragen takvåning och därmed ska betraktas som en våning och inte en vind. Vidare hänvisas till Mark- och miljööverdomstolens två liknande domar i mål nr P 8789-12 och P 11588-12.

Hisstoppar och takkupor bör räknas med i den totala byggnadshöjden då den påverkan de medför inte är ringa. Att hisstopparna ens existerar är en följd av att våningsplanet ur tillgänglighetssynpunkt är att betrakta som just en våning, jfr 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen.

Byggnadsnämnden och länsstyrelsen gör gällande att fastigheten endast omfattas av två egenskapsbestämmelser: våningsantalet och korsprickad mark. Detta ifrågasätts

eftersom syftet måste ha varit att avgränsa egenskapen fyra våningar och inte att utesluta övriga egenskaper. Det finns ingenting i den vägledande texten i planbeskrivningen som anger att någon eller några fastigheter skulle vara menade att undantas från vare sig exploateringsgrad eller gestaltungsprinciper. I planbestämmelserna står att "Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela planområdet". Att fastigheten dessutom i planbeskrivningen omnämns i samma stycke som gestaltungsprinciperna förstärker den uppfattningen. Den sista lediga fastigheten längre väster ut på Pionjärgatan, vilken i detaljplanen är beskriven på samma sätt med egenskapsgräns och våningsantalet fyra, säljs nu med en exploateringsgrad på 60 procent.

DOMSKÄL

Är våningsantalet planenligt?

Definitionen av våning framgår av 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. I bestämmelsen 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. Av bestämmelsens andra stycke framgår att en vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Såväl nu gällande som äldre plan- och bygglagstiftning saknar definition av begreppet vind. I Terminologicentrum TNC, Plan- och byggtermer 1994 (TNC 1995) definieras dock vind som "utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget". Definitionen i TNC får anses återspegla gällande rättspraxis i frågan. TNC:s definition av vind utesluter inte att en sådan kan vara försedd med vertikala väggar. Avgörande definitionsmässigt är dock om utrymmet "huvudsakligen" avgränsas genom ett yttertak. Mark- och miljödomstolen finner att det av fastställda ritningar framgår att så är fallet för den nu aktuella byggnaden.

Frågan är därefter om byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälklagets översida och vinden därmed är att räkna som en våning enligt 1 kap. 4 § andra stycket PBF. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det av bygglovsritningarna framgår att byggnadshöjden inte är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Vinden är därmed inte att betrakta som en våning enligt 1 kap. 4 § andra stycket PBF. Vidare instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att källaren inte är att betrakta som en våning. Någon avvikelse från detaljplanen avseende våningsantal föreligger således inte.

Är exploateringsgraden planenlig?

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att exploateringsgraden, betecknad e_2 , avgränsas av egenskapsgränsen och därmed inte gäller i nu aktuellt område (jfr Boverkets allmänna råd 2002:1 *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, bilaga – beteckningar och bestämmelser*, s. 172 och 175).

Även i övriga delar instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning med de skäl länsstyrelsen har angett. Vad Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden och P R har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 12 mars 2015. Prövningstillstånd krävs.

Monica Daoson

Maria Backström Bergqvist

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