



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2016-04-27
Stockholm

Mål nr
P 8739-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-18 i mål nr P 1521-15, se bilaga

KLAGANDE

B J

Ombud: T J

MOTPARTER

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun

2. M R

Ombud: K W

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten X i Tjörns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår B Js begäran om inhämtande av yttrande från Boverket.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun beslut den 16 december 2014 (dnr 2013/0950) att bevilja bygglov.

Dok.Id 1262607

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B J har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa meddelat bygglov.

M R har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun (nämnden) har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B J har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Hon har inget att anföra mot att mark- och miljödomstolen funnit att det är den fasad som vetter mot Strandgatan som ska vara beräkningsgrundande. Mark- och miljödomstolens bedömning av att byggnadshöjden går ända upp till byggnadensnock är dock felaktig och strider mot vedertagen praxis. Detta synsätt omöjliggör även utformningar med gavel mot vägen. Det ska i sammanhanget nämnas att en byggnad med gavel mot vägen uppfattas som lägre och mindre än en byggnad som inte har gaveln mot vägen. Av förtydligande bilder i Boverkets rapport 2014:4 framgår att byggnadshöjden inte är byggnadensnock utan fasadens höjd. Boverkets sätt att beräkna byggnadshöjd är det vedertagna och tillämpas bl.a. av kommunerna. En tillämpning av denna regel medför att byggnaden får en höjd på 5,5 meter. Mark- och miljödomstolen har inte förklarat varför en ändring av praxis ska ske och inte heller angett lagstöd för detta.

B J har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska inhämta ett yttrande från Boverket.

M R har åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har endast tagit ställning till frågan om byggnadens planlighet avseende byggnadshöjd. Mark- och miljööverdomstolen bör även bedöma byggnadens förenlighet med

2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Till skillnad från den allmänna bebyggelsen i området, som genomgående består av 1 ½-planshus, består den sökta byggnaden av 3 ½ våningar. Detta medför ett väldigt dominerande intryck ut mot havet. Det enstaka hus som har två plan har av nämnden konstaterats avvika från detaljplanen. Klädesholmen utgör en unik miljö. De särskilda förhållanden som gör sig gällande bör vara utslagsgivande för bedömningen av utformningen av ny bebyggelse. Det borde vara högsta prioritet att ny bebyggelse underordnas kulturmiljön och byggtaditionen i ett sådant område.

Att det saknas möjliga alternativ för placering av parkeringsplatsen är felaktigt eftersom det går att anlägga denna på såväl den södra som den östra sidan av fastigheten. Det kan även påpekas att parkeringen kommer att minska havsutsikten från Strandgatan och bakomliggande hus.

Den beräkningsgrundande fasaden bör i första hand vara byggnadens fasad mot öster. Det är den sida av byggnaden som kommer att ge det mest dominerande intrycket och ha den absolut största allmänna påverkan. Det kan även nämnas att det av Boverkets rapport 2014:4 framgår att det vid beräkning av byggnadshöjd på en tomt med sluttande mark kan bli missvisande att beräkna byggnadshöjden endast på en fasad. Oavsett om Mark- och miljööverdomstolen väljer den västra eller östra kortsidan som beräkningsgrundande fasad blir dock resultatet att den sökta byggnaden överstiger tillåten byggnadshöjd.

Den mark som ligger omedelbart öster om byggnaden är att jämställa med allmän platsmark. Eftersom föreslagen byggnad ligger närmre än sex meter från allmän plats ska beräkningen av byggnadshöjden enligt huvudregeln utgå från medelmarknivån invid tomten. Då tomtmarken är starkt kuperad bör beräkningen dock i detta fall göras från medelmarknivån invid den planerade byggnaden. Medelmarknivån kan härvid beräknas genom att slå ihop marknivån vid byggnadens fyra hörn, med eventuell komplettering av antalet mätpunkter, för att sedan dela summan på antalet mätpunkter. Byggnaden utgör inte ett suterränghus i en sluttning, utan ett fullstort hus med tre fullstora våningsplan. Även för det fall mätning sker på byggnadens västra sida utgör således den lokala byggnadshöjden av hela sträckan från byggnadens grund till dess

topp. Att det i kanten på byggnaden finns en uppmurad väg medför inte att byggnadshöjd kan mätas från denna nivå. Även om Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att beräkningen av byggnadshöjd ska göras invid tomten är det ändå felaktigt att mäta från gatunivån på Strandgatan. Den aktuella tomten slutar nämligen i både öster och väster nedanför Strandgatan.

Mark- och miljödomstolens beräkning av byggnadshöjden upp till taknocken står inte i strid med praxis (se bl.a. MÖD 2012:30). De beräkningssätt som beskrivs i Boverkets rapport 2014:4 förutsätter att den beräkningsgrundande fasaden är en långsida och inte en kortsida/gavel. Hur beräkningen ska göras för det fall den beräkningsgrundande fasaden är en kortsida/gavel beskrivs inte i rapporten. I dessa fall får Boverkets tidigare uttalande om att byggnadshöjden hamnar inocken på gaveln antas gälla.

Ovan angivna förutsättningar ger att byggnadshöjden bör mätas från tomtgränsen på den östra eller västra kortsidan ända upp tillnocken. Den sammanlagda höjden framgår inte med tydlighet av de som ritningar som bifogats bygglovsansökan men synes i vart fall med råge överstiga den tillåtna höjden 5,5 meter. En översiktlig beräkning ger att byggnadshöjden blir närmre 10 meter. Avvikelsen är inte liten och det föreligger därmed hinder för att meddela bygglov.

Nämnden har hänvisat till sitt beslut och gjort i huvudsak följande tillägg.

Bostadshusets närhet till Strandgatan och anpassning till omgivande bebyggelse gör att byggnadshöjden rimligen måste beräknas från Strandgatans medelnivå längs gränsen mot X. Detta är den enda möjligheten att ge bostadshuset ett riktigt höjdläge.

Fastigheten har komplicerade terrängförhållanden, begränsad storlek och ingår i område med äldre tät bebyggelse. Att fastigheten gränsar mot gata, att bostadshuset föreslås placeras närmre gata än sex meter och att beräkningen av byggnadshöjd utgår från gatans medelhöjd längs tomtgräns innebär inte nödvändigtvis att fasaden mot gatan blir beräkningsgrundande. Volymen med gavelfasad mot gatan är smal och medför därför minst omgivningspåverkan mot Strandgatan samt för bebyggelse på

andra sidan gatan. Utsikten mot vattnet beskärs med denna lösning minimalt jämfört med utformning med långfasad mot gatan. Det bedöms i nu aktuellt ärende finnas starka skäl att frångå den generella rekommendation om att fasaden mot intilliggande gatas längsriktning ska vara beräkningsgrundande. Detta för att möjliggöra en lösning av bostadshusets utformning. I annat fall skulle gällande detaljplaner med bestämmelse om maximal byggnadshöjd oftast omöjliggöra utformningar med gavel mot gata på grund av den planstridighet som skulle uppstå. Risker är stor för att en utformning skulle kunna framtvängas med en mer dominerande långfasad mot gatan och mot bebyggelsen på andra sidan Strandgatan. Det bedöms därför väsentligt att sättet att beräkna byggnadshöjd fastställs i enlighet med nämndens och länsstyrelsens bedömning. Bostadshusets långfasad mot nordost ska därmed vara beräkningsgrundande.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att det finns skäl att begära in yttrande från Boverket. Denna begäran ska därför avslås.

Tillämplig lag vid tolkning av planbestämmelser

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av en byggnadsplan från 1947. Av p. 5 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser 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. Planens bestämmelser ska därför tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

Byggnadshöjd

Av detaljplanen framgår bl.a. att inom med Bg betecknat område får byggnad uppföras till högst 5,5 meters höjd. Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov beviljas bl.a. om

åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i vissa bestämmelser i 2 kap. PBL.

En fråga i målet är om den ansökta byggnaden strider mot detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd.

Enligt 9 § ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå 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 omständigheter föranleder annat. Vidare anges att byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd har lämnats av Boverket i allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 s. 191 ff). De allmänna råden är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen.

Av Boverkets allmänna råd framgår att det vid beräkning av byggnadshöjd bör fastslås en beräkningsgrundande fasad. I första hand bör detta vara ena långsidan eftersom en byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får det med hänsyn till omständigheterna bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Det framgår även att en fasad parallell med gatans längdriktning normalt bör vara beräkningsgrundande.

Av bygglovshandlingarna i målet framgår att den ansökta byggnaden har en traditionell konstruktion med två långsidor och två gavelsidor. Under sådana förhållanden bör en av byggnadens långsidor fastslås som beräkningsgrundande fasad i enlighet med den huvudregel som framgår av Boverkets allmänna råd. En sådan bedömning står i överensstämmelse med praxis (se bl.a. MÖD 2014:43 och MÖD 2012:38). Att ingen av långsidorna löper parallellt med Strandgatans längdriktning föranleder ingen annan bedömning.

För att slå fast vilken av långsidorna som ska vara beräkningsgrundande blir det avgörande vilken fasad som har störst allmän påverkan (se bl.a. MÖD 2014:43). På grund av den ansökta byggnadens läge i relation till övrig bebyggelse blir den nordöstra fasaden väl synlig från Strandgatan. Den nordöstra fasaden, där byggnadens huvudentré är placerad, är vidare den långsida som blir mest synlig från hamnområdet öster om byggnaden. Domstolen finner att det är den nordöstra fasaden som har störst allmän påverkan och som därmed ska vara beräkningsgrundande.

Byggnaden är placerad mindre än sex meter från Strandgatan som är allmän plats. Enligt huvudregeln i 9 § ÄPBF är det alltså från Strandgatans medelnivå invid tomten som byggnadshöjden ska räknas. Såväl den nu aktuella byggnaden som övrig bebyggelse utmed Strandgatan ligger tätt intill gaturummet. Strandgatan utgör en naturlig nivå varifrån byggnaden kan betraktas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det inte framkommit några särskilda omständigheter som gör att byggnadshöjden istället ska utgå från markens medelnivå invid byggnaden. Att en mur är placerad intill gatan saknar betydelse för denna fråga.

Med utgångspunkt i det valda fasadplanet, markens medelnivå och det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak kommer byggnadshöjden att understiga 5,5 meter och byggnaden är därmed i detta avseende planenlig.

Prövningsramen

I sitt överklagande till mark- och miljödomstolen anförde M R som grund för sin talan, utöver den fråga som behandlats ovan, även att byggnaden strider mot 2 kap. 6 § PBL och att byggnaden medför en betydande olägenhet för henne. Dessa frågor har emellertid inte prövats av mark- och miljödomstolen. Frågan blir därmed om målet bör återförvisas till mark- och miljödomstolen för prövning i denna del. M R har i sitt yttrande angett att Mark- och miljööverdomstolen bör pröva dessa frågor. Processekonomiska skäl talar för att en sådan prövning bör kunna ske. Domstolen konstaterar vidare att den utredning som finns tillgänglig i målet får anses

tillräcklig för en prövning av aktuella frågor. Domstolen finner därmed att det finns förutsättningar för att nu pröva dessa frågor.

Byggnadens förenlighet med 2 kap. 6 och 9 §§ PBL

Av utredningen i målet har det inte framkommit några omständigheter som visar att den ansökta byggnaden inte skulle vara lämpligt utformad eller lämpligt placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller intresset av en god helhetsverkan. Uppförandet av byggnaden kan inte heller anses innebära att de särskilda historiska och kulturhistoriska värdena inte skyddas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen står byggnaden inte i strid med 2 kap. 6 § PBL.

Byggnaden på X kommer att medföra viss försämrad utsikt från grannfastigheten Y, som ägs av M R. Viss havsutsikt kommer dock även efter byggnationen att finnas kvar. I detta sammanhang kan det även noteras att Y är belägen inom ett relativt tätbebyggt område. Med hänsyn till detta och till den bygrätt som finns på X har M R haft att räkna med att viss förtätning skulle kunna ske. Den olägenhet som M R gör gällande i form av förlorad utsikt kan därför inte anses vara betydande i den mening som avses i PBL. Inte heller tomtens utformning med bilplatser, murar och trappor utgör en betydande olägenhet för M R. Något hinder för att bevilja bygglov på denna grund finns därmed inte.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis att det föreligger förutsättningar för att bevilja bygglov. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska således nämndens beslut om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Maria Lotz samt tf. hovrättsassessorn Marie Eiderbrant, referent och föredragande.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-09-18
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1521-15

KLAGANDE
M R

Ombud: A F

MOTPART
1. B J

Ombud: C S

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslut den 30 mars 2015 i ärende nr 403-139-2015, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten X i Tjörns kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun beslut den 16 december 2014, §340, dnr 3013/0950, att meddela bygglov för ett enbostadshus på fastigheten X och avslår bygglovsansökan

Dok.Id 306049

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

YRKANDE

M R har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun (nämnden) beslut avseende bygglov för fastigheten Tjörn X och har även yrkat att domstolen håller syn på fastigheten, bland annat för att domstolen skall kunna få en bättre bild av förhållandena på platsen vad gäller husens placering längs vägen. Hon har anfört bl.a. följande. **B J** ansökte den 4 mars 2013 om bygglov avseende uppförande av en bostadsbyggnad på fastigheten Tjörn X. **B J** har därefter gett in en ju-sterad ansökan om bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun beslutade den 16 december 2014 att bevilja bygglov enligt den justerade ansökan. Sedan hon överklagat Samhällsbyggnadsnämndens beslut har Länsstyrelsen i Västra Götaland den 30 mars 2015 avslagit överklagandet. Hon äger fastigheten Tjörn Y, vilken är grannfastighet till Tjörn X. Hon har inte medgivit bygglovsansökan. Hon är direkt berörd av beslutet, vilket också gått henne emot.

Det är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska, i ärenden om bygglov, bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den kulturhistoriska miljön på Koholmen är gammal och välbevarad och har pekats ut som särskilt skyddsvärd av Tjörns kommun. I kommunens kulturmiljöprogram framgår att huvuddragen i den äldre bebyggelsen ska bevaras och att ny bebyggelse ska utformas så att den underordnas den befintliga bebyggelsen. Vid beslut om bygglov i detta ärende ska därför stor hänsyn tas till huruvida den ansökta åtgärden passar in väl i den befintliga och kulturhistoriskt viktiga omgivningen. Av Samhällsbyggnadsförvaltningens "Program för Klädesholmen", ingiven till Länsstyrelsen, framgår bl.a. följande:

"Historiskt sett har man anlänt till ön via bryggan och det är avgörande för öns karaktär hur Klädesholmen ter sig från havet. Det är fortfarande det håll från vilket många anländer, såväl besökande som boende. " (s. 18)

"Klädesholmens utseende och siluett från sjösidan är karaktäristisk och en del av holmens identitet. Ett bevarande av bebyggelsens traditionella volymer och täthet innebär att holmens siluett kan bevaras vilket är positivt ur landskapsbildsynpunkt" (s. 23)

"Bevarade utblicksmöjligheter och säkrad tillgänglighet till vattnet innebär att det även framgent kommer att vara möjligt att uppleva skärgårdsmiljön på ett enkelt sätt. En inskränkt tillgänglighet skulle vara negativt ur landskapsbildsynpunkt. " (s. 23-24)

Den sökta byggnadens utformning och placering uppfyller inte kraven avseende stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i PBL 2 kap. 6 § av följande anledningar.

Vid bedömning av bygglovsfrågan måste alltid en övergripande bedömning göras av helhetsintrycket av den sökta byggnaden. Som framgår nedan föreligger en lång rad punkter där den sökta byggnadens utformning och placering avviker från övrig bebyggelse i området. Hon framhåller att avvikelserna måste ses inte bara var för sig, utan även som helhet. Det sammantagna intrycket av den sökta byggnaden är därvid att den på många sätt avviker från den gängse bebyggelsen på platsen, och att den därför inte är anpassad till och underordnad befintlig bebyggelse. Den sökta byggnaden kan därför inte tillåtas mot bakgrund av den unika och enhetliga utformningen av byggnationen på platsen.

Enligt bygglovsansökan ska byggnaden på Tjörn X vara placerad i öst-västlig riktning, dvs. med kortsidorna ut mot Strandgatan och ut mot vattnet. Länsstyrelsen anger i sitt beslut att "även om de flesta husen ligger med långsidan mot vägen finns det enstaka hus om är placerade på annat sätt, exempelvis med gaveln mot vägen ". Länsstyrelsens slutsats är felaktig. Längs med hela Strandvägen är bebyggelsen enhetlig med hus i 1 ½ plan med långsidan mot vägen. Ett enstaka

hus i området har långfasad i öst-västlig riktning, men denna byggnad är placerad på en närliggande gata och inte på Strandgatan. Genom att kortsidan på den ansökta byggnaden är placerad ut mot vägen bryts den enhetliga utformningen av hus med långsidan mot Strandgatan. Även från östra sidan om byggnaden, från promenadstråket nedanför samt från andra sidan vattnet, kommer byggnaden att avvika från övrig bebyggelse genom att, till skillnad mot kringliggande bebyggelse, ha kortsidan ut mot havet. Enligt vad som anförs nedan är fasadens formgivning åt öster även i sig sådan att bygglov inte ska beviljas. Sammanfattningsvis kommer den ansökta placeringen av byggnaden helt att avvika från den övriga bebyggelsen.

Övrig bebyggelse längs Strandgatan och Klädesholmen är utformad så att den följer den naturliga höjden på marken genom att alla byggnader är jämnhöga i sig, medan marken är naturligt kuperad vilket ger en höjdskillnad mellan byggnaderna. Detta medför att bebyggelsen på Klädesholmen och Koholmen alltid följer den naturliga slutningen på ön. Den föreslagna byggnaden på Tjörn X kommer emellertid vara högre än omkringliggande bebyggelse, trots att marken naturligt är betydligt lägre än omkringliggande mark. Detta medför att byggnaden bryter av mot den naturliga höjden på byggnader längs Strandgatan. Detta kommer att påverka områdets karaktär, såväl från havet som från andra sidan viken sett. I detta avseende erinras om formuleringarna i ovan nämnda "Program för Klädesholmen". Om nya byggnader tillåts anpassas till höjden på omkringliggande bebyggelse på detta sätt kommer det visuella intrycket av Klädesholmen och Koholmen helt att förändras, och det finns en uppenbar risk för en utveckling där högre och högre byggnader tillåts nära stranden. Konsekvensen av detta kan bli att Klädesholmen och Koholmen, istället för en naturlig kupering på mark och bebyggelse, kommer få ett onaturligt och stadsligt blockutseende. Även på ovanstående sätt avviker den ansökta byggnadens utformning från kravet på lämplighet och god helhetsverkan.

Befintlig bebyggelse längs Strandgatan på denna plats består enhetligt av 1½-planshus med rakt tak i gatans längdriktning. Den ansökta byggnaden kommer i stället ha två hela våningsplan samt därtill ytterligare sträcka för vind upp till

taknocken. Sett från Strandgatan kommer byggnadens utformning därför helt avvika från övriga byggnader längs gatan.

Sett från havssidan kommer byggnaden att ha tre våningar samt därtill vindsutrymmet och en hög grund under huset. Även från detta håll avviker byggnadens utformning därför starkt från övriga byggnader i närheten. Det är endast rakt västerifrån som byggnaden kommer uppfattas ha två våningar. Eftersom huset har tre våningar rakt igenom, dvs. det utgör inget suterränghus, syns alla tre våningar även för passerande på strandgatan. För de som färdas på Strandgatan kommer därför det övervägande intrycket vara huset består av tre våningar. Kravet på enhetlighet och lämplighet utifrån stadsbilden är således inte uppfyllt. Som framgår av de justerade bygglovsritningarna måste omfattande markarbeten utföras för att husets grund ska kunna byggas. Detta kommer i sig att medföra att det blir en höjdskillnad från marknivån direkt utanför fastigheten upp till nedersta planet på cirka 11 meter. Den totala höjdskillnaden från kringliggande mark upp till taknock kommer därför bli över 11 meter.

Enligt ansökan om bygglov ska byggnaden vara utformad med balkonger som upptar stora delar av den östra fasaden. På balkongerna ska finnas staket med korslagt virke. Denna utformning av balkonger avviker helt från den övriga bebyggelsen på platsen och utgör inte en lämplig utformning med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen. Vidare kommer finnas liknande staket kring de trappor som löper på ömse sidor om huset. Det nedersta våningsplanet på den östra sidan har genom justering utrustats med en uteplats. Som hon tolkar bygglovsritningen medför detta att omfattande markarbeten måste göras för att höja nivån på marken vid byggnadens östra sida. Därtill gör fasadens många glaspartier att byggnaden än mer avviker från den övriga bebyggelsen på platsen.

I den justerade bygglovansökan har två stycken takkupor lagts till på byggnadens södra och norra sida, något som förstärker byggnadens avvikande utseende ännu mer, då dessa är placerade på de sidor av huset som inte ligger ut mot vägen, vilket är den gängse utformningen på byggnader i närheten. Även denna tillbyggnad skiljer sig således från befintlig bebyggelse.

Ovan nämnda utformningar kommer sammantaget att göra att det visuella intrycket av byggnaden väsentligt avviker från övrig bebyggelse på platsen. Byggnadsantikvarien L R vid Bohusläns Museum har tagit del av bygglovsritningarna och har yttrat sig över dessa i e-post till Tjörns Kommun av den 18 juli 2014.1 yttrandet anför L R bland annat följande: "Min åsikt är att det vore mycket beklagligt om ett hus av denna typ byggs i ett framträdande läge på Koholmen. Förslaget saknar all ambition till anpassning gentemot omgivande bebyggelse och saknar ambition att underordna sig den befintliga bebyggelsen." Bohusläns Museum har mycket stora kunskaper och erfarenheter om traditionell byggnation i de bohuslänska kustsamhällena. Uttalandet från Bohusläns Muséum skall därför väga tungt vid beslut i ärendet. Det skall åter framhållas att den aktuella platsen är mycket byggnadshistoriskt unik och känslig på grund av sin unika karaktär. Bedömningen i detta fall kan därför inte göras på samma sätt som i andra delar av Tjörns kommun, utan mycket stora krav måste ställas på anpassning till befintlig bebyggelse.

Placeringen av parkeringen med dess utfart på byggnadens norra sida är olämplig med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö på platsen och strider därför mot PBL 2 kap. 6 §. Genom att utfarten från Tjörn X ligger i direkt anslutning till uteplatsen på hennes fastighet kommer svängande och backande fordon att röra sig i direkt närhet av de människor som rör sig på hennes fastighet. Utformningen av parkeringsplatsen strider därför mot bestämmelsen i PBL 2 kap. 6 §. Sammantaget är byggnadens placering och utformning sådan att den inte uppfyller kraven på lämplighet och god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 §. Ansökan om bygglov skall därför avslås.

Enligt 2 § mom. 6 i detaljplanen samläst med plankartan får byggnad på fastigheten Tjörn X inte ha en högre byggnadshöjd än 5,5 meter. Byggnaden avviker från detaljplanen eftersom dess höjd överstiger högsta tillåtna på byggnadens östra sida, vilken skall vara den beräkningsgrundande fasaden.

Bedömningen av byggnadshöjden ska göras utifrån höjden på byggnadens östra fasad, vilken vetter mot havet och där omgivande bebyggelse. Skälet härför är följande. Vid bestämmande av en byggnads höjd ska enligt fast rättspraxis endast en fasad användas, nämligen den beräkningsgrundande fasaden. Med beräkningsgrundande fasad avses den fasad som har störst allmän påverkan. Frågan om beräkningsgrundande fasad har prövats av Mark- och miljööverdomstolen i mål P 1907-14. Domstolen slog därvid fast att Boverkets Allmänna Råd angående beräkningsgrundande fasad inte är bindande för domstolarna vid bedömningen av frågan, och att samtliga faktorer ska beaktas vid bedömningen av vilken fasad som har störst allmän påverkan. Mark- och miljööverdomstolen slog därvid fast att hänsyn måste tas till "det intryck som hela byggnadsvolymen ger" vid denna bedömning. Vidare anger domstolen att den fasad som ska vara beräkningsgrundande är den "som ger det mest dominerande intrycket". I detta fall är det byggnadens fasad mot öster som kommer att ge det mest dominerande intrycket och ha den absolut största allmänna påverkan. Denna sida kommer att synas för många människor, dels sådana som promenerar längs med vattnet, dels sådana som befinner sig på eller kring havsviken och däromkring samt dels från byggnaderna på andra sidan vattnet. Även genom sin utformning och storlek, vilken avviker från byggtraditionen på platsen, är det denna fasad som har den största allmänna påverkan. Den mark som ligger omedelbart öster om byggnaden får enligt detaljplanen användas endast för hamnändamål, och inte får bebyggas. Detta innebär att allmänheten fritt får använda marken för verksamhet som har med båtar och hamnändamål att göra. Marken kan således helt jämföras med allmän platsmark, och inget hindrar att bedömningen görs utifrån den östra sidan. Eftersom denna fasad är en gavel ska höjden på byggnaden mätas upp till taknocken. Denna östra fasad kommer därigenom att ha en byggnadshöjd på minst 10 meter från marknivån upp till taknocken, vilket vida överstiger den tillåtna höjden på byggnader enligt detaljplan. Denna avvikelse är inte liten och hinder föreligger därför att meddela bygglov.

För det fall byggnadsnämnden skulle anse att det är byggnadens fasad mot väst som ska anses vara den beräkningsgrundande fasaden, gör hon i andra hand gällande att

även denna överstiger tillåten byggnadshöjd. Av 1 kap. 3 § tredje stycket plan- och byggförordningen följer att mätning av en byggnads byggnadshöjd på gavelsidan ska göras upp till taknocken. Denna sammanlagda höjd framgår inte med tydlighet av de ritningar som bifogats bygglovsansökan, men synes i vart fall överstiga den tillåtna höjden om 5,5 meter. Avvikelsen är inte liten och hinder föreligger därför att meddela bygglov.

Det ska särskilt noteras att byggnaden inte utgör ett suterränghus i en sluttning, utan ett fullstort hus med tre fullstora våningsplan som står på plan mark. Även för det fall mätning sker på byggnadens västra sida utgörs den totala byggnadshöjden av hela sträckan från byggnadens grund till dess topp. Att det i kanten på byggnaden finns en uppmurad väg medför inte att byggnadshöjd kan mätas från denna nivå. Som anförts ovan framgår från alla håll att det utgör ett mycket högt hus. Vid bedömningen av byggnadens höjd måste även beaktas att vägen på byggnadens östra sida är kraftigt förhöjd på just detta ställe jämfört med hur förhållandena var då byggnadsplanen antogs. Redan till följd av att byggnadens höjd avviker från detaljplanen ska ansökan om bygglov avslås enligt 9 kap. 30 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får placering och utformning av byggnader inte ske på ett sätt som medför betydande olägenhet för omgivningen. Den sökta byggnadens höjd kommer att medföra att den utsikt över vattnet som hon har inifrån sitt hus delvis kommer att skymmas. Därtill kommer byggnadens utformning beröva fastigheten såväl ljusinsläpp som direkt solljus. Detta utgör en betydande olägenhet för henne. Vidare kommer den ansökta åtgärden att innebära att hon får en bilparkering gränsande till sin fastighet. Bilparkeringen kommer att beläggas på den norra sidan av fastigheten i direkt anslutning till hennes uteplats. Uppförandet av en parkeringsplats i direkt anslutning till hennes fastighet kommer ha en mycket negativ inverkan för henne och övriga boende på fastigheten Tjörn Y. Parkeringsplatsen kommer att ligga helt i kant med uteplatsen vid sidan av huset på Tjörn Y och kommer därigenom ha en mycket stark påverkan på utemiljön kring hennes hus. Det kommer därvid att uppkomma omfattande störningar på fastigheten genom buller och avgaser från bilar på parkeringen, vilket kommer

uppkomma precis bredvid uteplatsen. Dessa störningar utgör en betydande olägenhet för henne och strider därför mot 2 kap. 9 § PBL. Det ska även noteras att boende i den sökta byggnaden inte har någon uteplats i anslutning till parkeringen och inte kommer att påverkas av buller, avgaser och trafik på det sätt som boende på hennes fastighet kommer att göra. För det fall en byggnad ska uppföras trots de uppenbara problemen att tillhandahålla godtagbara möjligheter till parkering, borde det vara de boende i den sökta byggnaden som får hantera olägenheten med en parkering, och inte boende i omkringliggande fastigheter. Samhällsbyggnadsnämnden motiverar sin tillåtelse av parkeringsplatsernas placering på följande sätt: "Med tanke på de begränsade möjligheter som finns för att lösa frågan om biluppställningsplatser, bedöms placering och utformning lämpliga." Att bedöma utformningen lämplig för att det inte finns några goda alternativ är inte en riktig tillämpning av reglerna i PBL. Att det är mycket svårt att hitta en praktisk hantering av parkering på fastigheten ska endast drabba sökanden själv, då det är hon som kommer ha all nytta. Mot bakgrund av svårigheterna att anordna en rimlig parkering samt in- och utfart från fastigheten borde det istället ifrågasättas om det överhuvudtaget är lämpligt att den används för uppförande av bostäder enligt bygglovsansökan. Härvid kan nämnas att det område öster om fastigheten som nämnden bedömer som direkt olämpligt för anordnande av tillfart och parkeringsplats i Bilaga 1 s. 20 angetts som just planerad yta för parkering. Det finns vidare gott om plats för anläggande av två parkeringsplatser på byggnadens södra sida. Fastigheten har på denna sida styckats av från en fastighet som sökanden själv äger, och inget har hindrat att mark på den tidigare fastigheten kunde styckats av för att ge mer plats åt en parkeringsplats. Att denna fråga inte beaktas i tillräcklig mån i samband med ansökan om avstyckning skall inte medföra att hon ska drabbas av de olägenheter en bilparkering medför. Sammantaget innebär det ovanstående att utformningen av parkeringsplatsen enligt bygglovsansökan strider mot PBL och att bygglov därför inte ska beviljas för parkeringen.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott i Tjörns kommun (nedan "Byggnadsnämnden") har den 12 maj 2015 prövat en ansökan om bygglov

avseende en balkong på en annan byggnad på fastigheten Z, vilken är belägen på Koholmen i samma område som fastigheten i detta mål. (Se ärende 2015/299, bifogas) I ärende 2015/299 avslog byggnadsnämnden ansökan om bygglov, eftersom den balkong som ansökan avsåg avvek från gällande detaljplan, översiktsplan och kulturmiljövårdsprogram. I motiveringen till beslutet anför Byggnadsnämnden bland annat att det aktuella området har i kommunens översiktsplan och kulturvårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt ur kulturmiljö vårdssynpunkt. Byggnadsnämnden anför i sin motivering vidare följande: "Inom ett sådant område är kravet på lämplig utformning med hänsyn till stadsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan särskilt stort." "En byggnad ska ha en god form-, färg-, och materialverkan." "Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas." Byggnader och bebyggelseområden, som är särskilt värdefulla från bland annat historisk, kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt får inte förvanskas."

Hon delar den av byggnadsnämnden anförda ståndpunkten att det aktuella området och bebyggelsen har sådana karaktärsdrag som är särskilt viktiga att tillvarata och respektera, varför tillägg i bebyggelsen ska ske varsamt och att kravet på lämplig utformning är högt ställt. Den av B J i detta mål ansökta byggnaden kommer påverka byggnadsmiljöerna på ett än mer ingripande sätt än den balkong som avses i det ovan refererade ärendet. Den av B J ansökta byggnaden kommer att ha en långt större påverkan på stadsbilden, natur- och kulturvärdena samt helhetsverkan än nämnda balkong. Om den i förevarande mål ansökta byggnaden beviljas bygglov kommer områdets karaktärsdrag och helhetsverkan att förvanskas. Det är inte förenligt med byggnadsnämndens uttalande i ovan nämnda ärende, då nämnden som sagt anför att kravet på lämplig utformning är särskilt stort inom detta område. Den sökta byggnaden kan inte ses som eller ett varsamt tillägg i bebyggelsen, framför allt inte i ljuset av ärende 2015/299 den 12 maj 2015, då en balkong allena ansågs vara ett alltför ingripande tillägg i samma område.

Det är av stor betydelse att byggnadsnämnden behandlar alla ansökningar om bygglov på ett enhetligt och rättssäkert sätt. Eftersom byggnadsnämnden har avslagit ovan anförd bygglovsansökan ska samma bedömning göras i detta mål i fråga om den sökta byggnadens påverkan på byggnadsmiljön. De argument som åberopats för beslutet om avslag i ärende 2015/299 från den 12 maj 2015 har lika stor betydelse i detta mål. B Js ansökan om bygglov ska därför avslås.

B J anser att överklagandet ska avslås och har anfört bl.a. följande. **M R** har gett in ett mycket omfattande yttrande där hon för en komplicerad argumentation med sig själv rörande många saker. Ur denna argumentation har följande omständigheter kunnat utläsas vilka förtjänar att kommenteras. **M R** hänför sig i sin skrift till "Program för Klädesholmen". Inledningsvis vill hon påpeka att lovsökta byggnaden ligger på Koholmen och inte på Klädesholmen. Bortsett från detta vill hon särskilt peka på att den lovsökta byggnaden inte kommer bilda silhuett. På andra sidan Strandgatan ligger betydligt högre hus vilka bildar silhuett. Den lovsökta byggnaden är väsentligt lägre än dessa byggnader.

Därtill ska läggas att byggnadshöjden har justerats nedåt efter samråd med byggnadsnämnden.

M R påstår att byggnaden avviker från befintlig bebyggelse. Detta bestrids. Byggnaden stämmer väl in med omgivande bebyggelse. Att olika hus ter sig något olika är ingenting ovanligt, men den lovsökta byggnaden avviker inte från den normala avvikelser i området. Det är riktigt att byggnaden har gavel ut mot vägen. Däremot är det felaktigt att detta har så stor betydelse att byggnaden helt avviker från omkringliggande bebyggelse. Det är inte signifikant för ön att byggnaderna har långsida mot väg. Detta är inte heller av avgörande betydelse.

Påståendena om att byggnaden inte följer den naturliga höjden bestrids. Detta är inte heller av betydelse. Byggnadshöjden ska räknas från allmän plats/gata vilket är Strandgatan, ingenting annat. Att **M R** väljer att ställa sig på den lägsta

delen av tomten och räkna byggnadshöjd är felaktigt och hennes resonemang ska bortses från. Byggnadens höjd har inte heller betydelse för områdets karaktär. Från vattnen kommer man inte lägga märke till byggnadens höjd eftersom det finns högre byggnader bakom och på sidorna. Från vägen kommer man inte heller lägga märke till detta eftersom vägen är jämnhög men t.ex. M Rs hus är högre än den lovsökta byggnaden.

Hon vidhåller att byggnadshöjden ska räknas från vägen. Andra påståenden är ovidkommande, särskilt eftersom det - sett från vattnet - finns högre byggnader bakom och vid sidorna av den lovsökta byggnaden. Argumentation om dominerande intryck om byggnadsvolym m.m. är ovidkommande och missvisande och tynger enbart prövningen. Ifråga om byggnadshöjd från vägen har denna beräknats och godkänts av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden och länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning, och M Rs upprepning av vad hon tidigare påstått innebär inte att det finns skäl att frångå dessa korrekta bedömningar.

M R för ett långt resonemang om att glaspartier, staket och annat avviker från omkringliggande bebyggelse. Detta bestrids. Det finns ett visst spelrum att individuellt utforma byggnader. Detta är tydligt på ön där olika hus har olika karaktär. Den lovsökta byggnaden är väl inpassad till omgivningen och M Rs argumentation ska således bortses från i denna del.

Det bestrids att den lovsökta byggnaden utgör en väsentlig olägenhet. Ifråga om utsikt har M R gott om sjöutsikt, och byggnaden förtar inte denna. Byggnaden är placerad vid sidan av M Rs hus och inte framför. Den eventuella påverkan som byggnaden medför utgör således inte väsentlig olägenhet (jämför P 11281-12) Inte heller in/utfartens placering utgör väsentlig olägenhet. M Rs byggnad ligger vid Strandgatan vilken är huvudgata på ön. Olägenheten från Strandgatan överstiger vida den olägenhet som utfartens placering medför.

DOMSKÄL

I målet tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Mark- och miljödomstolen har vid syn tagit del av förhållandena på platsen.

Vad gäller byggnadshöjden så omfattas fastigheten X av byggnadsplan fastställd 1947 som anger att den högsta tillåtna byggnadshöjden är 5,5 meter.

Vid beräkning av byggnadshöjd ska bestämmelserna i 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338) tillämpas. Det betyder att byggnadshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden om byggnaden ligger sex meter eller mer från allmän plats, om inte särskilda skäl föranleder annat, samt vidare att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Den föreslagna byggnaden är placerad längs med Strandgatan, en gata som i byggnadsplanen är utlagd som allmän platsmark, och byggnaden ligger i denna riktning närmare gatan än sex meter. I likhet med övrig bebyggelse längs med Strandgatan ligger den föreslagna byggnaden med fasadlivet tätt intill gaturummet. Detta bebyggelsemönster har bidragit till områdets täta och enhetliga karaktär. Närheten till gatan samt att detta sätt att räkna byggnadshöjden ansluter sig till vad som uppenbarligen tillämpats i området tidigare, innebär att domstolen, likt nämnden och länsstyrelsen, finner att beräkningen av byggnadshöjden ska utgå från gatunivån på Strandgatan. Några särskilda skäl som föranleder ett annat beräkningssätt föreligger alltså inte.

Vid beräkning av byggnadshöjd är det också etablerad praxis att fastställa en beräkningsgrundande fasad. Beräkningsgrundande fasad ska väljas bland annat utifrån vilken fasad som har störst allmän påverkan (se bl.a. MÖD 2014:43 samt P 6270-12 och P 1907-14).

Av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll framgår vidare följande.

”Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.”

I det aktuella fallet är det Strandgatan som utgör den huvudsakliga entrén både till området och den aktuella fastigheten. Det är följaktligen fasaden mot denna gata som har störst allmän påverkan. Det är också denna sida som gränsar mot den allmänna platsmark utifrån vilket byggnadshöjden beräknats, och som ligger parallell med gatans längdriktning. Mark- och miljödomstolen finner med hänvisning till ovanstående att beräkningsgrundande fasad är den nordvästra som vetter mot Strandgatan, detta trots att det planerade huset ligger med gaveln och inte med långsidan mot Strandgatan.

Byggnadshöjden räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. I detta fall, när gaveln utgör den beräkningsgrundande fasaden, går fasaden hela vägen upp tillnocken på huset där det tänkta 45-gradersplanet möter taket. Vid en beräkning av höjden enligt ovan på de ritningar som hör till bygglovet finner mark- och miljödomstolen att byggnadshöjden är ca 7 meter. Denna höjd överstiger den tillåtna byggnadshöjden med 1,5 meter och kan inte betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Bygglovet ska därför upphävas.

Med detta konstaterande saknas anledning för domstolen att i övrigt pröva bygglovets förenlighet med plan- och bygglagen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 9 oktober 2015.

Gunnar Bergelin

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. I målets handläggning har också beredningsjuristen Jennifer Onäng medverkat.