



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2017-05-05
Stockholm

Mål nr
P 10421-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-11-09 i mål nr P 3361-16, se bilaga A

KLAGANDE

1. Bostadsrättsföreningen Vasagården
Garverigränd 12
131 60 Nacka

2. Bostadsrättsföreningen Klosterstranden
Winborgs torg 3
131 60 Nacka

MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

2. The Factory i Nacka AB
Box 16264
103 24 Stockholm

Ombud: Advokaten HS och jur.kand. LG

SAKEN

Bygglov på fastigheten XX i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 1335000

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.hovratt@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Klosterstranden och Bostadsrättsföreningen Vasagården (föreningarna) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovets. I andra hand har föreningarna yrkat, för det fall Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning i frågan om antalet våningar, att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning av övriga invändningar.

The Factory i Nacka AB (bolaget) har bestridit föreningarnas yrkanden om ändring.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) har vidhållit sitt beslut.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Föreningarna har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Det är inte möjligt att avhandla en i sammanhanget helt avskild fråga – vad som utgör en vind eller våning – och helt ignorera att det rör sig om en omistlig kulturbyggnad. Helheten måste bedömas. Bygglovets ska upphävas eftersom det är planstridigt i fråga om våningsantalet. Detaljplanen för Järla sjö är vag avseende vilka byggnader som skulle kunna ha tre respektive fyra våningar i aktuellt kvarter. Skrivningen tyder på att man i planbestämmelserna framförallt – eller troligtvis endast – avsett de nya byggnader som tillkom i början av 2000-talet. Av syftet med detaljplanen enligt planbeskrivningen framgår också tydligt att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska bevaras. Påbyggnader innebär en kraftig förvanskning och strider därför mot syftet. Bolaget har vidare redovisat den fem meter höga våningen plan 0 som en våning i bygglovsansökan och som två våningar i prospektet för försäljning av lägenheterna. Bolagets försäljningsritningar är i allra högsta grad relevanta och ska beaktas i Mark- och miljööverdomstolens prövning av våningsantalet. Plan 0 bör därför räknas som två våningar. Fem meter i takhöjd är inte en normalt förekommande våningshöjd i Järla sjö. Bygglovsbeslutet medger en planavvikelse som kommer utgöra ett nytt prejudikat för Järla sjö. Vinden bör även den räknas som våning, då den de facto inreds med

bostäder. Detaljplanen är även otydlig avseende rätt att bygga vindsvåning. Även i detta fall bör syftet med detaljplanen studeras. Man finner då att alla nyare byggnader i öst-västlig riktning har flacka tak för att solen ska nå in till gårdarna.

Föreningarna har till stöd för sin talan bifogat ritningar.

Bolaget har i yttrande vidhållit vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande. De streckade linjerna på bygglovsritningen avseende plan 0 visar en möjlighet att avdela köken (mot annat eller andra rum) i respektive lägenhet på plan 0. De streckade linjerna har alltså ingenting att göra med våningsplan, loft eller någon annan avgränsning i höjdd. Det var kommunen som under bygglovsprövningen uttryckte att detta skulle finnas med i planritningarna för byggnaden. Bygglovsritningen för plan 0 kan inte bedömas på något annat sätt än att plan 0 utgör en våning.

Nämnden har i yttrande anført i huvudsak följande. Kravet att visa kökens avskiljbarhet är ställt med stöd av Boverkets byggregler angående bostadsutformning och har ingen påverkan på antalet våningar.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolens prövning i förevarande mål avser frågan om det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanen vad gäller antal våningar. I likhet med mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen att bedömningen av antal våningar ska göras utifrån de i bygglovet fastställda ritningarna och vidare att bygglovet är förenligt med detaljplanen i detta avseende. Vad föreningarna anført föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås. Det innebär att mark- och miljödomstolens dom att återförvisa målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning står fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Johan Svensson, referent, och Ulf Wickström, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-11-09
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 3361-16

KLAGANDE

The Factory i Nacka AB, Box 16264, 103 24 Stockholm

Ombud:

Advokat HS och biträdande jurist LG

MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka
2. Bostadsrättsföreningen Klosterstranden, Winborgs torg 3, 131 60 Nacka
3. Bostadsrättsföreningen Vasagården, Garverigränd 12, 131 60 Nacka
4. Järla Sjö Samfällighetsförening, Box 9051, 102 71 Stockholm

Ombud för 4: Advokat JB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 12 maj 2016 i ärende nr 4032-9493-2016, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov på fastigheten XX i Nacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och återförvisar målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 462998

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.

Factory i Nacka AB (bolaget) har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen ska, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställa Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns (nämnden) beslut den 27 januari 2016, § 28, att ge bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder samt tillbyggnad på fastigheten XX. Bolaget har yrkat i andra hand att domstolen ska fastställa nämndens beslut i den del som gäller planenlighet och våningsantal samt återförvisa målet till länsstyrelsen för prövning av återstående frågor.

Järla Sjö Samfällighetsförening (samfällighetsföreningen), **Bostadsrättsföreningen Klosterstranden** (Brf Klosterstranden) och **Bostadsrättsföreningen Vasagården** (Brf Vasagården) har motsatt sig ändring. Brf Klosterstranden och Brf Vasagården har yrkat att om bygglov ges för åtgärden ska mark- och miljödomstolen återförvisa målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning och bedömning av återstående frågor.

Nämnden har getts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

BOLAGETS UTVECKLING AV TALAN

Bolaget har till stöd för sin talan hänvisat till flera ingivna bygglovsritningar och anfört bl.a. följande.

Källarplanet

Bolaget har ingen invändning mot länsstyrelsens bedömning av källarplanet som en våning. Bolaget har beaktat att källarplanet utgör en våning vid utformningen av byggnaden.

Skäl för ändring av länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen bedömer att det översta utrymmet i byggnaden omsluts av ytterväggar. Väggarna skulle enligt länsstyrelsens bedömning bestå i vertikala fönster mot söder och norr samt ett lutande takparti (45 respektive 65 graders lutning). Länsstyrelsen utvecklar inte sitt resonemang närmare utan anger i den avgörande frågan endast att de lodräta fönsterförsedda delarna får tillsammans med det kraftigt sluttande fasadpartiet anses innebära att det övre utrymmet avgränsas av ytterväggar.

Länsstyrelsen redovisar över huvud taget inte definitionen av vägg eller yttervägg i sitt beslut, trots att definitionen är en avgörande beståndsdel i begreppet våning. Som stöd för sin rimligen mycket extensiva tolkning av begreppen våning och yttervägg hänvisar länsstyrelsen i stället till två domar från Mark- och miljööverdomstolen. Som visas nedan saknar domarna relevans för nu aktuellt bygglov.

Definitionerna av vind och våning

Bedömningen av om det översta utrymmet utgör en våning eller en vind ska, som länsstyrelsen redogör för, ta sin utgångspunkt i TNC 95, Plan- och byggtermer 1994 (TNC). TNC har varit ledande i praxis när begreppen våning, vind och vägg ska definieras enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. *Våning* definieras som ”del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande”. *Vind* definieras som ett ”utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget” och *vägg* definieras som ”huvudsakligen vertikal byggnadsdel med avgränsande eller avdelande funktion”.

Den praxis länsstyrelsen hänvisar till avseende definitionen av våning gäller byggnader som inte är jämförbara med den nu aktuella. Mark- och miljööverdomstolens bedömning i mål P 8789-12 avsåg en byggnadsvolym vilken avgränsades i alla fyra riktningar av ytterväggar och täcktes av ett horisontellt tak.

Mål P 10235-42 gällde en s.k. kungsvåning, dvs. en påbyggnad som avgränsades av vertikala väggar med höjder i huvudsak mellan 160 och 180 cm. De aktuella ritningsdelarna inges. Det gemensamma för byggnadsvolymererna i de två målen är att de är skilda från byggnaden i övrigt och har vertikala väggar i flera väderstreck.

Det översta utrymmet i den byggnad som bolaget sökt bygglov för avgränsas mot det fria av ett s.k. brutet tak (eller brutet sadeltak). Aktuella delar av bygglovsritningar inges. Domarna som länsstyrelsen hänvisar till är inte prejudicerande med avseende på definitionen av "vägg" eller "yttervägg" och ger inte stöd för länsstyrelsens tolkning att ett brutet tak tillsammans med vertikala fönster skulle utgöra en yttervägg.

Bolaget gör gällande att det inte bara saknas stöd i praxis för länsstyrelsens tolkning av begreppet våning utan att tolkningen till och med strider mot praxis. Mark- och miljööverdomstolen har nämligen prövat frågan om branta takvinklar tillsammans med vertikala fönsterpartier kan utgöra en våning. I Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 januari 2016 i mål P 2307-15 bedömdes ett utrymme som omslötts av ett brutet tak med 76 graders lutning i det nedre takfallet och med ett flertal vertikala fönster och fönsterdörrar i taket inte som våning utan som en vind. Aktuell del av ritningen inges.

Byggnadens översta utrymme har likheter med det översta utrymmet i den byggnad bolaget sökt bygglov för: Båda utrymmena avgränsas av lutande tak och har inslag av vertikala fönsterpartier. Skillnader är att utrymmet i domen har än brantare taklutning och ytmässigt större vertikala partier än det översta utrymmet i den byggnad bolaget sökt bygglov för. Bolaget understryker dels att Mark- och miljööverdomstolen bedömde att de vertikala inslagen inte hade en sådan omfattning att det ändrade bedömningen att det översta utrymmet avgränsades mot det fria av ett tak, dels att takets lutning inte förefaller ha haft någon betydelse alls vid denna bedömning.

Länsstyrelsen hänvisar till praxis som i det närmaste saknar relevans, utan att redovisa praxis som är relevant. Vidare saknar beslutet helt förklaring till hur länsstyrelsens tolkning av det i våning ingående begreppet yttervägg förhåller sig till relevant praxis (svaret är att tolkningen avviker från praxis).

Utifrån TNC:s definitioner och ovan hänvisad praxis drar bolaget slutsatsen att en bedömning av om ett övre utrymme utgör våning eller vind inte kan ta sin utgångspunkt i TNC:s definition av våning om det saknas tydliga ytterväggar, dvs. huvudsakligen vertikala byggnadsdelar. Det är i stället TNC:s definition av vind som är den relevanta utgångspunkten.

Är det översta utrymmet en vind?

Den aktuella byggnadens översta utrymme har utformats i syfte att utgöra en vind och inte en våning. Utformningen har skett i samråd med Nacka kommuns bygglovshandläggare och den slutliga utformningen har anpassats i syfte att definitionsmässigt inte utgöra ett våningsplan och inte heller ge intryck av att vara det.

Det översta utrymmet avgränsas i samtliga riktningar, utom delvis mot väster och söder, av ett brutet tak. Taket har i nedre takfallet 45 graders lutning. Mot söder är lutningen i det nedre takfallet 65 grader. I samtliga väderstreck finns det infällda fönster som följer takplanet lutning och mot söder samt öster finns vertikala fönsterdörrar i takkupor. Mot norr finns det en liten indragen balkong med begränsad bredd. Taket och takkuporna utförs i ett enhetligt material som klart avviker från materialet i ytterväggarna. Det är endast en del av det översta utrymmets västliga del som är avgränsad med en vägg, vilken jämfört med övriga yttre ytor är mycket liten. Utformningen föranleds i den delen av att utrymmet innehåller teknikrum. Dessutom kommer den vertikala väggen att vara klädd i samma material som taket och brytas av med en pergola i trä som sluttar i 45 graders vinkel och till stor del tar bort intrycket av att taket avslutas med en vägg.

Länsstyrelsen anger att det översta utrymmet förses med lodräta fönster mot norr och söder. Detta är en felaktig uppgift då alla fönster ligger i linje med takets lutning. De vertikala inslagen i det brutna taket utgör endast en mindre del. Utformningen medför att det saknas "huvudsakligen vertikala bygnadsdelar" och taket är just ett tak och inte en vägg.

När det gäller det översta utrymmets intryck kommer det brutna taket som omsluter nästintill hela det översta utrymmet att vara utfört i enhetlig grå plåt. Den vertikala väggen åt väster i det översta utrymmet är klädd i samma material samt skyms av en pergola som följer takets lutning. Fönstren följer takplanets lutning och är alltså inte vertikala. Fönsterdörrarna utgör i sammanhanget ett inslag som är begränsat till sin omfattning och inte på något sätt avvikande i utseende. Eftersom det rör sig om ett brutet tak blir det nedre takfallet brantare än det övre och en vinkel på 65 grader för det nedre takfallet avviker inte från vad som kan anses vara normalt för brutna tak. Det sammanlagda intrycket av byggnadens översta utrymme är att det i all väsentlighet avgränsas mot det fria av ett yttertak. Utrymmet är även därmed en vind.

Vinden är inte en våning

Slutligen kan det konstateras att byggnadshöjden, som framgår av bygglovsritningarna, inte är mer än 0,7 m från vindsbjälklagets översida. Vinden utgör därmed inte heller en våning enligt 9 § äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Slutsats

Det finns utifrån ovanstående inte stöd i praxis för att fönster, dörrar och brant taklutning i det nedre takfallet utgör ytterväggar enligt definitionen av våning enligt TNC. Vidare är det översta utrymmet i avsevärd utsträckning avgränsat mot det fria av ett yttertak och utgör därmed en vind. Inslaget av vertikala fönster och dörrar medför inte någon skillnad i det avseendet. Denna bedömning ligger i linje med hur Mark- och miljööverdomstolen resonerat i mål P 2307-15 angående definitionen av vind och våning samt inslag av vertikala fönster, dörrar och terrasser. Inte heller

enligt 9 § ÄPBL kan vinden anses utgöra en våning. Byggnaden har därmed fyra våningar, vilket ryms inom vad gällande detaljplan medger.

Övriga frågor

Angående de frågor som länsstyrelsen avstod från att pröva vill bolaget anföra att byggnaden är helt planelig och att nämndens beslut om bygglov är riktigt även i övriga avseenden. Grunderna för detta framgår av bolagets yttrande till länsstyrelsen den 26 april 2016.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGENS UTVECKLING AV TALAN

Samfällighetsföreningen har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

Bygglovet strider mot den tvingande regleringen att det på tomten eller i anslutning därtill ska finnas lämpligt utrymme för parkering. Denna invändning har inte prövats av länsstyrelsen som upphävde bygglovet redan på den grunden att det strider mot detaljplanens reglering av antal våningar. Skulle domstolen finna att bygglov kan ges utifrån antalet våningar, utgår föreningen från att mark- och miljödomstolen beslutar om återförvisning till länsstyrelsen för bedömning av parkeringsfrågan.

BRF KLOSTERSTRANDENS OCH BRF VASAGÅRDENS UTVECKLING AV TALAN

Bostadsrättsföreningarna har till stöd för sin talan lämnat in ett foto på kvarteret Pumpprovningen taget från Winborgs väg och ett montage baserat på samma foto med den ansökta byggnaden. Föreningarna har anfört bl.a. följande.

Brf Klosterstranden och Brf Vasagården instämmer i länsstyrelsens bedömning att våningsantalet överskrids. Ärendet rymmer dock mycket mer än bara frågan om definition av en våning och vind. Det handlar om helheten i det prisbelönta området

Järla sjö, som successivt förvanskas i strid mot lag, gällande plan och Nacka kommuns kulturmiljöplan m.m.

Bolaget har sökt lov för en åtgärd som innehåller sex våningar medan i detaljplanen tillåts nybyggnation med 3–4 våningar. Plan 0 är två våningar och vinden är en våning. Genom den ansökta påbyggnaden av Pumpprovningen förstörs för all framtid ett omistligt industriminne. Denna förvanskning förstör även helhetsmiljön i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Hittills har ny bebyggelse varsamt anpassats i form och skala som harmonierar med den äldre industribebyggelsen. Ansökan visar respekt varken för Pumpprovningen eller för miljön omkring.

Källarplanet och entréplanet

Det nedersta våningsplanet benämns helt korrekt souterrängvåning i bolagets bygglovsritningar. Entréplanet 0 mot gården är inte en utan två våningar. I mäklarprospektet från Eklund Stockholm New York syns tydligt att hela entréplanet 0 mot gården är två våningar med en väl tilltagen trappa till den extra våningen, det s.k. loftet. Rummen på ”loftet” redovisas som fullvärdiga rum såsom lägenheter. Detta har bolaget inte redovisat. Den nya tillkommande huskroppen mot sjön har också dubbel våningshöjd för ”plan 0”. Våningshöjden är 5,3 meter mellan plan 0 och plan 1. Därigenom får bolaget ut två våningar med vardera 2,65 meter våningshöjd. I Järla sjö är standardvåningshöjden 2,7 meter, dvs. endast 5 cm högre. Även för den helt nya huskroppen är det extra våningsplanet tydligt redovisat med fönster från golv till tak i båda våningsplanen. Detta syns i både ansökans och mäklarprospektets fasadritningar. Det är svårt att frigöra sig från uppfattningen att delar av ansökan förefaller ha utformats i syfte att vilseleda.

Antalet våningar och vinden

Länsstyrelsen har upphävt bygglovet redan på grund av att antalet våningar strider mot detaljplanen, dvs. förslaget har bedömts innebära fem våningar mot tillåtna fyra. Syftet med vinden är inte att vara vind utan en fullskalig bostadsvåning, vilket

bekräftas av planritningarna på vindsvåningen på bolagets hemsida. Ritningarna visar närmast vertikala väggar för lägenheterna ut mot den privata terrassen.

Bolaget har medvetet utformat vindsvåningen så att vinden inte ska anses utgöra ett våningsplan per definition. Bolaget stödjer sig här endast på definitionen i TNC. I själva verket visar bygglovsritningarna och mäklarens prospekt tydligt att vindplanet är ett fullskaligt våningsplan med sex lägenheter på totalt 495 kvm. Våningsplanet är utformat som en typisk bostadsvåning med full tillgänglighet via hiss, med stora fönster och stor gemensam terrass. Lägenheterna har dessutom så pass hög takhöjd att det möjliggör ett sovloft. Det är helt irrelevant att hänvisa till TNC som om en fastighetsägare alltid skulle ha rätt att bygga en extra våning i form av en vind utöver vad detaljplanen säger. Vindsvåningen kan omöjligen beviljas, dels för att den utgör ett extra våningsplan, dels för att den strider mot syftet med detaljplanen. Att ha en hög vindsvåning i en nybyggnad som sträcker sig i öst-västlig riktning är helt främmande för detaljplanen för Järsla sjö. Detta kan dessutom resultera i ett oönskat prejudikat.

Förvanskning av kulturvärden

Vid arbetet med detaljplanen 2001–2003 var Pumpprovningen q-märkt (q_1) genom att den tidigare satt ihop med skorstenen och Lavalhallen (Turbinhallen). Av okänd anledning försvann q-märkningen då skorstenen revs. Tidigare märkning ska beaktas men oavsett märkning gäller skydd mot förvanskning. Kvarteret som Pumpprovningen ingår i skapades utifrån just denna industribyggnads unika kvaliteter och höjd. Dessa kvaliteter tillsammans med solinfall, utsikt från lägenheterna norr om Pumpprovningen och en ljus gård var starka försäljningsargument då lägenheterna marknadsfördes. Byggnaderna öster och väster om gården trappar ner mot sjön och söder, dels för att följa det övergripande syftet med detaljplanen, men även specifikt för att denna gård och byggnaderna runt den ska ha sol hela dagen. Dessa värden går förlorade om den lägsta och viktigaste byggnaden i kvarteret byggs om till en 19 meter hög mur mot söder och vattnet. Förutom förvanskningen ruineras

alla ovanstående värden för de omkringliggande bostadsrättshavarna. Ansökan strider alltså tydligt mot detaljplanens syfte och mot förvanskningsförbudet.

Äganderätten

Vid prövningen av bygglov ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Bolaget ignorerar fullständigt äganderätten för de boende samt syftet med den småskaligheten som utgör området hjärta och signum. Att köpa en bostadsrätt rör sig inte bara om stora ekonomiska värden. En privatbostad åtnjuter inte bara ekonomiskt skydd utan också ett skydd enligt artikel 8 i Europakonventionen – för de stora ideella värden som är förknippade med de flesta privatbostäder.

Detaljplanen för Järla sjö är vagt formulerad i vissa aspekter, vilket bolaget har utnyttjat. Bolaget visar varken respekt för syftet med detaljplanen, för grannfastigheterna eller förvanskningsförbudet. Den tänkta påbyggnaden förvanskar Pumpprovningen totalt och försämrar boendemiljön kraftigt i närområdet. Om bygglovet beviljas innebär det en förmögenhetsöverföring från bostadsrättsföreningarna och dess medlemmar till bolaget och att många människors livsinvestering och boendekvalitet väsentligen försämras. En korrekt tolkning av planen torde vara att man vid ombyggnation håller sig helt inom Pumpprovningens befintliga bostadskropp mot gården i norr.

Negativa konsekvenser för Järla sjö

Att hårdexploatera Pumpprovningen blir ett ytterst olyckligt prejudikat. Att hushöjder och höjd på våningsplan ökar kan innebära att varje ny våning som framöver byggs kan förslagsvis vara 5,3 meter och rymma ett loft. Att varje befintlig byggnad kan byggas på med en eller flera fullskaliga bostadsvåningar, även för byggnader i öst-västlig riktning, kan ge byggnader med upp emot 4 meters takhöjd vid fullhöjd. Det medför att man i kommande bygglovsprocesser helt kan bortse från detaljplanens syfte för Järla sjö.

Kvarteret Pumpprovningen är byggt enligt den småskaliga principen och anpassningen till värdena i områdets karaktär med sluttningen ner mot Järsla sjön. Idag når ljuset gården norr om Pumpprovningen samt husen däromkring. Alla dessa värden kommer att gå förlorade om bygglovets syfte genom att de relativt nybyggda husen i Järsla sjö (år 2004-2005) har följt detaljplanens syfte genom att de underordnat sig den befintliga kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen. Det är viktigt att även de kulturbyggnader som idag byggs om ska anpassas efter de befintliga närliggande husens utformning och höjd. Pumpprovningen har klassificerats som omistlig bebyggelse av Läns museet, vilket ska beaktas.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser redovisas i länsstyrelsens beslut, se bilaga 1.

Planavvikelse avseende antal våningar

Mark- och miljödomstolen har att pröva om länsstyrelsen haft fog för att upphäva bygglovets syfte för tillbyggnad och ändrad användning av kontorslokaler till bostäder på fastigheten XX (den s.k. Pumpprovningen). Som skäl för beslutet har länsstyrelsen angett att det översta utrymmet i den byggnad som ansökan avser utgör en våning och att byggnaden därmed får totalt fem våningar, vilket strider mot detaljplanens begränsning till fyra våningar. Frågan är om byggnaden har sex våningar, som Brf Klosterstranden och Brf Vasagården gjort gällande, fem våningar, som länsstyrelsen funnit, eller fyra våningar, som bolaget gjort gällande.

Källarplanet

Bolaget har inte invänt mot att källarplanet utgör en våning. Mark- och miljödomstolen gör inte någon annan bedömning än länsstyrelsen i den delen.

Planet 0

Brf Klosterstranden och Brf Vasagården har gjort gällande att planet 0 utgör två våningar. De har anfört att det av ett mäklarprospekt framgår att planet 0 utgör två våningar med vardera 2,65 meter våningshöjd.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det av bygglovsritningarna framgår att plan 0 utgör en våning. Det bygglov nämnden har gett enligt ansökan omfattar alltså i denna del endast en våning. Det bostadsrättsföreningarna anfört om innehållet i ett mäklarprospekt ändrar inte den bedömningen.

Översta utrymmet

Frågan är då om det översta utrymmet i byggnaden utgör en våning. Länsstyrelsen har bedömt att de lodräta fönsterförsedda delarna får tillsammans med det kraftigt sluttande fasadpartiet anses innebära att det översta utrymmet avgränsas av ytterväggar och att det översta utrymmet därmed är att betrakta som en våning. Länsstyrelsen har vidare bedömt att utrymmet inte är en vind.

Bolaget har ansett att länsstyrelsens bedömning är felaktig och att den praxis som länsstyrelsen hänvisat till inte är relevant för detta fall. Bolaget har vidare gjort gällande bl.a. följande. Bedömningen av om det översta utrymmet utgör en våning eller en vind ska utgå från TNC. Utifrån TNC:s definitioner och praxis är definitionen av vind den relevanta utgångspunkten. Alla fönster mot norr och söder ligger i linje med takets lutning, som är 45 grader eller 65 grader. De vertikala inslagen i det brutna taket utgör endast en mindre del. Utformningen medför att det saknas "huvudsakligen vertikala byggnadsdelar". Taket är ett tak och inte en vägg. Det sammanlagda intrycket av det översta utrymmet är att det i allt väsentligt avgränsas mot det fria av ett yttertak. Det finns inte stöd i praxis för att fönster, dörrar och brant taklutning i det nedre takfallet utgör ytterväggar enligt definitionen av våning enligt TNC. Vinden är inte en våning enligt 9 § plan- och byggförordningen ÄPBF, eftersom byggnadshöjden inte är mer än 0,7 m från vindbjälklagets översida.

Bolagets bedömning har stöd i Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 januari 2016 i mål P 2307-15.

Mark- och miljödomstolens bedömning

I ett fall som detta har man i praxis vid tolkning av detaljplaners bestämmelser som rör begreppen våning, vind och vägg tagit ledning av hur de har definierats i TNC. I TNC 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 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.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det översta utrymmet avgränsas mot det fria av ett yttertak med brutet takfall. I det nedre takfallet finns inte, som länsstyrelsen angett, vertikalt placerade fönster. Däremot finns vertikalt placerade fönsterdörrar. 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 därmed anses vara en vind.

Av ritningarna framgår att vinden kan inredas med bostadsrum. Frågan är då om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Mark- och miljödomstolen bedömer att fasaden i söder mot Järlasjöbrinken ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Med utgångspunkt från detta och ritningarna är byggnadshöjden inte mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälk-

lagets översida. Mark- och miljödomstolen finner därmed att vinden inte ska räknas som en våning. Det som anförts av föreningarna om bl.a. påverkan på den befintliga byggnaden och områdets karaktär ändrar inte den bedömningen.

Till skillnad mot länsstyrelsen bedömer mark- och miljödomstolen att antalet våningar är fyra, vilket stämmer överens med detaljplanen. Kravet i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) på att den ansökta åtgärden ska vara förenlig med detaljplanen är därmed uppfyllt.

Med hänsyn till det anförda har det inte funnits skäl för länsstyrelsen att upphäva beslutet om bygglov på grund av att åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelse om antal våningar.

Fortsatt handläggning i länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte prövat motparternas överklaganden i de delar som rör andra frågor än planavvikelse. Det är med hänsyn till instansordningens princip inte lämpligt att mark- och miljödomstolen prövar överklagandena i dessa delar som första instans.

Överklagandet ska sammanfattningsvis bifallas på så sätt att länsstyrelsens beslut ska upphävas och målet återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

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

Överklagande senast den 30 november 2016.

Anders Lillienau

Kent Svensson

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Kent Svensson deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Jourak.