



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2017-01-20
Stockholm

Mål nr
P 11044-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-11-23 i mål nr P 2446-16

KLAGANDE

RB

MOTPARTER

1. BG

2. JG

3. Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun
475 80 Öckerö

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Öckerö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
 2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
-

Dok.Id 1325041

| | | | | |
|------------------------------|----------------------|---|----------------|--------------------------------|
| 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

RB har, som det får förstås, yrkat att bygglov ska beviljas i enlighet med ansökan.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

RB har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. 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 enligt den huvudregel som framgår av Boverkets allmänna råd. Att ingen av långsidorna löper parallellt med Hamnvägens längdriktning har i detta fall ingen avgörande betydelse, eftersom man ser den sydvästra fasaden på avstånd från gatan och det är den fasad som därmed har störst allmän påverkan. I tidigare beslut har länsstyrelsen angivit att långsidan ska vara beräkningsgrundande; en bedömning som mark- och miljödomstolen efter överklagande inte fann skäl att ändra. Att ändra bedömningen av vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande från en dom till en annan är märkligt.

I aktuellt fall innebär fastighetsbildningen och detaljplanebestämmelserna sammantaget att det inte är möjligt att placera byggnaden annorlunda. Med hänsyn till rumsfunktionerna i den planerade byggnaden kan breddmättet inte heller minskas. Om bredden skulle minskas blir det omöjligt att bygga ett standardhus eftersom dessa är 7,8 meter breda eller mer. Det föreligger därför särskilda skäl att medge undantag från bestämmelsen om 4,5 meters avstånd till tomtgräns. Under alla omständigheter får en eventuell avvikelse betraktas som en godtagbar liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Muren är en del av markplaneringen på fastigheten. Trots att den är planerad på prickad mark kan den inte innebära en betydande olägenhet för G eftersom den inte står mot deras sida.

Till stöd för sin talan har RB bifogat ritningar, bilder och kartor.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

Domstolens prövning utgår från de handlingar som ligger till grund för aktuellt bygglov. Någon alternativ placering av byggnaden kan således inte prövas inom ramen för detta mål.

Byggnadshöjd

Vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd har lämnats av Boverket i allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll). 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 i aktuellt fall löper parallellt med Hamnvägens längdriktning föranleder ingen annan bedömning (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 april 2016 i mål nr P 8739-15).

För att därefter 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). Vid denna bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att den sydvästra långsidan ska vara beräkningsgrundande eftersom den, precis som länsstyrelsen framhållit, kommer att bli synlig från en större del av Hamngatan än den nordöstra fasaden och därmed ha störst allmän påverkan. Med denna fasad som utgångspunkt kommer byggnadshöjden att understiga 4,5 meter och byggnaden är därmed planenlig i detta avseende.

Byggnadens placering samt stödmur på mark som inte får bebyggas

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det inte föreligger särskilda skäl enligt 39 § byggnadsstadgan för att medge undantag från regeln att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Byggnadens placering avviker således från detaljplanen. Av handlingarna framgår vidare att en stödmur ska placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Fråga blir om dessa avvikelser kan godtas.

Muren är inte måttsatt men av ritningarna går att utläsa att muren har en längd som åtminstone uppgår till husets bredd, vilken är måttsatt till 7,86 meter. När det gäller murens höjd kan utläsas att den är ca 2,6 meter hög. Mark- och miljööverdomstolen har tidigare bedömt att en mur med ett plank ovanpå med en höjd om 2,1–2,4 meter som med ca 6,8 meter skulle placeras på mark som inte fick bebyggas inte var en mindre avvikelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 november 2012 i mål nr P 6967-12). Inte heller de nu aktuella avvikelserna kan anses vara sådana att de kan godtas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avvikelseerna kan vidare inte godtas med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 31 b § 2 eller 9 kap. 31 c § PBL.

Sammanfattning

Bygglov för de sökta åtgärderna kan således inte ges eftersom avvikelserna från detaljplanen i form av byggnadens och stödmurens placering inte kan godtas. Byggnaden är emellertid planenlig beträffande byggnadshöjden. I övrigt delar Mark- och miljööverdomstolen den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens domslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson (deltar ej i beslutet om prövningstillstånd), tekniska rådet Mats Kager och hovrättsassessorn Marie Eiderbrant, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-11-23
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2446-16

KLAGANDE

1. BG

2. JG

Ombud för 1-2: JS

MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun
475 80 Öckerö

2. RB

Ombud: CR

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 30 maj 2016 i ärende nr 403-11077-2016, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Öckerö kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Bygg- och miljönämndens i Öckerö kommun beslut den 10 februari 2016 (§ 30) att meddela bygglov för enbostadshus på fastigheten A i Öckerö kommun.

Dok.Id 339888

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

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun (nedan nämnden) beslutade den 10 februari 2016 (§ 30) att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten A.

JG och BG (ägare till grannfastigheten B) överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (nedan länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 30 maj 2016 att avslå överklagandet. JG och BG har nu fullföljt sitt överklagande till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

JG och **BG** har yrkat att beslut gällande bygglov på fastigheten A upphävs. De anför samma omständigheter som inför länsstyrelsens prövning men med i huvudsak följande tillägg och förtydligande.

Byggnation på fastighet A kommer att påverka deras fastighet och boendesituation avsevärt. Planerad byggnation innehåller flera avvikelser mot gällande detaljplan från 1979 samt övergångsbestämmelserna. Det har inte tagits hänsyn till omgivande fastigheter i den utsträckning som bör göras. Därmed borde bygglovet upphävas. De har förståelse för att det finns en byggrätt på tomten och att det kommer att uppföras en bostad där, dock måste följande beaktas innan bygglov kan beviljas.

4,5 meters avstånd mot tomtgränser både gällande bostadshus samt balkong ska hållas

Av bygglovsritningarna framgår att bostadshusets långfasad i både norr och söder ligger närmare tomtgräns än 4,5 m. Efter mätningar på ritning konstateras att även altanen i nordväst är placerad närmare tomtgräns än 4,5 m. Planen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns, byggnadsstadgan (1959), BS, ska därmed tillämpas. Således ska inte byggnad läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 m. Enligt bestämmelsen får nämnden medge undantag

från detta krav om det kan ske utan men för granne. Dock kan *men* inte jämföras med betydelsen betydande olägenhet utan ska snarare ses som en olägenhet som inte är betydande. Att planerad byggnation uppförs närmare tomtgränsen än 4,5 m innebär större skuggning av deras tomt, sämre ljusförhållanden inomhus, insyn i hus och trädgård från altanen, det vill säga *men* för dem i den mening som avses i 39 § BS.

Då varje centimeter i höjd och bredd är av betydelse för dem anser de att minskat avstånd till tomtgräns längs med hela långfasaden i norr, söder och väster inte kan anses vara en mindre avvikelse när resultatet blir ett hus som blir 0,4-0,5 m högre än vad det hade behövt vara. Tomtarealen är inte stor och således borde tomten kunna bebyggas med ett mindre hus. Då det rör sig om en nybyggnad hade det varit fullt möjligt att redan från början ta hänsyn till de bestämmelser som finns. Därav föreligger inga särskilda skäl att frångå avståndet om 4,5 m till tomtgräns.

Stödmur placerad på mark som ej får bebyggas

Muren som är placerad nordväst om bostadshuset är planstridig och bristfälligt redovisad i bygglovshandlingarna. Av ritningarna framgår att den har en höjd på ca 2,3-2,5 m (+ 9,3) och att den är 9 m lång. Med hänsyn tagen till murens längd, höjd och gällande praxis får uppförandet av stödmuren därför anses innebära att marken bebyggs, vilket strider mot detaljplanen då muren i hela sin längd är belägen på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, se P 8651-15, RÅ 1995 ref. 21, P 8223-14). Farhågan är att marken kommer att höjas nordväst om stödmuren och att en altan därefter kommer att uppföras ut mot den nordvästra tomtgränsen, samt även anslutas till bostadshusets befintliga altan.

Altan på prickegrund

Altanen i väster är placerad på mark som inte får bebyggas. Dess area uppskattas till ca 12 m² och utgör 11 procent av byggrätten för fastigheten. Även om altanen är belägen 3 m ovan mark och högst 1,5 m ut från fasadliv, rör det sig inte om en utkragande byggnadsdel då altanen har kontakt med marken via flertalet pelare som bär upp konstruktionen. Pelarna är placerade med ett större djup än 0,5 m ut från

fasadliv och således är projektionen av altanen mätvärd, se Svensk Standard SS 21054:2009. Visuellt ger altanen intryck av att vara en byggnad. Marken under altanen är helt plan och begränsas uppåt av tak (i form av altanen) åt sidan av husets fasad åt andra sidan av en 2,3 m hög stödmur och åt övriga sidor av pelare som bär upp altanen. Denna omslutande konstruktion medför att utrymmet under balkongen bör inräknas i byggnadsarean eftersom ett utrymme som kan liknas vid ett förråd med två väggar, alternativt ett utrymme under tak med ståhöjd och möjlighet till vistelse, har skapats.

Byggnadsytan

Byggnadsytan får endast vara 25 procent av tomtytan, det vill säga i detta fall 105 m². Den överskrids med ca 12 m².

Skuggning/Försämrat ljusinsläpp

Alla umgängesytorna vänder sig åt söder (vardagsrum, matplats, uterum och altan). Den tänkta byggnationen kommer därmed innebära en avsevärd försämring av antalet soltimmar.

Insyn och utsikt

Från balkong/altan i nordväst kommer RB ha full insyn på deras altan, uterum och trädgård. Då husen är placerade med långfasaderna parallella med varandra och med ett avstånd på ca 10 m kommer all fri sikt/öppenhet till omgivningen att försvinna. Utsikten kommer att domineras av ett stort svart tak. I sydväst och sydost finns dessutom berg på en höjd av 10-12 m. Alla rum där det finns intresse av att se ut finns åt sydväst. Balkonger/altaner bör placeras med eftertanke och avstånd till tomtgräns ska respekteras.

Byggnadens placering i höjd och läge. Hänsyn ska tas till omgivande fastigheter

Huset är i sig högt och dessutom placerat (FG +7,0 jämfört med deras FG +5,5). En sänkning av FG på 25-30 cm skulle ge mindre skuggning av deras fastighet samt även minska den stora skillnaden i FG nivå samt ge bättre anpassning till omkringliggande mark. En ändring på takvinkeln till 40 grader istället för 45 grader

skulle medföra att nocken sänktes med drygt 0,65 m. En takvinkel på 38-40 grader skulle passa bättre in då det är vad de äldre befintliga 1,5-planshusen har i området. Den invändiga takhöjden på entréplanet är ca 2,7 m jämfört med det normala som är 2,4–2,5 m. Detta medför att byggnaden blir ännu högre än nödvändigt. Sammantaget skulle husets nock kunna sänkas med 1,6 m utan alltför stora ingrepp på huset.

Övrigt

Byggnadsinspektören finner det i tjänsteskrivelsen orimligt att kräva att RB ska sänka FG p.g.a. att det redan i dagsläget kräver bortsprängning av över 100 m³. Med valda grundläggningsteknik, platta på mark, krävs plansprängning eftersom tomten är en bergstomt. Då tomten sluttar ner mot gatan är det nödvändigt att spränga för att få en lämplig placering i terrängen. Oavsett hur mycket berg som behöver sprängas bort bör givetvis huset placeras på en höjd som passar omgivningen och då främst de hus som ligger närmast. Fastigheterna på andra sidan gatan ligger högre, vilket inte är relevant eftersom de ligger 20-25 m bort. Deras FG är +5,5 mot sökandens +7,0. En sänkning på 25-30 cm bör därför vara högst relevant. RB har inte ombetts redovisa någon solstudie som visar skuggningen av omgivningen, vilket är vanligt förekommande i andra kommuner. Om påverkan blir stor brukar kommunerna också påpeka det för de sökande och diskutera olika alternativ för att minimera påverkan av ljusförhållandena, insyn samt minskad utsikt.

Sammanfattningsvis

Bostadshuset och altanen är placerat för nära tomtgräns i både norr, söder och väster. Stödmuren och altanen är belägen på mark som, enligt detaljplanen, inte får bebyggas. Byggnadsarean överskrids. Eftersom det är fråga om nybyggnation är nämnda avvikelser inte nödvändiga för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Sammantaget är avvikelserna för huvudbyggnad, altan och stödmur så stora att det inte kan vara fråga om en liten avvikelse. Bygglovets ska därför upphävas.

Nämnden har yrkat att överklagandet av länsstyrelsens beslut ska avslås och anser att länsstyrelsens beslut är väl motiverat. Nämnden instämmer i länsstyrelsens bedömning.

RB har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och till stöd för yrkandet anfört i huvudsak följande.

Den planerade nybyggnaden är i första hand planenlig. I andra hand utgör avstånd till tomtgräns en godtagbar liten avvikelse. Länsstyrelsen har konstaterat att avstånd till tomtgräns mot nordost möjligen tycks något mindre än 4,5 m. Mot sydväst är avståndet något mindre, men denne granne har inte haft några invändningar. 39 § BS gäller som planbestämmelse eftersom detaljplanen inte innehåller någon bestämmelse om avstånd till tomtgräns.

Enligt Regeringsrätten, RÅ 1994 ref 8, omfattar hänvisningen i 17 kap. 4 § ÄPBL (nu Ö p. 5) till 39 § BS även i den paragrafens tredje stycke intagna disponeringsbefogenheten, vilken innebär att nämnden får medge undantag om det är påkallat av *särskilda skäl* och kan ske utan *men* för granne. Enligt praxis, RÅ 81 2:3 och RÅ 1994 ref 8, gäller också att en åtgärd, för vilken nämnden enligt planbestämmelserna har rätt att medge undantag för från huvudregeln är att betrakta som planenlig.

Av rättspraxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt. I princip krävs att det inte är möjligt att placera byggnaden på annan plats. I detta fall innebär fastighetsbildningen och detaljplanebestämmelserna sammantaget att det inte är möjligt att placera byggnaden annorlunda och med hänsyn till rumsfunktionerna i den planerade nybyggnaden kan breddmättet inte minskas. Det föreligger därför särskilda skäl att godta placeringen.

MÖD har i mål P 2693-12 uttalat att *men* inte kan jämföras med betydande olägenhet. Med *men* avses snarare en olägenhet, som inte är betydande. Avståndet

4,5 m till tomtgräns har sin grund i brandskyddshänsyn. Numera anses ett avstånd till tomtgräns av 4 m vara tillräckligt ur denna aspekt.

Då den eventuella, minimala avvikelserna 4,5 m till tomtgräns mot nordost inte kan anses medföra men för grannen, är placeringen i första hand planerbar med avseende på avstånd till gräns mot grannarna (jfr RÅ 1994 ref 8). Under alla omständigheter får en eventuell avvikelse i andra hand betraktas som en godtagbar liten avvikelse förenlig med planens syfte.

En fråga som varit föremål för ingående prövning hos Regeringsrätten är ifall kravet på anpassning till omgivningen enligt 3 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL (nu 2 kap. 6 och 9 §§ PBL) i vissa fall kan innebära att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan utnyttjas fullt ut. Regeringsrättens utslag innebär att det inte är möjligt att inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt vid tillämpningen av 2 kap. 6 och 9 §§ PBL (RÅ 1992 ref 59, RÅ 1993 ref 59 (I och II) samt RÅ 1991 ref 46).

Som länsstyrelsen konstaterat är balkongerna, enligt Svensk Standard SS 21054:2009, inte mätvärda och påverkar inte användbarheten av underliggande mark. De ska därför inte inräknas i byggnadsarean och innebär inte att marken bebyggs. Detta gäller oavsett om balkongerna utförs självbärande eller konstruktivt förses med stöd av pelare. Byggnadsarean 105 m² är planerbar och balkongerna innebär ingen avvikelse från detaljplanen.

Förslaget innebär en sprängning och avschaktning av ca 300 m³ berg för att åstadkomma den föreslagna golvhöjden +7,0, vilken är optimal med hänsyn till såväl anpassning till gatuhöjden som angränsande tomter.

Muren påverkar överhuvudtaget inte förhållandena på fastigheten C och bör därför betraktas som en godtagbar liten avvikelse. Om muren skulle betraktas som en planavvikelse, då den avses uppföras på punktprickad mark, ska den inte påverka bedömningen av bygglov för byggnaden utan ses för sig. Muren är ingen förutsättning för byggnaden och är inte en del av denna utan endast en

markplaneringsåtgärd som syftar till att dölja den sprängda bergytan, och den saknar betydelse för byggnadens utformning.

Den aktuella byggnaden följer bebyggelsemönstret i detta och närliggande kvarter när det gäller byggnaders huvudriktning och placering på tomten.

Detaljutformningen av byggnaderna i området varierar kraftigt och det saknas gemensamma utformningsprinciper.

Byggnaden får sammantaget anses mycket väl uppfylla kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ samt 8 kap. 1 § PBL. Även muren får anses uppfylla dessa krav och placeringen av denna får, med hänsyn till förhållandena på platsen, ses som en godtagbar liten avvikelse, förenlig med planens syfte.

DOMSKÄL

JG och BG har som bevisning åberopat fotografier, ritningar och beräkningar bl.a. av hur skuggningen kommer att se sig. Mark- och miljödomstolen har den 25 oktober 2016 hållit sammanträde och syn i målet.

Fråga i målet är huruvida bygglov kan beviljas för de åtgärder som avses i bygglovsansökan. Mark- och miljödomstolen har att pröva det överklagade beslutet så som det utformats och någon prövning av alternativa placeringar eller utformningar av den aktuella byggnaden kan således inte göras. Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att fastigheten A omfattas av en byggnadsplan som vann laga kraft den 1 november 1979. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL gäller en sådan plan som detaljplan. Enligt gällande detaljplan föreligger en byggrätt på fastigheten.

Byggnadens placering i höjd och läge samt dess omgivningspåverkan

Domstolen noterar inledningsvis att planen anger att $\frac{1}{4}$ av tomtplatsen som är 421 m² får bebyggas. Byggnadsarean är 105 m² och är därmed planenlig.

Gällande detaljplan innehåller inte några särskilda bestämmelser om huvudbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns. Då ska 39 § byggnadsstadgan (BS) tillämpas som bestämmelse i planen (se punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL). Av 39 § BS följer att en byggnad inte får placeras närmare gränsen mot granntomt än 4,5 m. I förevarande fall framgår att den planerade nybyggnaden ligger närmare gränsen mot grannarna än 4,5 m såväl beträffande den nordöstra fasaden som den sydvästra fasaden och innebär således en avvikelse från detaljplan. Nämnden får medge undantag från huvudregeln om det är påkallat av särskilda skäl och kan ske utan men för granne. Tolkningen av vad som utgör särskilda skäl ska enligt praxis ske restriktivt och det krävs i princip att det inte är möjligt att placera byggnaden på annan plats. Domstolen konstaterar att särskilda skäl inte föreligger i förevarande fall, då det skulle vara möjligt med en annan placering för det fall en mindre byggnad uppförs på fastigheten istället. Avvikelsen är heller inte att betrakta som liten enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Vid beräkning av byggnadshöjd är det etablerad praxis att fastställa en beräkningsgrundande fasad. Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska vara den som är riktad mot allmän plats (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 2053-12, P 2076-12 och P 6270-12), vilket innebär att det inte alltid är den längsta fasaden som ska vara beräkningsgrundande. Vidare framgår av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, (Boken om lov, tillsyn och kontroll) att med den beräkningsgrundande fasaden avses det fasadplan som representerar största delen av en väggs fasadliv, dvs. den fasad som har störst allmänpåverkan. Mark- och miljödomstolen konstaterar att fasadplanen i detta fall är i princip lika stora.

Den aktuella byggnaden har en rektangulär form med sadeltak, vars takriktning går längs med husets långsidor, och är placerad med den ena kortsidan (den sydöstra fasaden) vänd mot allmän plats, Hamnvägen. Länsstyrelsen gjorde bedömningen i sitt beslut att den sydvästra fasaden (en av husets långsidor) skulle utgöra beräkningsgrundande fasad, trots att den inte vetter mot allmän plats. Länsstyrelsen

motiverade beslutet med att denna långsida kommer att vara väl synlig från Hamnvägen och kommer att vara den fasad som en betraktare normalt kommer att uppfatta ge huset dess faktiska höjd. Att den sydvästra långsidan valdes framför den nordöstra långsidan motiverades av länsstyrelsen med att den kommer att bli synlig för en större del av Hamnvägen än den nordöstra fasaden och därigenom få en större omgivningspåverkan.

Med enbart de allmänna råden som utgångspunkt är den sydvästra långsidan den beräkningsgrundande fasaden då denna tillsammans med den nordöstra är de längsta. De allmänna råden är emellertid inte bindande. Med hänsyn till byggnadens tänkta placering konstaterar mark- och miljödomstolen, efter att ha varit på plats och haft syn i området, att domstolen inte delar länsstyrelsens bedömning. Den sydvästra fasaden av byggnaden kommer inte få störst omgivningspåverkan, då denna fasad skymms av byggnaden på den intilliggande fastigheten Röd 1:155 då man färdas utefter Hamnvägen. Syftet med att begränsa byggnadshöjden i en detaljplan är att denna starkt påverkar upplevelsen av en byggnad. Utifrån hur byggnaden kommer att upplevas ska således den beräkningsgrundande fasaden vara den sydöstra kortsidan som är vänd mot Hamnvägen.

Byggnadshöjden ska beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen är 4,5 m. Den ansökta byggnaden har en byggnadshöjd på ca 7,5 m. Det innebär att byggnaden har en byggnadshöjd som överstiger den tillåtna med 3,0 m vilket innebär en avvikelse från detaljplanen. Denna avvikelse kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Fastigheten A är en förhållandevis liten tomt som nu ska bebyggas. RB har anfört att byggnaden inte går att placera på något annat sätt på den aktuella fastigheten. Med byggnadens nuvarande utformning delar domstolen denna bedömning. För det fall en mindre byggnad uppförs finns däremot möjlighet till

alternativa placeringar. Då det rör sig om nybyggnad hade det varit möjligt att redan från början ta hänsyn till de bestämmelser som är aktuella enligt gällande detaljplan.

I samband med att tänkt nybyggnad utformas och placeras på fastigheten kan det finnas anledning att också beakta eventuell skuggning och påverkan på ljusinsläpp för befintlig bebyggelse för att ta ställning till huruvida byggnadens omgivningspåverkan blir av sådant kvalificerande slag att det kan finnas skäl att neka bygglov. Mot bakgrund av målets utgång anser mark- och miljödomstolen att det saknas anledning att närmare utreda och resonera kring eventuella effekter av skuggning och försämrat ljusinsläpp i detta fall.

Klagandena har anfört att det kommer att vara full insyn på deras altan, uterum och trädgård från den tänkta nybyggnaden på fastigheten A. Likaså anför man oro inför skuggning och försämrat ljusinsläpp på fastigheten. Den som uppför ett byggnadsverk måste naturligtvis acceptera vissa begränsningar av hänsyn till omgivningen. Av detta följer emellertid inte att andra berörda fastighetsägare har en oinskränkt rätt att bibehålla rådande förhållanden. Med betydande olägenhet enligt PBL menas en olägenhet av kvalificerat slag. Vidare framgår av praxis att i tätbebyggda områden får viss insyn och skymd sikt tålas. Visserligen är påverkan stor, framför allt från sadeltaket som med sin kraftiga lutning och närhet påverkar ljusinsläpp och skuggning på klagandenas fastighet. Domstolen anser emellertid att de olägenheter som klagandena åberopat *i denna del* inte är av sådant kvalificerat slag att det finns skäl att neka bygglov.

Stödmur placerad på mark som ej får bebyggas

I detaljplanen anges att för gällande fastighet punktprickad betecknad mark inte får bebyggas. Av ritningarna i målet framgår att en mur, med en längd av ca 9 m, avses uppföras på punktprickad mark, och blir därmed att betrakta som en planavvikelse som inte kan betraktas som en liten godtagbar sådan.

RB har gjort gällande att muren, för det fall domstolen kommer fram till att muren utgör en planavvikelse, inte ska påverka bedömningen av bygglovet för

byggnaden utan ses för sig eftersom muren inte är en förutsättning för byggnaden och är inte en del av denna. Mot bakgrund av domstolens bedömningar ovan, avseende byggnaden, saknas anledning att närmare beakta denna ståndpunkt.

Balkonger

Byggnaden har, enligt ritning, en balkong i sydost och en i nordväst. Liksom länsstyrelsen tidigare bedömt uppfyller ingen av dem förutsättningar för att vara mätvärda. Regler om detta finns i Svensk Standard (SS21054:2009). Reglerna är i sig inte rättsligt bindande men tillämpas enligt fast praxis. Byggnadsdelarna ska därför inte heller medräknas i byggnadsarean eller beaktas i förhållande till avståndsbestämmelsen. Därmed kan inte heller balkongen i nordväst anses vara placerad på punktprickad mark. Balkongerna strider därmed inte mot detaljplanen.

Domstolens slutliga bedömning

Mark- och miljödomstolen bedömer slutligen att varje avvikelse från detaljplanen enligt ovan, både sammantaget och var för sig, inte utgör så små avvikelser att de kan godtas som undantag från detaljplanen. Bygglov kan således inte beviljas för den ansökta byggnadsåtgärden. Härav ändrar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens beslut och upphäver det av nämnden beslutade bygglovet för fastigheten A i Öckerö kommun.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 14 december 2016

Christina Olsen Lundh

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Karlsson.