



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060205

**DOM**  
2017-12-21  
Stockholm

Mål nr  
P 2328-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2017-02-21 i mål nr P 2763-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. BA

2. ENL

3. RO

4. SO

5. GVM

Ombud för 3–5: ENL

6. SS

Ombud för 6: BA

### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun

Dok.Id 1367950

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

2. BIL

3. PL

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Höganäs kommun beslut den 10 december 2015, § 285, att avslå ansökan om bygglov för enbostadshus på fastigheten X i Höganäs kommun.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BA, SS, ENL, GVM, RO** och **SO** har yrkat att Mark- och miljö-överdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa byggnadsnämndens beslut att avslå ansökan om bygglov.

**BIL** och **PL** har bestritt bifall till överklagandet.

**Byggnadsnämnden i Höganäs kommun** har medgett ändringsyrkandet.

Parterna har anfört i huvudsak detsamma som vid prövningen i underinstans.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Frågorna i målet är dels om ansökan om bygglov är förenlig med detaljplanen och då särskilt våningsantal och bebyggd area, dels om byggnaden uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

*Är ansökan förenlig med detaljplanen vad gäller våningsantal?*

Fastigheten X omfattas av en byggnadsplan som enligt övergångs-bestämmelser ska gälla som detaljplan. Enligt planbestämmelserna får byggnad uppföras i en våning.

Vad som är en källare är inte definierat i lagtext. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är belägen under mark. I Plan- och byggtermer förklaras begreppet källare på två sätt. En källare kan vara ett utrymme i en byggnad eller friliggande utrymme beläget under markytan och avsett för

förvaring av livsmedel eller dylikt. En källare kan även vara en källarvåning, dvs. en våning som till övervägande del är belägen under omgivande mark.

Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgöranden (se bl.a. rättsfallet MÖD 2014:43) uttalat att det vid bedömningen av vad som utgör en källare ska göras en samlad bedömning utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt.

Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att det nedersta planet är en källare och inte en våning. I den bedömningen har särskilt beaktats att byggnadens nedersta plan till övervägande del är belägen under marknivå och att byggnaden inte vid någon fasad ligger i marknivå. Det nedersta planet har därtill låga och liggande fönster som förstärker intrycket av att planet är en källare. Eftersom källarplanet till största delen är nedgrävt kommer även byggnaden att ge ett visuellt intryck av att vara ett enplanshus.

*Är ansökan förenlig med detaljplanen vad gäller bebyggd area?*

Enligt planbestämmelserna får högst en femtedel av fastigheten bebyggas. Fastigheten är 1 053 m<sup>2</sup> vilket ger en byggrätt på 211 m<sup>2</sup>. Bygglovets omfattar en byggnadsarea ovan mark på 209 m<sup>2</sup>. Härtill kommer ett utrymme under mark på 110 m<sup>2</sup> med en pergola/terrass ovanför samt fyra ljusgårdar. Frågan är om den underbyggda delen och ljusgårdarna ska ingå i beräkningen av byggnadens area.

Av Statens planverks anvisningar för upprättande av detaljplaner (publikation 37), som gällde vid planens upprättande, framgår att förbudet att bebygga mark med prickad mark även innefattade byggande under mark. I Svensk standard, SS (21054:2009) anges att överbyggd gård ingår i byggnadsarea till skillnad från terrass/altan som inte är underbyggd, vilket terrassen är i detta fall. Av de definitioner som numera anges i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen framgår att även utrymmen under mark som består av tak eller väggar innefattas i begreppet byggnad och därmed ska ingå i definitionen av att bebygga, dvs. förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna byggnaden överstiger tillåten byggnadsarea genom utrymmet under mark på 110 m<sup>2</sup> som är överbyggd med pergola/terrass. Genom att utrymmet för ljusgårdarna inte är överbyggda påverkar dessa däremot inte byggnadsarean.

*Uppfyller byggnaden anpassningskraven?*

Byggnadsnämnden har bedömt att byggnaden inte är anpassad till området och intilliggande byggnader. Kommunen har det huvudsakliga ansvaret och därmed ett stort inflytande över förändringar i bebyggelsen i den egna kommunen. Kommunens bedömning i frågor rörande hur nya byggnader anpassas till bebyggelsemiljön väger därför tungt. Mark- och miljööverdomstolen har vid synen konstaterat att även om det aktuella området består av såväl sommarstugor som åretruntbostäder från olika årtionden så präglas byggnationen i området av en likartad utformning. Områdets ursprungliga karaktär med äldre sommarstugor från 1930-talet på stora tomter finns till viss del bevarad. Samtliga byggnader med enstaka undantag har sadeltak vilket ger en god helhetsverkan. Nu planerad byggnad har ett helt annat arkitektoniskt uttryck med platt tak och en lanternin. De liggande fönstren på fasaden mot gatan och ljusinsläppen till källare särskiljer sig på ett tydligt sätt från befintliga byggnader. Vid en samlad bedömning gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att byggnadsnämnden har haft fog för sitt beslut att avslå bygglovsansökan med hänsyn till anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

*Sammanfattning*

Sammanfattningsvis gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att den föreslagna åtgärden visserligen är förenlig med detaljplanen med avseende på antalet våningar. Däremot överskrids den högsta tillåtna byggnadsarean och åtgärden strider mot kraven på anpassning till omgivningen. Nämnden har därmed haft fog för sitt beslut att avslå ansökan om bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och byggnadsnämndens beslut att avslå ansökan om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Christina Ericson (skiljaktig beträffande motiveringen), referent, och tf. hovrättsassessorn Anna Stolt (skiljaktig beträffande motiveringen).

Föredragande har varit Mathilde Degerfeldt

**SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Hovrättsrådet Christina Ericson och tf. hovrättsassessorn Anna Stolt är skiljaktiga i frågan om byggnaden uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen och anför följande.

Bebyggelsen i det aktuella området består av mindre sommarstugor från 1930-talet och villor i huvudsak från 1970-talet och framåt, men det finns även bebyggelse av mer modern karaktär. Bebyggelsen kan inte anses ha sådana värden från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt som påkallar några särskilda hänsynstaganden. Området är inte heller särskilt utpekad i översiktsplanen eller i något bevarandeprogram. Några särskilda bestämmelser om byggnaders utformning, utöver hur stor del av fastigheten som får bebyggas, finns inte heller i detaljplanen.

Den aktuella byggnaden avviker från den befintliga bebyggelsens utformning främst avseende gestaltning och det är framför allt det platta taket och materialvalet som särskiljer sig. Mot bakgrund av att bebyggelsen i området är varierande och att det inte finns några särskilda bestämmelser om utformning anser vi att den planerade byggnaden inte avviker på ett sådant påtagligt sätt att den strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

I övriga delar instämmer vi med majoriteten.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
3:5

**DOM**  
2017-02-21  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 2763-16

### **KLAGANDE**

1. BA

2. ENL

3. RO

4. SO

5. SS

6. GVM

Ombud för 6: ENL

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun  
Järnvägsgatan 8  
263 82 Höganäs

2. BIL

Dok.Id 393300

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100	0470-560 125	måndag – fredag
		<b>E-post:</b> mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se		



3. PL

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 26 maj 2016 i ärende nr 403-1972-16, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X, Höganäs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun beslutade den 10 december 2015 att avslå BIL ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i ett plan med källare på fastigheten X.

BIL och PL överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Skåne län som den 26 maj 2016 upphävde det överklagade beslutet och visade ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av skälen till länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsens beslut har överklagats av BA, SS, ENL, GVM, RO och SO till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**BA, SS, ENL, GVM, RO** och **SO** yrkar att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att avslå ansökan fastställas.

De hänvisar till vad de tidigare anfört i yttranden till nämnden respektive länsstyrelsen och anför härutöver i huvudsak följande.

*Antalet våningar*

Länsstyrelsen har i sitt beslut konkluderat att den planerade byggnaden inte är en tvåvåningsbyggnad eftersom bottenvåningen enligt länsstyrelsen är en källare som inte ska betraktas som en våning.

Vid bedömningen av vad som utgör en källare ska en samlad bedömning göras utifrån bland annat utrymmets konstruktion och användningssätt (MÖD 2014:43). De menar här att länsstyrelsen inte i tillräcklig grad har beaktat den uppenbart planerade användningen av bottenvåningen som just enbart bostadsutrymme. I denna bottenvåning inryms fyra sovrum med tillhörande fyra badrum. Dessutom

inryms allrum, samvarorum, ett större bad, gym etcetera. Vid den samlade bedömningen som ska göras måste enligt deras mening bottenvåningen rimligen inte anses som en källare. Bottenvåningen ska därför anses utgöra just en våning och den planerade byggnaden en tvåvåningsbyggnad i strid mot gällande detaljplan. Avvikelsen från detaljplanen kan inte anses som liten.

#### *Uthyrningsverksamhet*

Utformningen av källarvåningen med fyra stora sovrum med tillhörande fyra badrum och två fall med direkt ingång via trappa i ljusgården möjliggör uthyrningsverksamhet. Sovrum finns även på ovanvåningen. BIL hyr för närvarande ut flera hus/lägenheter och det ligger nära till hands att förmoda att den planerade byggnaden åtminstone delvis kommer att användas i denna verksamhet.

#### *Anpassningskravet*

De hänvisar i denna del särskilt till tidigare yttranden samt till överklagandet bifogade fotografier. Länsstyrelsen har i sitt beslut hänvisat till att det i området finns andra grannfastigheter med i något fall snarlik utformning som den planerade byggnationen. Detta är inte korrekt. I närheten finns en betydligt mindre ”modern fastighet” som den planerade byggnationen kan liknas vid. Den fastigheten ligger dock i ett annat kvarter söderut gränsande till permanent bebyggelse som uppfördes på 1970-talet. Den fastigheten kan därför inte användas som argument för att den planerade byggnationen uppfyller anpassningskravet. Den planerade byggnationen är dessutom synnerligen dåligt anpassad till den aktuella tomten som för närvarande är bebyggd med en renoverad enplansvilla som smälter väl in i den lummiga och grönskande miljön. De vill erinra om stadsarkitektens yttrande att ”området har stora naturvärden med stora träd och gröna tomter och det är viktigt att dessa värden inte byggs bort”. Utöver den planerade byggnaden på cirka 210 m<sup>2</sup> (maximalt tillåten byggnadsyta på denna tomt) planeras en pool på 30 m<sup>2</sup>, fyra stora nedsänkta ljusgårdar varav två med trappa från markplanet. Vidare tre mindre ”ljusgröpar”, två stora (inglasade) terrasser samt ett par nersänkta ”växtbassänger”. En mycket

stor del av tomten kommer således, i praktiken, att vara bebyggd och ingenting blir kvar av den nu mycket växtrika och lummiga tomten.

#### *Punktprickad mark*

Vid kontakt med bygglovsavdelningen i Höganäs kommun, efter länsstyrelsens beslut, har framkommit att två planerade ljusgårdar och en trappa som vetter ut mot Blåvingevägen de facto är placerade på punktprickad mark. Detta har uppenbarligen inte uppmärksamrats tidigare av kommunen i handläggningen eller av länsstyrelsen. Detta innebär en avvikelse från detaljplanen som inte kan anses som liten.

#### *Byggnadsytta*

Enligt gällande detaljplan får byggnadsytan som mest uppgå till 20 procent av fastighetsytan. Efter anpassningar av det sökta bygglovet under handläggningen i kommunen, har antagits att planvillkoret för byggnadsytan uppfylls. Vid kontakt med bygglovsavdelningen, efter länsstyrelsens beslut, har framkommit att nämnden vid beräkningen av byggnadsytan inte har beaktat ovan nämnda fyra ljusgårdar. Dessa konstruktioner är dock enligt deras mening så integrerade i huskroppen att de rimligen måste tas med vid beräkningen av byggnadsytan. Om detta görs så överskrider den planerade byggnadsytan med råge 20 procent av fastighetsytan. Detta kan inte anses vara en liten avvikelse. Med denna beräkning av byggnadsytan i öster endast cirka 1,5 meter, vilket ägarna till grannfastigheten mycket bestämt motsätter sig.

#### *Slutsatser*

Med hänvisning till ovanstående gör de sammanfattningsvis gällande att ovan nämnda avvikelser från detaljplanen och anpassningskravet var för sig eller i vart fall tillsammans medför att det sökta bygglovet inte ska beviljas.

#### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen vill först klargöra att domstolen endast kan pröva vad som omfattats av underinstansernas beslut, det vill säga frågan om det är fråga om en källare som kan anses utgöra en våning samt om den sökta åtgärden uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det får anses vara fråga om en källare. Såsom länsstyrelsen påpekat framgår det inte av inlämnade bygglovsritningar att golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Den aktuella källaren är därmed inte att anse som en våning.

Vidare instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömning att den sökta åtgärden inte strider mot anpassningskravet. Vad klagandena anfört föranleder inte domstolen att göra något annat ställningstagande.

Det finns alltså inte skäl att på av nämnden angivna grunder avslå bygglovsansökan. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 14 mars 2017.

Anders Enroth

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Josefine Gällerspång.