



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2018-04-20
Stockholm

Mål nr
P 11778-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-27 i mål nr P 3733-17, se bilaga A

PARTER

Klagande
AL

Motpart

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
2. Brf Vikingshillsgården

Ombud: Advokaten PN

SAKEN

Bygglov för nybyggnation på fastigheten XX i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut den 25 januari 2017, dnr B 2015-001641 att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten XX och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1402826

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 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AL har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå ansökan om bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har varken medgett eller motsatt sig överklagandena.

Brf Vikingshillsgården har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AL har som grund för sitt yrkande i allt väsentligt anfört samma grunder som i tidigare instanser med följande förtydliganden och tillägg: Bygglovets strider mot en säker trafikmiljö då åtta parkeringsplatser kommer att byggas i direkt anslutning till en befintlig busshållplats och väg med trottoar. Gästparkeringsplatser kommer att saknas.

Brf Vikingshillsgården har som grund för sin inställning i huvudsak anfört följande: Bygglovsansökan ska prövas mot gällande detaljplan som garanterar fastighetsägaren en given byggrätt. Överskridandet av byggrätten med 14 m² är att anse som en mindre avvikelse enligt praxis. Den utökade byggnadsarean medför varken några inskränkningar i grannars möjlighet till utnyttjande av egen mark eller några oacceptabla miljöförändringar. Detaljplanen anger bl.a. att syftet med planen är att ge större byggrätter till befintliga fastigheter. Området var tidigare ett område med fritidshusbebyggelse som successivt omvandlats till område för permanentboende. Syftet med planen var att följa med den utvecklingen och ge förutsättningar för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Avvikelsen är därmed förenlig med planens syfte. Detaljplanen innehåller inget förbud mot flerfamiljshus. Vinden utgör inte en våning eftersom byggnadshöjden inte är mer än 0,7 meter över vindbjälklagets översida. Takkuporna är mindre och ska inte medtas i byggnadshöjdens beräkning. Byggnadshöjden ska enligt praxis räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Den beräkningsgrundande fasaden är normalt den fasad som löper parallellt med gatans

längdriktning och som har störst allmänpåverkan samt ger den högsta höjden. För bygglovet är det den sydvästra fasaden som är vänd mot gatan och har tillämpats som beräkningsgrundande fasad. Nockhöjden beräknas till 7,99 meter och är planenlig. Byggnaden uppfyller kravet på en god helhetsverkan då man endast utnyttjar tillåten byggrätt. Det är inte möjligt att inskränka en medgiven byggrätt genom anpassningskravet. Detaljplanen anger att parkeringsplatser ska ombesörjas på egen mark, vilket också gjorts. Trafikmyndigheten har yttrat sig angående trafiksituationen och har inte ansett att bygglovet medför någon olägenhet ur denna synpunkt. Bygglovet innebär inte någon påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas

För fastigheten gäller detaljplan DP 460 som antogs 2008 och därmed ska tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. För fastigheten gäller också detaljplanen DP 560 som antogs 2014 men upprättades i januari 2011 och därmed också ska tolkas utifrån ÄPBL (se övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, punkten 2). Av praxis framgår att parkeringsplatser inte utgör bebyggelse enligt ÄPBL (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar 2012-11-06 och 2013-03-07 i mål nr P 5924-12 och P 7292-12). Eftersom parkeringsplatser inte utgör bebyggelse hindrar inte punkt- eller korsprickad mark att sådana uppförs. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras i denna del.

Huvudbyggnadens planenlighet – frågan om byggnadshöjden och antal våningar

Detaljplanen medger en nockhöjd på 8 meter för huvudbyggnad i två våningsplan. Med hänsyn till vad som anförts ovan om tillämplig lag ska planbestämmelsen tolkas enligt den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Byggnadshöjden beräknas som huvudregel från den medelnivå som marken har invid byggnaden (se 9 § andra stycket ÄPBF). Marknivån som avses är den som är avsedd att finnas när byggnadsföretaget är slutfört (se t.ex. RÅ 1991 ref. 94 och MÖD 2017:33). Även om tomten är kuperad saknas skäl att frångå huvudregeln i detta fall. Med utgångspunkt från medelmarknivån är huvudbyggnadens nockhöjd enligt ritningen 7,99 meter.

Ansökan om bygglov kom in till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun efter det att PBL trätt i kraft. PBL ska därför tillämpas vid prövningen av bygglovs-ansökan i målet. En vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Enligt ritningen i målet är byggnadshöjden 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Huvudbyggnaden har dock takkupor. Av praxis framgår att takkupans storlek och utformning är av betydelse för bedömningen om den ska beaktas vid beräkning av byggnadshöjden (se t.ex. MÖD 2012:38 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-06-09 i mål nr P 10322-14). Enligt ansökan ska det finnas fyra stycken mindre, 1,6 meter breda, takkupor per sida. Takkuporna upptar ca en fjärdedel av takets långsida och når inte upp tillnocken. De har vidare en indragen placering i förhållande till byggnadens takfot och är åtskilda från varandra med mellan 1,6 till 3,6 meter. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att takkuporna inte medför att byggnaden uppfattas som högre och de påverkar därför inte heller byggnadshöjden eller antal våningar. Huvudbyggnaden är därmed planenlig såvitt avser byggnadshöjden och våningsantal.

Huvudbyggnadens planlighet - byggnadsarean

Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad uppföras med en högsta byggnadsarea på 140 m². Enligt ansökan ska huvudbyggnaden uppgå till 154 m² vilket överskrider tillåten byggnadsarea med 10 procent. Huvudbyggnaden strider därmed mot detaljplanen. Bygglov får dock ges även om en åtgärd strider mot detaljplan om avvikelserna är förenliga med planens syfte och är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL).

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges bland annat att planen syftar till att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Planbeskrivningen anger också att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras. Den omständigheten att byggrätterna mer än tredubblats och att ingen begränsning införts i antalet tillåtna lägenheter per fastighet medför dock att den sökta åtgärden sammantaget får anses vara förenlig med planens syfte.

Frågan är då om den sökta åtgärden kan anses som liten. En mindre avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl och överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-03-17 i mål nr P 5414-16). Begreppet ”mindre avvikelse” har i PBL bytts ut mot ”liten avvikelse” utan att någon ändring i sak är avsedd.

Med hänsyn till bl.a. den volymökning huvudbyggnaden får kan överskridandet av den tillåtna byggnadsarean med 10 procent inte anses vara en avvikelse av obetydlig omfattning. Att överskridandet skulle behövas för att ge byggnaden en bättre planlösning eller några andra byggnadstekniska skäl har varken anförts eller på annat sätt framkommit i målet. Det ska också beaktas att åtgärden avser nybyggnation, vilket bör medföra att möjligheterna till att anpassa byggnaden till planen är stora. Det är inte förenligt med gällande praxis att schablonmässigt bedöma ett överskridande av byggnadsarean med 10 procent som en liten avvikelse. Vid en samlad bedömning av samtliga föreliggande omständigheter anser Mark- och miljööverdomstolen att avvikelser i detta fall inte kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Beslutet att ge bygglov för huvudbyggnaden ska därför upphävas och ansökan om bygglov avslås.

Övriga förutsättningar för bygglov

Mark- och miljööverdomstolen delar de avvägningar underinstanserna gjort i fråga om att åtgärderna uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 och 9 § PBL. Mark- och miljööverdomstolen bedömer också att åtgärden uppfyller kraven på tomtens anpassning enligt 8 kap. 9 § PBL.

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

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt f.d. hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent.

Föredraganden har varit Christopher Jakobsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-11-27
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 3733-17

PARTER

Klagande

1. PH

2. AL

Motpart

1. Brf Vikingshillsgården

2. Nacka kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 22 maj 2017 i ärende nr 40322-9960-2017, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för nybyggnation på fastigheten XX i Nacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Miljö- stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 25 januari 2017 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter, fyra komplementbyggnader samt anläggande av parkeringsplatser på fastigheten Nacka XX. Beslutet överklagades bland annat av PH och AL till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som den 22 maj 2017 avslog överklagandena.

PH och AL har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

PH (ägare till grannfastigheten YY) har överklagat länsstyrelsens beslut och har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovsbeslutet och i andra hand yrkat att beslutet ska undanröjas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Till stöd för sina yrkanden har han i huvudsak anfört följande. De ansökta åtgärderna står i strid med för fastigheten gällande detaljplan genom att högsta tillåtna byggnadsarea överskrids, högsta antalet tillåtna våningar överskrids, parkeringsplatserna är placerade på punktprickad mark och detaljplanen medger endast bebyggelse av huvudbyggnad som är fristående vilket inte är fallet i nu aktuell ansökan då det rör sig om ett flerbostadshus. Det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 31 b-c §§ i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. De ansökta åtgärderna står också i strid mot detaljplanens syfte. Nämndens beslut ska därför upphävas och ansökan avslås.

AL (ägare till grannfastigheten ZZ) har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovsbeslutet. Till stöd för sitt yrkande har han i huvudsak anfört följande. De ansökta åtgärderna står i strid mot gällande detaljplan och uppfyller inte heller kraven i PBL på en god helhetsverkan. Byggnadsarean överskrids med 10 % vilket inte kan anses utgöra en liten avvikelse. Den aktuella byggnaden kommer att avvika

kraftigt från området i övrigt i fråga om storlek och utformning. Vidare anføres att takets lutning och takkupornas storlek talar för att vinden ska vara att betrakta som en våning och att byggnaden därmed är försedd med planstridiga tre våningar. Kommunen har inte på något tydligt sätt redovisat hur de beräknat byggnadens nockhöjd men denna bör beräknas utifrån den fasad som har högst påverkan på omgivningen, det vill säga fasaden ut mot Kummelnäsvägen. Om beräkningen utgår från denna fasad är byggnadens höjd i så fall planstridig. Enligt planbeskrivningen för aktuellt område ska områdets karaktär bevaras genom gles bebyggelse med mycket grön lummighet. Aktuell byggnad kommer omisskännligen vara ett traditionellt flerbostadshus som kommer innebära en kraftig avvikelse från omgivningen. Sökanden har beviljats bygglov för i stort sett identiska åtgärder på grannfastigheten WW. Vid bedömningen av åtgärdernas påverkan på omgivningen bör denna omständighet beaktas.

DOMSKÄL

Tillämplig lagstiftning, utöver nedan refererad, framgår av länsstyrelsens beslut.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med gällande detaljplan.

För fastigheten Nacka XX gäller detaljplan 460 och 560 som vann laga kraft den 18 december 2008 respektive den 22 juli 2014. Av gällande planbestämmelser framgår att bostäder får uppföras till en högsta nockhöjd om 8,0 meter. För fastigheter som överstiger 1000 kvadratmeter och som uppförs i två våningar får åtta procent av fastigheten bebyggas, dock högst 140 kvadratmeter. Den nu planerade huvudbyggnaden omfattar 154 kvadratmeter och överstiger därmed högsta tillåtna byggnadsarea med tio procent. Eftersom den tillåtna byggnadsarean överskrider strider den ansökta åtgärden mot detaljplanen. Förutsättningar för att meddela bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL föreligger därmed inte. Frågan blir då om åtgärden är att betrakta som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte, se 9 kap. 31 b § PBL.

Av förarbetena till PBL kan utläsas att prövningen av om en avvikelse kan medges i första hand ska göras mot syftet med detaljplanen. En tydlig planbeskrivning kan härvid underlätta bedömningen. Ett uttalat syfte med planen måste alltid beaktas och detaljer som exempelvis andelen tomtyta som får bebyggas bör bedömas mot bakgrund av sedvanan vid tiden för planläggningen. Frågan om en avvikelse kan godtas måste alltid bedömas från fall till fall. Sålunda kan en större ökning av byggnadsytan godtas inom ett villaområde med stora tomter medan en betydligt mindre ökning i ett område för fritidshus inte är godtagbar om den medför en ökad möjlighet till permanentboende inom området (se prop. 1989/90:37 s. 56).

Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att den ansökta åtgärden är planenlig utom såvitt avser byggnadsarean. Nämnden har gett bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL. Enligt den bestämmelsen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är dels förenlig med detaljplanens syfte, dels liten.

Av den för området gällande planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Det anges också att husen i området ofta är indragna på fastigheterna och att vegetationen på de flesta tomter dominerar över bebyggelsen. Det framgår vidare att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska bibehållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för permanent bostadsbebyggelse.

Bedömningen av om en avvikelse är liten ska inte göras utifrån enbart absoluta mått och tal, utan i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2015 i mål nr P 4499-15).

Främst mot bakgrund av det ovan angivna syftet med detaljplanen anser mark- och miljödomstolen att åtgärden inte strider mot innehållet i planbeskrivningen. Med den utökade byggrätten som planen generellt medger kommer området stegvis förändras till följd av den ökade permanentbebyggelsen. Trafiken kommer att öka vilket eventuellt kan komma att medföra en viss olägenhet men inte i en sådan utsträckning att det finns skäl att avslå ansökan.

Gällande detaljplan vann laga kraft den 22 juli 2014 men upprättades initialt med stöd av äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och ska därmed tolkas utifrån dessa bestämmelser. Anordnande av parkeringsplatser är inte att betrakta som bebyggelse enligt ÄPBL varför den punktprickade marken i detaljplanen inte utgör något förbud mot de aktuella parkeringsplatserna (jfr 8 kap. 2 § andra stycket p. 3).

Av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, 1 kap. 4 § framgår det när en vind ska anses vara en våning; en vind utgör en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet *och* om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälkslagets översida. Det är enbart om båda dessa förutsättningar är uppfyllda som en vind ska räknas som en våning. Som länsstyrelsen framhållit i sitt beslut räknas vinden i nuvarande fall inte som en våning utifrån gällande beräkningsregler. Att vinden går att använda för bostadsändamål är inte detsamma som att den är att betrakta som en våning.

Sammanfattningsvis anser domstolen att det, trots avvikelser från detaljplanen, funnits fog för att ge bygglov för de sökta åtgärderna med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL. Domstolen bedömer vidare att åtgärderna är att betrakta som förenliga med 2 kap. 6 och 9 §§ PBL och bidrar till en god helhetsverkan.

I övrigt instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning. Överklagandena ska därmed avslås.

Mark- och miljödomstolen har denna dag även meddelat dom gällande bygglov på fastigheten WW i mål nr P 3808-17.

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

Överklagande senast den 18 december 2017.

Marianne Wikman Ahlberg

Ewa Andrén Holst

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit tingsnotarien Li Björk.