



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2018-03-22
Stockholm

Mål nr
P 6668-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-06-21 i mål nr P 30-17, se bilaga A

KLAGANDE

1. E B

2. B S

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. E S

3. E V

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar den av E S och E V erbjudna bevisningen i form av vittnesförhör.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår E Ss och E Vs yrkande om syn.

Dok.Id 1397835

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–15:00

3. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Halmstads kommun beslut den 4 november 2015, BN 2015-002360, § 161, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun och avslår bygglovsansökan.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E B och **B S** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovet.

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

E S och **E V** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på fastigheten samt att den rådman och det tekniska råd som deltog i avgörandet i mark- och miljödomstolen, den beredningsjurist som handlade målet i mark- och miljödomstolen samt en bygglovsarkitekt vid Halmstads kommun ska höras som vittnen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

E B och **B S**

Mark- och miljödomstolen har i sin bedömning utgått från andra fasader än länsstyrelsen vid beräkning av byggnadshöjd. Vid denna bedömning har domstolen ansett att takkuporna inte påverkar upplevelsen av byggnadskroppens höjd. Takkuporna utgör dock ett dominerande inslag i husets utformning och ska beaktas vid bedömningen av byggnadshöjden. Den planstridigt uppförda byggnaden medför en betydande olägenhet för grannar och omgivningen. Nämndens synsätt på tillåten byggrätt saknar stöd i planbestämmelserna.

Nämnden

Den byggrätt som detaljplanen ger för den nu aktuella fastigheten och platsens topografiska förhållanden ger möjlighet att uppföra en relativt stor byggnad i högt och synligt läge. Detta har övervägts när planen togs fram. Syftet med planen är att tillåta

större byggnader och högre exploateringsgrad men samtidigt skydda intressanta och värdefulla bebyggelse- och naturmiljöer. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal anger den gällande detaljplanen att hänsyn inte ska tas till mindre takkupor eller delar av suterrängvåning. Angående invändningen att den aktuella byggnaden skulle medföra betydande olägenhet anser nämnden att det inte ankommer på enskilda att föra talan för allmänheten. Mark- och miljödomstolen har gjort en adekvat beräkning av byggnadshöjd och nockhöjd. De mätregler och råd som finns kan inte förutse alla möjligheter till utformning av byggnader. Därför är det också viktigt att bedöma byggnadens totala uttryck, byggrätten och detaljplanens intentioner i övrigt. Nämnden anser, mot bakgrund av Boverkets allmänna råd, att den nu aktuella byggnaden är sammansatt av två volymer av traditionell typ med gavlar mot gatan. Dessa två volymer är förbundna med en tvärgående tredje volym så att byggnaden bildar ett H. Detaljplanen har ingen bestämmelse som reglerar byggnadens orientering på tomten. Det finns heller ingen bestämmelse som förbjuder att byggnader gavelställs mot gata. Byggnadsnämnden anser att den tvärgående byggnadsdelen, indragen från gatan, inte påverkar hur den nu aktuella byggnadens höjder beräknas.

E S och E V

De delar mark- och miljödomstolens bedömning av vilka fasader på respektive huskropp som ska utgöra beräkningsgrundande fasader och hur husets byggnads- och nockhöjder ska beräknas. Frågan om byggnaden medför en ”betydande olägenhet” för området i allmänhet och för grannskapet har utretts vid upprepade tillfällen och samtliga instanser har vid tidigare bedömningar fastställt att byggnaden, trots sitt höga och utsatta läge, är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Byggnaden är redan uppförd vilket innebär att beslut om nekat bygglov leder till omfattande förändringar av fastighetens konstruktion och funktion samt stora ekonomiska konsekvenser för dem. Proportionalitetsprincipen ska tillämpas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**Frågan om bevisning m.m.**

De av E S och E V erbjudna vittnesförhören behövs inte som bevisning. Bevisningen ska därför avvisas (5 kap. 1 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar jämförd med 23 § första stycket lagen [1996:242] om domstols-ärenden och 35 kap. 7 § rättegångsbalken).

Mark- och miljööverdomstolen finner att de handlingar som finns i målet utgör tillräckligt underlag för att avgöra målet och att syn därför inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Frågan om bygglov

Frågan i målet är om bygglov kan ges för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten i enlighet med ansökan.

Fastigheten X är belägen inom område som omfattas av en detaljplan antagen år 1998. Enligt planbestämmelserna är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,0 meter och högsta tillåtna nockhöjd 7,0 meter. Vid beräkning av byggnadshöjd eller våningsantal ska hänsyn inte tas till mindre takkupor eller delar av suterrängvåning.

Som framgår av mark- och miljödomstolens dom ska detaljplanens bestämmelser tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Enligt 9 § ÄPBF ska byggnadshöjd beräknas från markens medelnivå invid byggnaden och räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

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

För att beräkna den aktuella byggnadens höjd måste först fastställas vilken eller vilka av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande.

Av de allmänna råden framgår att vid beräkning av byggnadshöjd ska en fasad parallell med gatans längdriktning normalt vara beräkningsgrundande. Vidare framgår att i första hand bör ena långsidan vara beräkningsgrundande 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. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv och hänsyn ska inte tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör då inte beaktas.

Av bygglovshandlingarna framgår att den ansökta byggnaden är formad som ett H med två dominerande byggnadsdelar av traditionell karaktär som i mitten är sammanbundna av en tvärgående byggnadsdel. På den sydvästra byggnadsdelen finns därtill en utskjutande byggnadsdel innehållande ett matrum. De två dominerande byggnadsvolymer är parallella och har gavlar vända mot gatan. Med beaktande av byggnadens utformning anser Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, att det finns skäl att beräkna höjden av varje byggnadsdel för sig.



Byggnadens befintliga fasader mot nordost och nordväst, sett från B-vägen. Foto från syn i mark- och miljödomstolen 2017-04-24.

För respektive byggnadsdel bör en långsida fastslås som beräkningsgrundande fasad. En sådan bedömning överensstämmer med Boverkets allmänna råd och har bekräftats i praxis (se MÖD 2014:43 och MÖD 2012:38). Att ingen av de huvudsakliga byggnadskropparna har en långsida vänd mot gatans längdriktning föranleder ingen annan bedömning.

För att slå fast vilken av långsidorna på respektive byggnadsdel som ska vara beräkningsgrundande blir det avgörande vilka fasader som har störst allmän påverkan (se bl.a. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 april 2016 i mål nr P 8739-15).

Med beaktande av den ansökta byggnadens utformning och förhållande till omkringliggande bebyggelse, allmänt tillgänglig naturmark och gata anser Mark- och miljööverdomstolen, liksom mark- och miljödomstolen, att den beräkningsgrundande fasaden på den nordöstra byggnadsdelen är långsidan mot nordost. Denna fasad är väl synlig från B-vägen och får anses ha störst allmän påverkan.



När det gäller vilken påverkan takkupan har på beräkning av byggnadshöjden gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning: Enligt ritningarna till bygglovsansökan är takkupan 4.32 meter bred och upptar drygt 1/3 av takets längd. Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgöranden uttalat att frågan om en takkupa ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden inte enbart ska bedömas utifrån kupans längd. Det ska även beaktas om takkupan påverkar uppfattningen av byggnadens höjd, dvs. om takkupan är utformad på ett sådant sätt som gör att byggnaden uppfattas som högre (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 22 juni 2015 i mål nr P 10235-14 och den 27 mars 2017 i mål nr P 9128-16). Mark- och miljööverdomstolen konstaterar först att den aktuella takkupan inte kan anses vara en sådan mindre takkupa som är tillåten enligt planbestämmelserna. Takkupan har nämligen en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd och den ska därför ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Detta innebär att byggnadshöjden ska räknas där takkupan berörs av 45-gradersplanet enligt vad som angetts tidigare. Med utgångspunkt från mätning i bygglovsritningarna och markens medelnivå invid byggnaden överstiger byggnadshöjden för den nordöstra byggnadsdelen den enligt detaljplanen tillåtna byggnadshöjden med cirka 1,2 meter. Avvikelsen kan inte anses som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



I fråga om den tvärgående byggnadsdelen mellan de dominerande byggnadsdelarna delar Mark- och miljööverdomstolen den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort. Det är således fasaden mot nordväst med entré mot B-vägen som utgör den beräkningsgrundande fasaden. Byggnadshöjden är för denna del av byggnaden förenlig med planbestämmelserna.



Vid bedömning av den sydvästra byggnadsdelens höjd anser Mark- och miljööverdomstolen att den fasad som är synlig från B-vägen och från det allmänna naturstråket på fastighetens sydvästra sida utgör beräkningsgrundande fasad. Den sydvästra byggnadsdelen har en frontespis (en takkupa vars fasad ligger i liv med byggnadens fasad) som påverkar byggnadens höjd genom sin storlek och utformning. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed att byggnadshöjden ska räknas där frontespisen berörs av 45-gradersplanet. Mätning i ritningen som tillhör bygglovbeslutet ger en byggnadshöjd om cirka 5,1 meter. Även den sydvästra byggnadskroppen är alltså högre än vad detaljplanen tillåter. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att inte heller denna avvikelse kan anses vara liten.

Slutligen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den utskjutande byggnadsdelen, innehållande matrum, har en byggnadshöjd som är förenlig med planbestämmelserna.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att byggnaden i övrigt uppfyller förutsättningar för att ge bygglov.

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis att de två dominerande byggnadsdelarnas höjd överstiger den enligt detaljplanen tillåtna byggnadshöjden. Avvikelserna kan inte anses vara sådana att de kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Omständigheten att en byggnad som i huvudsak överensstämmer med den i bygglovsansökan redan är uppförd på fastigheten och vad E S och E V har anfört i övrigt påverkar inte denna bedömning. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas och ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Linnea Haglund.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-06-21
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 30-17

KLAGANDEN

1. E S

2. E V

MOTPARTER

1. E B

2. B S

3. Dödsboet efter C S

4. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 19 december 2016, i ärende nr 403-4973-16, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Halmstads kommuns beslut den 4 november 2015, BN § 161, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun.

Dok.Id 359543

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 80	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Halmstad kommun beslutade den 4 november 2015 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X.

Efter överklagande beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 19 december 2016 att upphäva nämndens beslut.

YRKANDEN M.M.

E V och E S har yrkat att nämndens beslut ska fastställas och har anfört bl.a. följande. De anser att länsstyrelsen gjort en felaktig tolkning av bygglagsstiftningen och saknar relevant stöd för sitt beslut hos Boverkets rekommendationer för höjdberäkning av beräkningsgrundande fasad. Vidare anser de att länsstyrelsens beslut står i orimlig proportion till den ensidiga påverkan som beslutet har på dem som enskilda individer på kort och lång sikt med tanke på den historik och bakgrund som finns i ärendet. Det finns särskilda omständigheter i ärendet som mark- och miljödomstolen bör ta hänsyn till i ärendet. I Boverkets Allmänna Råd (BAR) 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, anges följande när det gäller beräkningsgrundande fasad. "I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande." Huset är uppfört som tre konstruktionsmässigt fristående men sammanlänkande huskroppar av traditionell typ. Huskropparna, som är höjd- och längdförskjutna sinsemellan för att följa markens förutsättningar, bildar formen av ett H. Huset kan således sammantaget sägas vara avvikande från den traditionella grundtypen enligt BAR:s definition. Två av huskropparna står med gavlar mot den nordvästra fasaden och utgör tillsammans sammanlänkande huskroppens långsida, fasad mot nordväst.

Hustypen har valts eftersom de har velat skapa ett hus som kan smälta in i omgivningen där de flesta husen är uppförda av traditionell typ. De har vidare, trots att huset är omfattande i sin storlek, velat åstadkomma det visuella intrycket av tre mindre hus. Det är först och endast när man står rakt framför huset som man ser samtliga tre huskroppar tillsammans.

Kommunen har i sitt beslut följt BAR i den omfattning som det är möjligt under rådande omständigheter. Eftersom byggnaden avviker från den traditionella grundtypen har de definierat den väggyta som ska anses vara beräkningsgrundande, den som mest efterliknar den ursprungliga rekommendationen från BAR, dvs. väggytan som representeras av den långsida som ligger mot vägen och som också innefattar husets huvudentré. Man kan argumentera för att denna väggyta utgör en mindre del av den totala fasadytan mot vägen i procent. Här är BAR tydlig - det är inte definierat vilken, eller vad i storlek eller i relation till resten av fasaden som ska anses vara en beräkningsgrundande väggyta. Det är enligt BAR:s skrivelse en bedömning som sakkunniga utställare av bygglov ska bedöma. Det är däremot helt obestridligt att den aktuella väggytan utgör hela fasaden av huskroppen som definieras som beräkningsgrundande och det är också helt obestridligt att den övriga ytan av fasaden utgörs av gavlar som enligt BAR inte påverkar höjdmåttet. Det är också helt obestridligt att detta inte kan bedömas som en fasad utan rör sig om tre separata fasader och också ska bedömas så. I beslutet från länsstyrelsen görs det ansträngningar att argumentera och försöka tillämpa en praxis som rör bedömning av dominant fasadytor på en byggnad och att fasadplanet höjdmässigt ska bedömas som en homogen, sammanhängande fasad med höjdbräkning över hela fasadlivet, inklusive gavlar. Länsstyrelsen stöder sin argumentation på "Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, framgår att med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv och att ingen hänsyn ska tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande karaktär. Gavelpartierna på den nordvästra fasaden har större fasadplan än övriga

partier på denna sida." samt på två tidigare avgöranden i mål nr. P 1907-14 och P 7109-15.

De anser att detta tillvägagångssätt inte är tillämpligt i deras fall och att målen tidigare inte kan jämföras med deras. Länsstyrelsen stödjer sin bedömning av fasaden som homogen på att BAR inte tar hänsyn till smärre avvikelser i fasaden. Det rör sig om drygt 3 meter förskjutning i fasadlivet, vilket knappast kan anses vara en inbuktning, utsprång eller av konstruktiv eller utsmyckande karaktär då det rör sig om tre enskilda fasadplan och inte om en smärre avvikelse. De anser att mark- och miljödomstolen ska pröva vad den vaga beskrivningen "smärre" har för betydelse för deras fall och om det är tillämpligt eller ej. Till exempel kan sägas att avvikelsen i höjd på deras hus enligt länsstyrelsens höjdberäkningar är mindre än förskjutningarna i fasadlivet. Vidare stöder sig länsstyrelsens beslut på mål nr P1907-14, vilket rör sig om en homogen fasad utan "smärre" inbuktningar eller utsprång eller dylikt och att huvudfrågan som domen behandlar gäller vilket fasadliv som ska vara beräkningsgrundande. Mål nr P 7109-15 gäller ett flerbostadshus med helt annan frågeställning än vad som gäller deras. Även här är huvudfrågan vilket fasadliv som ska bedömas vara beräkningsgrundande. Huvudfrågan i det här målet utgörs av bedömningen av vad på ett fasadliv som är beräkningsgrundande. Mark- och miljödomstolen bör pröva vad som gäller i den här typen av fall där fasadlivet är sammansatt av tre ytor med så stora avvikelser som är fallet hos dem. Det är obestridligt att byggnaden är sammansatt av tre separata traditionella huskroppar, där varje byggnadskropp skiljer sig från varandra i konstruktion, funktion, utförande, design och form. Vid en tänkt uppdelning av huskropparna i separata enheter så är den valda huskroppen den som har långsidan mot den allmänna vägen. Den valda, mittersta huskroppen, tjänar syftet som nav i huset med dess huvudentré. Denna del är centrerad runt en axel som löper mitt i byggnaden och skär långsidorna på de tvärställda byggnaderna mitt på vilket ger en förskjutning i fasadytorna på drygt 3 meter från båda väderstreck. Kroppen och fasaden skiljer sig i både färg och form från övriga då det dominanta byggmaterial

som använts är glas i båda väggar och tak. De har valt att göra så för att ytterligare förstärka det visuella intrycket av tre separata hus. Alla dessa faktorer gör det enkelt att identifiera och bedöma huskroppen som separat fasad som står ensam mellan två till den både höjd- och längdförskjutna gavlar. Det gör att den ytterligare stärks i motivationen att använda som beräkningsgrundande väggyta samtidigt som det eliminerar argumentet för att den kan bedömas över hela fasadplanet som en homogen fasad och att den kan höjdberäknas enligt dessa principer. Deras resonemang finner stöd i Boverkets utredning; Rapport 2014:4 Regeringsuppdrag. "Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare." Här ges exempel, på sidan 16, att användandet av sammanhängande fasadytor och resonemanget om dominerande fasadplan är tillämpliga när det rör som om en homogen byggnad som delar samma takkonstruktion, eller är beroende av en takkonstruktion, med utskjutande fasadytor. I det här fallet är det tydligt att det handlar om tre sammanbyggda huskroppar då samtliga huskroppar i sig är individuella och att de aktuella fasadytorna som av länsstyrelsen bedömdes som dominanta utgörs av gavelfasader på tvärställda byggnader och således inte påverkar höjdmåttet enligt BAR. Deras resonemang stärks ytterligare i klargörandet av beräkning av höjder på sluttande tomter i Boken om lov, tillsyn och kontroll, Boverket, allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Bilaga 3, Beräkning av byggnadshöjd och våningsantal m.m. där en byggnad på en sluttande tomt ska delas upp och bedömas i dess delar. Det är ställt bortom rimligt tvivel att kommunen ska ha gjort en felaktig bedömning då de helt har följt de lagar och regler, råd och rekommendationer som finns tillämpliga att bedöma sådana här ärenden. Läget är rättsosäkert för den enskilde individen i just detta avseende där denna typ av bedömningar görs helt baserat på individuella tolkningar. Tolkningar som leder till osäkerhet, vilket står att läsa i Boverkets utredning på sidan 7, sista stycket; Rapport 2014:4 Regeringsuppdrag. "Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare." "Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas

genom den närmast överskådliga rättspraxis som finns. Det finns ett otal domar där byggnadshöjden varit tvistefrågan, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och förvirring i den beräkning som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Ofta kommer de fram till helt olika mätresultat." Med bakgrund av denna rapport och den rådande situationen anses att länsstyrelsen nu sakligt ska ta ställning till beslutet, att man inte ska bidra till den osäkerhet och förvirring som råder, att man ska bedöma beslutet utifrån det resonemang som byggnadsnämnden fört med bakgrund av de skrivelser, lagar och regler samt råd och rekommendationer man haft till hjälp. Domstolen ska därför mot bakgrund av detta häva länsstyrelsens beslut och fastställa bygglovets såsom gällande med bifall åt kommunens tolkning av höjdberäkning med motiveringen att den på ett tydligt sätt följer de rådande rekommendationer som finns i BAR så att inte de som enskilda privatpersoner ska behöva lida för den otydlighet och det rättsosäkra läge som råder i frågan.

Utredning av konsekvenser av beslutet enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900). "Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (Jfr prop. 2009/10:170 sid 160)". Huset är uppfört i sin helhet. Det är inte längre streck på en ritning som ska ritas om. Eventuella beslut som tvingar fram omfattande förändringar av fastighetens konstruktion och funktion drabbar enskilda individer med stora ekonomiska konsekvenser som inte rimligtvis kan fastställas tjänar varken motparten eller allmänhetens intresse. Att i det här skedet framtvunga en förändring av den magnitud som krävs för att anpassa byggnaden enligt länsstyrelsens tolkning är oförenligt med ovanstående. Länsstyrelsen har i sitt beslut avfärdat denna princip

och ägnat denna del av ärendet i en bisats. Länsstyrelsen har inte argumenterat för sin bedömning och inte heller funnit relevant stöd i tidigare bedömningar av liknande ärenden. Vid en noggrannare utredning av det allmänna intressets påverkan samt de faktiska ekonomiska konsekvenserna på kort och lång sikt för enskilda motiverar en annan bedömning än länsstyrelsens. Slutligen vill de ge en kort sammanfattande bild av hur det har kommit sig att de hamnat i denna ytterst prekära situation och hur de kan stå med ett färdigt hus med ett bygglov som inte vunnit laga kraft. De har aldrig byggt hus tidigare och var helt okunniga om gällande lagar och regler vid nybyggnation av hus. Av denna anledning omgav de sig av experter inom området. De ville säkerställa att de under byggprocessen arbetade med personer med rätt kompetens och erfarenhet så sannolikheten för en förutsägbar och normal byggprocess skulle öka. När deras första, efter grannhörande beviljade bygglov blev överklagat, gällde det en avvikelse i form av en frontespis som åsidosatte bygghöjden samt en nock som enligt kommunens bedömning var en halv meter för hög. Nämnas bör att de vid det här skedet inte har blivit introducerade för begreppet beräkningsgrundande fasad av någon av de experter som de omgav sig med. De rådgjorde med experter såsom arkitekt, kvalitetsansvarig, byggentreprenör, handläggare på kommunen och experter på länsstyrelsen för att försöka bedöma läget i form av vad detta innebar samt vilken tid detta kunde ta i anspråk att bli avgjort. De förstod på alla tillfrågade att detta var en process som kunde ta lång tid men att risken för att det skulle gå emot dem var begränsad. Riskbedömningen motiverades att de hade en godkänd erinran från sakägarna men också att avvikelserna sannolikt skulle bedömas som ringa enligt deras tidigare erfarenheter. Mot denna bakgrund fattade de beslutet att ta deras bygglov i bruk trots att det var överklagat. De förstod att de byggde på egen risk men de bedömde denna risk som tämligen begränsad och definierad då den kunde medföra att de behövde göra om en frontespis till takkupa. Beslutet motiverades av att deras byggprocess tidsmässigt gissningsvis skulle sammanfalla med det slutliga beslutet från domstolarna när de väl var framme vid att slutföra den av avvikelser påverkade delarna av fastigheten så på det här sättet bedömde de tidsaspekten

neutraliserad och som en stor vinst i relation till att risken var begränsad och definierad. Vid en första bedömning i länsstyrelsen bedömde man mycket riktigt avvikelserna som ringa och gav dem rätt. På det sättet stärktes de ytterligare i sin tro att de gjorde rätt och nu kom källarvåningen på plats. Här bör noteras att länsstyrelsen bedömde samma fastighet då som i dagsläget men då nämndes inget om att beräkningsgrundande fasad ska definieras. Länsstyrelsens beslut blev överklagat till mark- och miljödomstolen som avslög överklagandet med motiveringen att sakägarna hade försakat sin klagorätt genom påskriven erinran. Mark- och miljödomstolen gjorde alltså ingen prövning av sakfrågan. Även Mark- och miljööverdomstolen ansåg att sakägarna har försakat sin klagorätt med en påskriven erinran. Beslutet från Mark- och miljööverdomstolen gick inte att överklaga. Tidsmässigt hade det nu gått ca 12 månader sedan första spadtaget och de trodde att saken var avgjord och avslutade takkonstruktionen och frontespisen, dvs. de aktuella avvikelserna. Nu tog Högsta domstolen upp domen och beslutade att klagorätten inte alls har försakats genom en påskriven erinran och beslutade att mark- och miljödomstolen återigen skulle ta upp överklagan och denna gång avgöra sakfrågan. Huset stod nu i stort sett klart. Mark- och miljödomstolen fattade beslut att bifalla den ursprungliga överklagan och fastställde att avvikelserna var sådana att de inte kunde bedömas som ringa. Mark- och miljööverdomstolen valde att inte ta upp deras överklagan av mark- och miljödomstolens dom. I januari 2015 stod det klart att de har ett hus utan bygglov. Drygt två år efter första spadtaget. Huset stod klart. De visste att de behöver gå till kommunen för att ansöka om ett nytt bygglov. De var självklart beredda att rätta sig efter domen och ansöka om bygglov med takkupa. Avvikelsen på nockhöjden hade eliminerats genom ett förtydligande från Boverket gällande tillvägagångssätt av höjdberäkning av fastigheter på sluttande tomt. De gick till kommunen med sin ansökan om takkupa och trodde att deras problem ska vara ur världen eftersom de då får ett hus som står utan avvikelser och grannarna har inget sakligt skäl att överklaga. De blev nu för första gången introducerade till begreppet beräkningsgrundande fasad av kommunens handläggare. Hans råd var att definiera den nu aktuella fasaden som

beräkningsgrundande så att de kan behålla utformningen av resterande del av huset då det endast är den som kommer att bedömas för planenlighet. De blev inte informerade om vilka riskerna var med det här beslutet och det kan inte heller ses som rimligt att de skulle kunna förstå konsekvenserna. De fick intrycket att bedömning av beräkningsgrundande fasad var definitiv och inte en tolkning samt att den syn som kommunen hade på höjdberäkningar och definitioner var den allmänt rådande och delades av samtliga överinstanser. De litade på kommunens handläggare. Avslutningsvis kan sägas att de är förtvivlade och utmattade. De är emotionellt och ekonomiskt utblottade som familj av att deras husdröm förvandlats till en drygt fyra år lång mardröm på grund av att man möjliggör för enskilda individer att driva personliga illvilliga intressen och genom överklagan utnyttjar osäkerheten som finns i svensk bygglagstiftning för att skada och driva osämja.

E B och B S har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Starten av byggprocessen sköttes långt ifrån professionellt. Inga riktiga försök till förankring kändes som aktuellt. De som grannar fick i princip ett antal timmar att fundera eftersom E V hävdade att semestrar på byggnadskontoret skulle fördröja ärendet längre. E V påstod också att det spelade ingen roll hur de gjorde utan han kunde se till så att de fick bygga som de ville i alla fall. De kunde lika bra gå med på hans förslag för det var så det skulle bli. De kände sig vilseledda från början. Huset påstods bli 0,5 meter högre än den tidigare byggnaden. E V hävdade att man försökt att hålla ned höjden på huset så mycket man kunnat. Det känns främmande när man såg det på de presenterade ritningarna och inte minst i verkligheten. Vid ett grannmöte indikerade de andra att huset inte kunde stämma med gällande regler och att det var alldeles för högt. De hade då kollat med oberoende experter. Alla var eniga att det var kraftiga avvikelser från gällande regelverk. E V tydliggjorde att de hade fel. När väl E V satte i gång bad de om inhibition vid ett antal tillfällen för att undvika att byggprocessen skulle komma för långt. De ville undvika att ägaren skulle hävda att det skulle bli för dyrt att rätta till. Kommunen bedyrade då att man

bygger på egen risk så länge inte bygglovet vunnit laga kraft. Detta var ägaren informerad och medveten om. E V överklagade inhibitionen vid samtliga tillfällen och byggde vidare. Hela tiden har man ignorerat besluten och dels byggt vidare trots stopp dels använt övervåningen. Hantverkare har enligt uppgift bott i huset under längre perioder. Ignoransen mot besluten är häpnads-väckande.

Avspärningar till andra våningen är aldrig genomförda. Detta i samband med det interimistiska inflyttningstillståndet. I stället har trappor monterats för access till andra plan. Att ägaren endast skulle få bruka ett plan har aldrig respekterats. Deras överklagande har hela tiden varit baserade på att rätt ska vara rätt. Samtliga har tidigare haft erfarenheter från egna byggprocesser där man inte godtyckligt får göra som man själv vill. En annan sak är att problemet med dagvatten borde tas om hand. Familjen Bergmans tomt blir hårt drabbad vid regn. Den mur som vetter mot dem är alldeles för hög, 1,5 meter. En annan synpunkt som de har, och som de noterade i senaste överklagandet från ägaren är att det skulle vara så uppenbart att huset består av tre byggnader. Detta argument har endast dykt upp på slutet. Det känns som argumentet är en efterhandskonstruktion. Länsstyrelsen har konstaterat att avvikelserna uppgår till 2,86 respektive 2,95 meter över högsta tillåtna byggnadshöjd. Avvikelsen från detaljplanen vad avser högsta tillåtna byggnadshöjd är inte att betrakta som liten enligt 9 kap. 31 b § PBL. Fastighetsägaren har, vilket noterats vid flera tillfällen, byggt och byggt vidare på egen risk, vilket också nämnden har bekräftat. Det interimistiska slutbeskedet angående inflyttning i endast plan 1 har inte efterlevts. Byggnaden är främmande för den byggnadsmiljö som råder i Påarp, vilket påverkar såväl grannar som övriga boende.

Nämnden har medgett bifall till överklagandet och hänvisar i fråga om beräkning av byggnadshöjd till sitt nämndbeslut den 4 november 2015. Nämnden anser att gavlarna mot gatan inte ska påverka byggnadshöjden.

Mark- och miljödomstolen har den 24 april 2017 hållit sammanträde med syn i målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut.

Beträffande ramen för mark- och miljödomstolens prövning gäller att domstolen i målet endast kan pröva de frågor som omfattas av det ursprungligen överklagade beslutet, dvs. nämndens beslut den 4 november 2015 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Domstolens prövning omfattar således endast nämnda beslut samt därtill hörande bygglovsritningar och andra bygglovshandlingar. Frågor som E B och B S tagit upp avseende att av nämnden senare beslutat interimistiskt slutbesked inte efterlevts ligger således utanför domstolens prövning i målet.

Fastigheten X ligger inom ett område som omfattas av detaljplan för Laxvik och Påarp antagen år 1998. Enligt planbestämmelserna får X bebyggas med ett friliggande bostadshus med högst en våning och med en största byggnadsarea inklusive förråd, carport och garage på 250 m², en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter och högsta nockhöjd på 7,0 meter. Vid beräkning av byggnadshöjd eller våningsantal ska hänsyn inte tas till mindre takkupor eller delar av suterrängvåning. Källare eller suterrängvåning får anordnas där det ur teknisk och etisk synpunkt prövas lämpligt. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och punktprickad mark får inte bebyggas.

Fråga i målet är främst om den ansökta åtgärden om uppförande av bostadshuset strider mot detaljplanens bestämmelser och då bl.a. mot bestämmelserna avseende byggnadshöjd och nockhöjd. Som länsstyrelsen redogjort för ska planbestämmelserna tolkas med tillämpning av bl.a. 9 § i den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att byggnaden ligger minst 6 meter från allmän plats och att beräkningen av byggnadshöjden därmed ska göras från markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, anges bl.a. följande. ”Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.” Beträffande markens medelnivå anges i Boverkets allmänna råd bl.a. att ”I vissa fall, t.ex. om byggnaden är mycket lång, sammansatt av flera byggnadskroppar eller är byggd i vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden såsom sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig.” Boverkets allmänna råd är inte bindande i rättstillämpningen, men utgör ett komplement vid denna, dvs. råden kan utgöra vägledning i de fall där lag- eller förordningstext inte ger klara besked.

Mark- och miljödomstolen bedömer att den nu aktuella byggnaden, som har formen av ett H, inte rimligen kan anses vara av traditionell typ, utan är att betrakta som sammansatt av tre byggnadskroppar, vilka ska bedömas var för sig vad gäller byggnads- och nockhöjder.

Den nordöstra byggnadskroppen har långsidor mot nordost och sydväst och gavlar mot nordväst och sydost. Enligt domstolens bedömning är det för denna byggnadsdel långsidan mot nordost som är synlig från gatan, B-vägen, som

utgör den beräkningsgrundande fasaden. Takkupan, som enligt bygglovsritningarna är 4,32 meter bred, utgör ca 35 % av takåsens längd och når upp till ca 1 meter nedanför taknocken. Domstolens uppfattning är att takkupans storlek och utformning är sådan att den inte kommer att påverka upplevelsen av byggnadskroppens höjd. Den ska därför inte ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Med utgångspunkt från bygglovsritningarna och med beaktande av planbestämmelsen att hänsyn inte ska tas till mindre takkupor eller delar av suterrängvåning vid beräkning av byggnadshöjd samt att det i Boverkets allmänna råd enligt ovan även nämns att ”grop” som schaktats invid fasad för enstaka garageramp m.m. inte bör påverka medelmarknivån, beräknar domstolen att den nordöstra byggnadskroppen inte överstiger byggnadshöjden 4,0 meter ochnockhöjden 7,0 meter och därmed är planenlig i dessa avseenden.

Beträffande den mellanliggande byggnadskroppen bedömer domstolen att det är fasaden mot nordväst, med entré mot B-vägen, som utgör beräkningsgrundande fasad. Även för denna byggnadsdel finner domstolen att byggnadshöjden ochnockhöjden är planenlig.

Den sydvästra byggnadskroppen har, i likhet med den nordöstra, långsidor mot nordost och sydväst och gavlar mot nordväst och sydost. Domstolen bedömer att det för denna byggnadsdel är långsidan mot sydväst som utgör beräkningsgrundande fasad. Vad gäller frågan om vilken eller vilka väggytor på denna fasad som ska anses beräkningsgrundande anser domstolen att det är den utskjutande väggfasaden till det innanför liggande matrummet som är den yta som främst dominerar intrycket och som därför bör vara beräkningsgrundande. Med denna utgångspunkt beräknar domstolen på motsvarande sätt som för den nordöstra byggnadskroppen att byggnadshöjden 4,0 meter ochnockhöjden 7,0 meter inte överskrids. Byggnadskroppen är därmed planenlig i dessa avseenden. Det kan noteras att även alternativet att se de båda andra väggytorna av den sydvästra fasaden som beräkningsgrundande enligt domstolens mening leder till samma resultat, dvs. att

byggnads- och nockhöjderna inte överskrids. Domstolen bedömer därvid att fasadens takkupa, som är innanför den utskjutande matrumsdelen av byggnaden, inte påverkar upplevelsen av byggnadskroppens höjd.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att den ansökta byggnaden är planenlig även vad gäller övriga bestämmelser i detaljplanen. Enligt domstolens mening uppfyller byggnaden också kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Domstolen noterar därvid att bebyggelsen i området är blandad och att detaljplanen medger en relativt stor byggrätt i ett högt och synligt läge.

Domstolen bedömer slutligen att den ansökta byggnaden inte till någon del kan anses innebära betydande olägenheter för omgivningen på sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har det framkommit skäl som gör att bygglov bör nekas. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska därmed nämndens bygglovsbeslut fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 12 juli 2017.

Susanne Mörkås

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.