



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

DOM
2018-06-18
Stockholm

Mål nr
P 8128-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-08-23 i mål nr P 15-17 och P 6381-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. NH

2. LM

Samma adress som 1

Motpart

1. PD

2. GR

Samma adress som 1

3. KF

4. MF

Samma adress som 3

5. IH

6. SM

Samma adress som 5

7. VD

8. ES

Samma adress som 7

Dok.Id 1408586

Postadress

Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress

Birger Jarls Torg 16

Telefon

08-561 670 00
08-561 675 50

Telefax

08-561 675 59

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Expeditionstid

måndag – fredag
09:00–16:30

9. CW

10. CW
Samma adress om 9

11. Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Haninge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår begäran om inhämtande av utlåtande från sakkunnig.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
-

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun (nämnden) beviljade den 7 juli 2016 bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X i Haninge kommun. I beslutet angavs att i detaljplanen högsta tillåtna byggnadshöjd överskrids med 0,9 m men att detta kunde ses som en liten avvikelse. Beslutet överklagades av ett antal närboende till länsstyrelsen som i två olika beslut avslog överklagandena. Efter att de närboende överklagat länsstyrelsens två beslut till mark- och miljödomstolen upphävde mark- och miljödomstolen i en gemensam dom den 23 augusti 2017 underinstansernas beslut och avslog ansökan om bygglov.

IH och SM har förvärvat fastigheten Y av EL och EC. CW och CW har förvärvat fastigheten Z av SL. Mark- och miljööverdomstolen har under målets handläggning tillåtit att de nya ägarna övertagit de tidigare ägarnas ställning som motparter i målet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

NH och LM (klagandena) har, som det får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov.

PD, GR, KF, MF, IH, SM, VD, ES, CW och CW har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och begärt att domstolen hämtar in ett utlåtande från sakkunnig i kulturbyggnadsfrågor.

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har medgett bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande: Den handling mark- och miljödomstolen har beräknat byggnadshöjden utifrån är varken aktuell eller skalenlig och tillhör inte nämndens beslut. Då ritningen inte är skalenlig har domstolen kommit fram till en byggnadshöjd som inte stämmer.

PD, GR, KF, MF, VD, ES, IH, SM CW och CW har i stort anfört detsamma som, eller hänvisat till, vad de anfört i tidigare instanser. De har därtill tillagt att det på grund av planens bestämmelser om skydd för kulturmiljön är märkligt att det inte efterfrågats ett utlåtande från en sakkunnig i kulturbyggnadsfrågor.

VD och ES har därutöver anfört bl.a. följande. Vid Mark- och miljööverdomstolens syn uppgav nämnden att det inte är möjligt att genomföra byggnationen utan sprängning samt att villkoret om att sprängning inte får ske i bygglovsbeslutet troligtvis berodde på att en mall används när beslutet skrevs. Nämndens resonemang gör att det inte är möjligt att avgöra vad som hamnat i beslutet av misstag eller inte.

Nämnden har till stöd för sin inställning anfört att utifrån hur den sökta byggnaden är placerad i stadsbilden och påverkan av omgivande byggnader blir den mest exponerade fasaden den mot sydväst, även om denna fasad är belägen mot Dvärgbacken som är en mindre väg jämfört med Odinsvägen. Fasaden mot sydväst är även en långsida. Vidare är delar av sydvästfasaden placerade närmare allmän plats jämfört med fasaden mot sydost. Byggnadshöjden ska därför beräknas utifrån den sydvästra fasaden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på den aktuella fastigheten och närliggande fastigheter den 8 mars 2018.

Tillämplig lag

Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter den 2 maj 2011, varför plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska tillämpas i målet. Fastigheten omfattas av en stadsplan antagen av fullmäktige 1987. En sådan plan ska enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna till PBL anses ha antagits med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Planens bestämmelser ska därför tolkas mot bakgrund av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

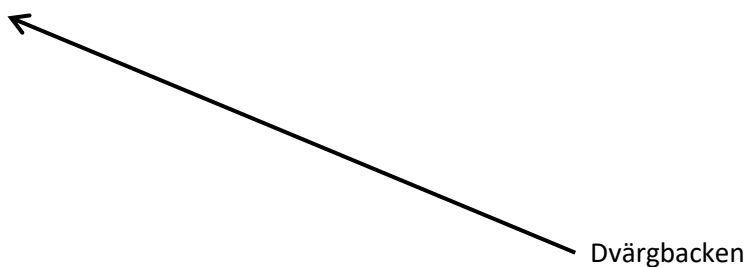
Byggnadshöjd

Enligt planbestämmelserna får byggnad uppföras med högst två våningar. Härutöver får vind inte inredas. Byggnad får inte uppföras till större höjd än 6,0 meter.

Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Enligt tredje stycket i samma paragraf ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets publikation ”Boken om lov, tillsyn och kontroll”, allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, bilaga 3, nedan benämnd Boverkets allmänna råd, finns förtydliganden av hur byggnadshöjden bör beräknas. De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstext inte ger tydliga besked. I Boverkets allmänna råd anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv.

Den aktuella byggnaden är av traditionell typ med sadeltak och ligger i en sluttning med gaveln mot Odinsvägen. Långsidorna kommer att löpa i riktning med sluttningen och långsidan mot sydväst vetter mot Dvärgbacken. Såväl Odinsvägen som Dvärgbacken utgörs av allmän plats. För att beräkna byggnadshöjden ska det enligt Boverkets allmänna råd fastslås en beräkningsgrundande fasad. Iakttagelser vid synen gav att både långsida och gavel kommer att upplevas från Odinsvägen. Vid det förhållandet bör en långsida vara beräkningsgrundande i enlighet med den huvudregel som framgår av Boverkets allmänna råd (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom 27 april 2016 i mål nr P 8739-15). Långsidan mot Dvärgbacken skulle således med ledning av huvudregeln anses ha störst allmän påverkan och därför vara den fasad som är beräkningsgrundande (se bl.a. MÖD 2014:43).



Urklipp från stadsplanen med domstolens markeringar. X visar det hörn av fastigheten där byggnaden avses uppföras enligt bygglovsansökan.

Då byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Syftet bakom bestämmelsen har i praxis ansetts vara att säkerställa

den med planen syftade enhetligheten och harmonin i bebyggelsemiljön intill mer frekvent utnyttjade allmänna platser.

Den aktuella byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats mot såväl Dvärgbacken som Odinsvägen. Så som mark- och miljödomstolen beskrivit i domskälen fungerar Dvärgbacken som en gemensam infart till parternas fastigheter och fortsätter sedan förbi A och Z som en mindre gångväg mellan fastigheterna där bilar inte kan framföras. Odinsvägen är däremot en trafikerad väg som leder till färjeläget och utgör en huvudgata på Dalarö och kan därmed också antas utnyttjas mycket mer frekvent än Dvärgbacken. Byggnaden får därför till största del anses upplevas från Odinsvägen varför markens medelnivå invid tomten mot Odinsvägen bör beaktas. Att också beakta den allmänna platsens medelnivå invid tomten mot Dvärgbacken, som främst utgör en mindre infart till fastigheterna och bedöms ha klart mindre allmän påverkan får anses strida mot bestämmelsens syfte. Det finns därför särskilda skäl att endast utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten mot Odinsvägen. Markens medelnivå mitt för byggnaden mot Odinsvägen är +14,9 meter vilket också är den höjd som nämnden och länsstyrelsen utgått från i de överklagade besluten.

Utifrån ovan angivna förutsättningar uppgår byggnadshöjden enligt domstolens beräkning till 6,9 m och den högsta tillåtna höjden enligt planen överskrids därmed med 0,9 m.

Godtagbar liten avvikelse

Enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med planens syfte och avvikelsen är liten.

Vid bedömning av om avvikelsen är liten noterar Mark- och miljööverdomstolen att den föreskrivna byggnadshöjden överskrids med 15 %. Det kan ifrågasättas redan på den grunden om avvikelsen kan vara en sådan liten avvikelse som avses i bestämmelsen.

Vad gäller avvikelsernas förenlighet med detaljplanens syfte finns det skäl att beakta de planbestämmelser som gäller för fastigheten. Området är betecknat med *Hb* och får endast användas för handelsändamål och där byggnadsnämnden prövar lämpligt även för bostadsändamål. Byggnaden avses vidare delvis uppföras på *punkt- och korsprickad mark* som utgör kulturhistorisk miljö av särskilt stort värde och där nybebyggelse inte får ske. Byggnader får dock uppföras och andra åtgärder vidtas om detta av byggnadsnämnden prövas lämpligt särskilt med hänsyn till miljön. Området är därtill också betecknat med *q* inom vilket kulturhistoriskt värdefull bebyggelse så långt möjligt ska bevaras och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn såväl till befintlig bebyggelse på tomten som till omgivningens egenart. Slutligen gäller också att byggnad endast får uppföras i två våningar och att vind inte får inredas.

Mark- och miljööverdomstolen noterar att det som huvudregel får anses råda nybyggnadsförbud på delar av marken och att omfattningen av eventuell byggnation därutöver inte är begränsad i några närmare avseenden än vad gäller höjd och antal våningar. Vid nybebyggelse på *punkt- och korsprickad mark* har alltså prövningen av bebyggelsens omfattning avseende exploateringsgrad m.m. överlåtits till bygglovsprövningen och byggnadshöjden och våningsantalet är en av planens få begränsningar.

Mot bakgrund av den restriktiva byggrätten och planens syfte att bevara den befintliga miljön kan det ifrågasättas om avvikelsen är förenlig med planens syfte. Det har inte heller framkommit att överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att avvikelsen inte är en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Bygglov kan därmed inte ges och mark- och miljödomstolens beslut att upphäva underinstansernas beslut och avslå ansökan om bygglov ska därför stå fast och överklagandet avslås.

Vid denna utgång finns det inte skäl att inhämta något yttrande från Riksantikvarieämbetet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer. Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-08-23
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 6381-16
P 15-17

PARTER

Klagande i mål nr P 6381-16

1. EC

2. PD

3. KF

4. MF

5. SL

6. EL

7. GR

Klagande i mål nr P 15-17

1. VD

2. ES

Dok.Id 507653

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

Mark- och miljödomstolen

Motpart i mål nr P 6381-16 och P 15-17

1. Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

2. NH

3. LM

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2016-10-04 i ärende nr 4032-28929-2016
och 2016-11-09 i ärende nr 4032-41099-2016, se bilaga 1 och 2

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Haninge kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut och avslår ansökan
om bygglov.

Mark- och miljödomstolen

YRKANDEN M.M.

EC, PD, KF, MF, EL, SL, PD, GR, VD och ES har överklagat länsstyrelsens beslut och begärt att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglov.

EC och EL, som bor på fastigheten Y i Haninge kommun, har till stöd för deras överklagande anfört huvudsakligen följande: Byggnaden stämmer inte överens med detaljplanen. Den är bland annat 0,9 meter högre än vad detaljplanen anger, vilket inte är en ringa avvikelse. Huset ska placeras rakt på tomtgräns i ett mycket kulturhistoriskt känsligt område med en extrem volymökning jämfört med det hus som ligger på platsen idag. Byggnaden som vill uppföras är i sig ett vackert trähus, men storlek och placering gör att god helhetsverkan inte på något sätt kan anses uppfyllt. Med tanke på detta bör byggnadshöjden inte få vara högre än sex meter. Vid beräkningen av byggnadshöjden bör man utgå från medelmarknivån vid Odinsvägen och inte Dvärgbacken. Vinden som i ritningarna beskrivs som ej inredd är ett fullgott våningsplan. Vinden är planerad att ha en fullstor trappa utan dörr, stora fönsterpartier på kortsidor och balkong. Detta kan bara innebära att vinden ändå kommer att inredas, vilket strider mot detaljplanen. Om vinden inte ska inredas bör huset kunna bli flera meter lägre. Det planerade huset är ett hus i tre våningar, vilket strider mot detaljplan. Byggnaden kommer att påverka ljusinsläppet till deras fastighet på ett omfattande sätt. Eftersom huset byggs direkt på tomtgräns blir närheten till deras och andra hus i området extremt påtaglig. Det är inte heller bra ur ett brandsäkerhetsmässigt perspektiv och de vet inte hur allmänna brandregler tänker följas. Hus som byggs så nära annan byggnation ska ha brandklassade fönster som inte kan öppnas och brandcellsindelning. Kvarteret är ett av Dalarös äldsta och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden kommer att påverkat områdets utformning kraftigt och påverka dess känsla negativt, främst på grund av dess höjd och storlek.

Mark- och miljödomstolen

PD och GR, som bor på fastigheten B i Haninge kommun, har till stöd för deras överklagande anfört huvudsakligen följande: Länsstyrelsen och nämnden har inte tagit hänsyn till gällande brandregler, förlorad utsikt, störande insyn, begränsande ljusinsläpp och värdeförlust av berörda sakägares fastigheter, vilket är huvudskälen för deras överklagande. Avseende brandskyddsregler är närmaste tillåtna avstånd vid nybyggnation mellan fristående hus 8 meter. Det kan undantagsvis kringgås under särskilda omständigheter, men då ska en rigorös projektering med brandcellsindelningar, brandskydd och brandutrymningsplaner m.m. redovisas inför bygglovsprövning och inför själva byggandets genomförande. Eftersom bygget inte kan genomföras utan intrång på annans mark ska konsekvenser för berörda grannars säkerhet och tillgänglighet redovisas. Detta intrång kräver dessutom berörda fastighetsägares formella tillstånd. Dessa frågor borde ha berörts av nämnden och länsstyrelsen. Åtgärden strider mot detaljplan genom att förslaget omfattar 3 våningsplan (plan 3. fingerad oinredd vind) och överskrider den tillåtna byggnadshöjden med 0,9 meter, vilket sannolikt kommer att överskridas ytterligare när byggnaden uppförs. En avvikelse från föreskriven detaljplan med 15 procent är betydande i detta tätbebyggda kvarter. Förslaget är oproportionerligt (illa avvägt) i förhållande till kvarterets särart och området täthet och närhet mellan husen. Avvikelsen är en betydande olägenhet för närliggande grannar som mister både ljus, utsikt och sjöutsikt. Nämnden har inte vägt in berörda grannars intressen och har inte på något sätt fångat upp våra synpunkter som redovisats i tidigare yttranden och inte utrett konsekvenser för berörda sakägare. Trots att Länsstyrelsen vid två tidigare beslut upphävt bygglovsbesluten i dess helhet underrättar bygglovsavdelningen berörda sakägare med en omgång felaktiga ritningar daterade 2015-08-18 och en bygglovsansökan daterad 2013-01-16 som underlag för ett nytt bygglovsbeslut. Dessutom har man inte angett korrekta datum för delegationsbeslut i originalhandlingarna. Länsstyrelsen borde ha gjort ett besök på platsen. Länsstyrelsen hade underlag för fastigheten X men ingen information eller underlag för omkringliggande fastigheter med tillhörande byggnader och deras höjder och volymer. De kommer att få en betydligt försämrad boendemiljö och

Mark- och miljödomstolen

byggnationen kommer att medfölja att omgivande fastigeters värde sjunker. Nämnden har inte utfört någon skuggmätning för omkringliggande fastigheter. Dessutom får sprängning enligt bygglovet inte förekomma. Detta innebär att byggnaden inte kommer att kunna uppföras i enlighet med bygglovet.

KF och MF, som bor på fastigheten C i Haninge kommun, har till stöd för deras överklagande hänvisat till vad de tidigare anfört och tillagt huvudsakligen följande: De anför samma omständigheter som deras grannar.

SL, som bor på fastigheten Z i Haninge kommun, har till stöd för sitt överklagande anfört huvudsakligen följande: Enligt 2 kap. 1 § PBL skall hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Länsstyrelsen har inte tagit tillräcklig hänsyn till de olägenheter som uppkommer för oss sakägare. För fastigheten gäller en detaljplan som innehåller varsamhetsbestämmelser för att planområdet är av särskilt kulturhistoriskt värde. Trots det har nämnden tillåtit att byggnader uppförs utan hänsyn till miljön. Tre bostadshus ska få plats på en tomtyta på 625 kvadratmeter varav den planerade byggnaden är 360 kvadratmeter totalt. Konsekvenserna blir att hennes sjöutsikt försvinner eftersom den skymms av en 10 meter hög huskropp. Även ljusinsläpp påverkas, därmed riskerar också värdet på hennes fastighet att sjunka. Byggnaden planeras även stå på en begränsad yta nära tomtgräns (tre meter) från närmaste granne och brandsäkerheten påverkas till den redan täta bebyggelsen. Länsstyrelsen borde ha utfört en besiktning på platsen.

VD och ES som bor på fastigheten A i Haninge kommun, har till stöd för deras överklagande anfört huvudsakligen följande: Ändringen av karaktären i området är påtaglig. Nämnden har sett Dalarö som en helhet och inte bedömt det speciella området. Bygghöjd och volym på fritidshuset som redan har uppförts i kombination med den volymökningen som åtgärden enligt bygglovet innebär kan inte vara förenligt med god helhetsverkan. Stilmässigt skiljer sig husen kraftigt mot tidigare och omgivande bebyggelse. Det sker i ett

Mark- och miljödomstolen

område av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och med planbestämmelsen HBIIq. Länsstyrelsen har redan avslagit bygglov tidigare med motiveringen att byggnadshöjden överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd med 0,9 meter. Detta borde alltså inte tillåtas nu. Byggnaden kommer att påverka deras ljusinsläpp och ge ökad insyn. Närheten till deras hus är extrem och i kombination med nivåerna på nybyggnationen blir olägenheten stor. Insynen till deras glasveranda och vardagsrum blir total. Även sovrummet på deras byggnads övre plan kommer att påverkas. Byggnaden kommer inte att kunna uppföras utan att sprängning sker. Brandsäkerhetsregler vid nybyggnation har inte följts.

NH, LM och Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har beretts tillfälle att yttra sig i målen, men inte kommit in med några yttranden.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Frågan i målet är om bygglov kan beviljas för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med lokaler i suterrängvåning. Frågan om bygglov senare kommer att följas är en fråga som inte prövas inom ramen för denna prövning.

För att bygglov ska beviljas krävs bl.a. att åtgärden stämmer överens med detaljplanen eller att åtgärden utgör en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med detaljplanens syfte och att åtgärden är lämplig med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt att åtgärden inte innebär betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 6 § första stycket 1, 2 kap. 9 §, 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL).

Som länsstyrelsen har redogjort för får byggnad på fastigheten X i Haninge kommun uppföras i högst två våningar, vind får inte inredas och byggnadshöjden får inte överskrida sex meter. Vidare anges att den befintliga miljön inom planområdet är av särskilt kulturhistoriskt värde och inte får

Mark- och miljödomstolen

förvanskas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse på tomten och till omgivningens egenart. Detaljplanen, som har antagits före det att PBL trädde i kraft, ska tolkas med stöd av den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL och den upphävda plan- och byggförordningen (1987:383).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Eftersom byggnaden ska placeras sex meter från allmän plats och det inte finns några särskilda omständigheter ska byggnadshöjden beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten (se 9 § andra stycket ÄPBF). Enligt bestämmelsens tredje stycke beräknas byggnadshöjden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Som länsstyrelsen har angett föreslås i Boverkets allmänna råd att man vid beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande, i första hand en långsida. Både fasaden mot sydväst mot Dvärgbacken, som är en av byggnadens långsida, och fasaden mot sydost mot Odinsvägen är allmän plats, gata eller torg, enligt detaljplanen. Med enbart de allmänna råden som utgångspunkt är fasaden mot sydväst beräkningsgrundande fasad eftersom den är en långsida. De allmänna råden är dock inte bindande och med hänsyn till byggnadens placering i området anser domstolen att även andra faktorer måste vägas in vid valet av beräkningsgrundande fasad. Vidare är syftet med att begränsa byggnadshöjden i detaljplanen att denna starkt påverkar upplevelsen av en byggnad (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 25 november 2014 i mål nr P 1907-14 och den 4 november 2015 i mål nr P 7109-15). Syftet med att utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten vid beräkning av höjden på en byggnad som ligger mindre än sex meter från allmän plats har ansetts vara att säkerställa den enhetlighet och harmoni i bebyggelsen som planen åsyftar invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser, dvs. där bebyggelsesilhuetten upplevs (se MÖD 2014:17)

Mark- och miljödomstolen

Vid synen som domstolen hållit i målet kunde konstateras att Dvärgbacken fungerar som en gemensam infart till parternas fastigheter. Denna fortsätter sedan förbi fastigheterna A och Z som en mindre väg där bilar inte kan framföras. Odinsvägen är däremot en trafikerad väg som utnyttjas mer frekvent än Dvärgbacken. Det är också från Odinsvägen som byggnadens silhuett huvudsakligen upplevs. Domstolen finner därför att byggnadens fasad mot sydost är den beräkningsgrundande fasaden vid beräkning av byggnadens byggnadshöjd. Detta innebär att byggnadens byggnadshöjd är 7,25 meter. Byggnadshöjden överskrider alltså detaljplanens bestämmelse med 1,25 meter, vilket inte kan anses vara en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Det saknas därmed förutsättningar att bevilja bygglov.

Sammanfattning

Eftersom byggnaden placeras nära allmän plats ska byggnadshöjden beräknas utifrån platsens medelnivå invid tomten. Vid denna beräkning bedömer domstolen att byggnadens fasad mot sydost som vetter mot Odinsvägen ska vara den beräkningsgrundande fasaden. Byggnadens byggnadshöjd är därför 7,25 meter, vilket strider mot detaljplanens bestämmelse och inte är en sådan liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med dess syfte. Länsstyrelsens och nämndens beslut ska alltså upphävas och bygglovsansökan avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 13 september 2017. Prövningstillstånd krävs

Hannah Grahn

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Hannah Grahn, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist.