



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2019-01-09
Stockholm

Mål nr
P 2608-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-02-22 i mål nr P 5421-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

EK

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Ekerö kommun

2. JM

3. MM

SAKEN

Bygglov för enbostadshus m.m. på fastigheten A i Ekerö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Ekerö kommun beslut den 24 maj 2017, dnr BYGG.2017.328, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus i ett våningsplan med tillhörande källarplan samt sammanbyggt garage på fastigheten A och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1457069

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

EK har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå JM:s och MM:s ansökan om bygglov.

JM, MM och **Byggnadsnämnden i Ekerö kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

EK har anfört detsamma som i underinstanserna med följande tillägg och förtydliganden:

Den i bygglovet redovisade användningen och utformningen av bottenvåningen med bl.a. stora ljusa bostadsrum och en generös entré i direkt förbindelse med övervåningen stödjer inte påståendet att det rör sig om en källare. Bottenplanet är därför att anse som en våning vilket innebär att antalet våningar är planstridigt. Skulle Mark- och miljööverdomstolen finna att bottenplanet är en källare ska den ändå anses som en våning enligt plan- och byggförordningens bestämmelser eftersom golvets ovansida ligger mer än 1,5 meter över medelmarknivån. Bygglovsunderlaget saknar redovisning av de färdiga marknivåerna i öster vilket innebär att det inte går att exakt beräkna medelmarknivån utifrån befintligt underlag. Detta får konsekvenser för frågan om bottenplanet ska anses vara en källare eller en våning. Medelmarknivån ligger dock i vart fall lägre än +16,00 meter varför bottenplanet är ett sådant utrymme som ska anses utgöra en våning.

Det är uppenbart att den södra fasaden ska vara beräkningsgrundande vilket innebär att tillåten byggnadshöjd enligt detaljplanen överskrids med ca två meter. Det är felaktigt att naturmarken söder om fasaden är otillgänglig. Även om den norra fasaden skulle vara beräkningsgrundande överskrids den tillåtna byggnadshöjden med mer än två decimeter. Avvikelsen är inte att anse som liten och är inte förenlig med planens syfte

enligt planbeskrivningen där det bl.a. framgår att det kan vara behövt att hålla nere byggnadernas höjd med hänsyn till granntomterna eftersom utsikten över Mälaren anses vara en tillgång.

Markuppfyllnaderna på tomten leder till problem med tillgänglighetsanpassningen och strider därför mot plan- och bygglagens anpassningskrav. Markklovet innebär även att byggåtgärden utformas och placeras på ett sätt som inte är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Markklovet i kombination med byggklovet innebär därutöver en betydande olägenhet för B. Eftersom marknivån inte regleras i detaljplanen bör bedömningen av vad som är en betydande olägenhet göras på samma sätt som i de fall då ett bygglov söks inom ett område som inte omfattas av en detaljplan. Den aktuella byggrätten kan användas fullt ut utan de omfattande markhöjningarna.

JM och **MM** har anfört i huvudsak följande:

Fastigheten A har ingen anslutning till allmän väg utan har en egen tillfartsväg över stamfastigheten. Den allmänna vägen Sandviksvägen slutar redan bortom grannfastigheten/stamfastigheten. Fastigheten gränsar inte heller till Törnhultsbacken i väst då det finns flera andra bebyggda fastigheter däremellan. Fastigheten är i huvudsak omgiven av bebyggda fastigheter och det finns därför ingen sida som självklart utgör en framsida mot allmänheten, allmän plats eller omgivningarna i övrigt. Byggnaden kan därmed inte anses ha någon nämnvärd allmän påverkan från något håll. Även om den södra fasaden kan anses ge intryck av att vara byggnadens framsida pga. dörren ska beaktas att den allmänna platsen som ligger närmast den södra sidan utgörs av otillgänglig naturmark bevuxen med buskar och träd.

Allmänheten rör sig i princip inte i det området. Den södra fasaden och dess utformning får således inte någon stor allmän påverkan. Den norra fasaden, som får anses vara parallell med Almhagsvägen, ska därför vara beräkningsgrundande.

Vid användning av fasadareametoden ska mätningen göras utmed byggnadens fasadliv och inte längs med balkongens ytterkanter. En byggnadshöjd måste vara planenlig inom en marginal på några decimeter. I förevarande fall ligger golvet översida i

våningsplanet ovanpå källarvåningen mindre än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Källarplanet är i erforderlig omfattning beläget under mark och ska användas som bl.a. tvättstuga, hobbyrum och förvaring. Bottenplanet är därmed att betrakta som en källare.

Lovsökta åtgärder och utförda markuppfyllningar uppfyller i alla avseenden tillämpliga krav i plan- och bygglagen. De markuppfyllnader som har gjorts har varit nödvändiga för att möjliggöra byggnationen på fastigheten. För bygglovets har lämnats erforderligt underlag med relevanta uppgifter. Byggåtgärden uppfyller kraven på anpassning och utformning samt kraven på tillgänglighet. Eks fastighet är belägen ovanför deras fastighet och är bebyggd med ett äldre förhållandevis högt hus. Eftersom byggnaden är hög och belägen uppe på en höjd har man från klagandens fastighet utsikt både österut och västerut över Mälaren. Innan A bebyggdes var fastigheten bevuxen med skog och höga gamla tallar. I praktiken borde således inte det nya huset ha förändrat utsikten över slutningen från klagandenas fastighet i någon nämnvärd uträkning.

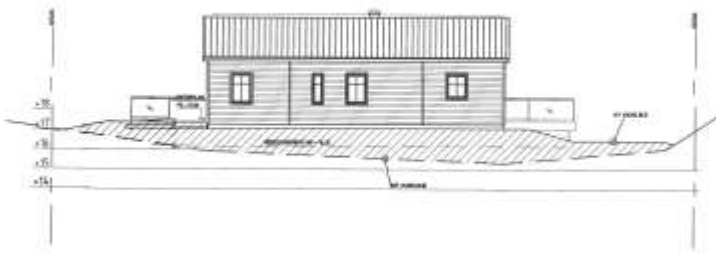
Nämnden har hänvisat till sitt beslut om bygglov den 24 maj 2017 och anført att någon ny omständighet som föranleder nämnden att ändra sin tidigare bedömning inte har framkommit i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Fastigheten A omfattas av en detaljplan som antogs den 22 juni 2010. Därför ska som mark- och miljödomstolen angett planens bestämmelser tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Mark- och miljööverdomstolen utgår i sin prövning ifrån de ritningar nämndens beslut grundar sig på. EK har till att börja invänt att bygglovsunderlaget är bristfälligt vad avser redovisning av de blivande marknivåerna i öster vilket bl.a. skulle få



Byggnadens norra fasad på A

Den norra fasaden vetter mot Eks fastighet, B. Norr om fastigheten B går Almhagsvägen som är en återvändsgränd. Den södra långsidan vetter mot fastigheterna C och D. Törnhultsbacken går söder om D och upp på den västra sidan av A.

Underinstanserna har valt den norra långsidan som beräkningsgrundande med hänvisning till att den sidan är parallell med Almhagsvägen. Vid synen kunde dock Mark- och miljööverdomstolen konstatera att den norra fasaden inte är synlig från Almhagsvägen medan den södra långsidan däremot är synlig från Törnhultsbacken och strandpromenaden utmed Mälaren. Den södra fasaden ger det klart mest dominerande intrycket och blir därför den fasad som påverkar upplevelsen av byggnadens höjd när den betraktas av allmänheten. Den södra fasaden får således anses ha störst allmän påverkan och ska därmed vara beräkningsgrundande.

Byggnadshöjden ska räknas från markens medelnivå invid byggnaden. I likhet med underinstanserna anser Mark- och miljööverdomstolen att den s.k. fasadareameten ska tillämpas vid beräkning av byggnadshöjden. Till skillnad från mark- och miljödomstolen anser dock Mark- och miljööverdomstolen att mätningen ska göras utefter balkongens ytterkanter då balkongen är att anse som en del av byggnaden (jfr 1 kap. 4 § PBL). Medelmarknivån uppmäts då till ca +16,0 meter. Byggnadshöjden ska enligt 9 § tredje stycket ÄPBF, och nu gällande 1 kap. 3 § tredje stycket plan- och byggförordningen (2011:338), räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den södra långsidan har en frontespis (en takkupa vars fasad ligger i liv med byggnadens fasad) som påverkar byggnadens höjd genom sin storlek och utformning. I Boverkets

allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 191 ff., anges att om större takkupor förekommer anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Byggnadshöjden ska därmed räknas där frontespisens nock berörs av 45-gradersplanet. En mätning enligt ritningarna till det överklagade beslutet ger då en byggnadshöjd på ca 7 meter. Byggnaden överstiger därmed tillåten byggnadshöjd enligt detaljplanen med ca 2,5 meter. Detta kan inte anses vara en liten avvikelse och därmed är byggnaden planstridig i detta avseende.

Nästa fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om bottenplanet ska anses utgöra en våning eller en källare. Som framgått tidigare får enligt detaljplanen byggnad uppföras med endast 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. Enligt praxis ska vid bedömningen av vad som utgör en källare en samlad bedömning göras utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt (se bl.a. tidigare nämnda MÖD 2014:43).

En omständighet som talar för att bottenplanet i detta fall är att betrakta som en källare är att den norra sidan och ungefär hälften av den södra och östra fasaden är belägna under marknivå. Den södra fasaden har enligt planritningarna en uppfyllnad om ca 20 centimeter längst med fasadväggen. Mark- och miljööverdomstolen anser att bottenplanet, trots uppfyllnaden på den södra sidan, utifrån sett ger intryck av att vara en s.k. souterrängvåning och inte en källare. Även konstruktionen av den södra sidan talar för att utrymmet inte ska bedömas som källare, med hänsyn till att ingången till bottenplanet snarare ser ut att vara byggnadens huvudentré än källaringång och att bottenplanets långsida har fyra stora fönster med gott ljusinsläpp. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att bottenplanet inte är att anse som en källare utan en våning. Detta innebär att byggnaden är planstridig även avseende antalet våningar och avvikelsen kan inte anses liten.

Sammanfattningsvis är den aktuella byggnaden planstridig dels därför att den överskrider tillåten byggnadshöjd enligt detaljplanen med ca 2,5 meter och dels därför

att bottenplanet utgör en våning vilket innebär att antalet tillåtna våningar enligt detaljplanen överskrids. Överklagandet ska därför bifallas, nämndens beslut om bygglov upphävas och ansökan om bygglov avslås.

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 Roger Wikström, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Lina Lundgren.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Emma Johnsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-02-22
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 5421-17

PARTER

Klagande
EK

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Ekerö kommun

2. JM

3. MM

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-08-17 i ärende nr 40322-26928-2017,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för enbostadshus m.m. på fastigheten A i Ekerö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Ekerö kommun (nämnden) beslutade den 24 maj 2017 att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus med sammanbyggt garage och stödmurar samt marklov inom fastigheten A i Ekerö kommun. Nämndens beslut överklagades av EK till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i sin tur avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

EK har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut om bygglov och marklov.

Till stöd för sitt överklagande har EK hänvisat till vad hon tidigare anfört och har därutöver gjort sammanfattningsvis följande tillägg och förtydliganden.

Länsstyrelsen har beräknat medelmarknivån enligt fasadareametoden och bedömt att den ”i stort överensstämmer med bygglovshandlingarna”. En beräkning enligt fasadareametoden längs balkongens ytterkanter och runt garaget, men inte runt hiss och den utvändiga trappan/rampen visar markens medelnivå om +16,0, vilket är 0,2 meter lägre än vad som anges i bygglovshandlingarna. Enligt anvisningar bör det vid en beräkning bortses från källar- och/eller utvändiga trappor. Markhöjden utanför den utvändiga trappan framgår dock inte av bygglovshandlingarna. Det är inte möjligt att klara de stora nivåskillnaderna mellan trappan och fastighetsgränsen mot grannfastigheten E i Ekerö kommun med de slänter som antyds i bygglovshandlingarna. En beräkning där det bortses från trappan/rampen skulle sänka medelmarknivån ytterligare.

Med en medelmarknivå om +16,0 överskrider den i detaljplanen högsta tillåtna byggnadshöjden med 0,2 meter. Avvikelsen kan inte anses som liten och är inte förenlig med planens syfte, bl.a. att så många som möjligt ska få sjöutsikt.

Fastigheten ligger ca 10 meter nedanför och ca 40 meter från Almhagsvägen. Fastigheten kan inte nås från Almhagsvägen utan angörs från Sandviksvägen i söder och

till fots från Törnholtsbacken och parkmarken i sydväst. Om man befinner sig på platsen är det uppenbart att det är den södra fasaden som kommer att ha störst allmän påverkan. Den södra fasaden ska därför vara beräkningsgrundande. Även om man utgår från den hävdade medelmarknivån +16,20, kommer byggnadshöjden på den södra fasaden, med den 6 meter breda frontespisen, att överskridas med mer än 1,5 meter.

Med en medelmarknivå om +16,0 meter ligger övre planets golvyta 1,5 meter ovanför medelmarknivån invid byggnaden. Marknivån på byggnadens östra fasad är inte redovisad i bygglovshandlingarna. Sannolikt ligger nivån lägre än vad nu beräknats. Det blir dock osäkert om det nedre planet ska anses utgöra en planstridig våning enligt definitionen i plan- och byggförordningen. Det är absurt att myndigheterna godtar samma bygglovshandlingar, som tidigare har förkastats som uppenbart planstridiga, enbart genom att sökanden på handlingarna markerar en uppfyllnad om 0,2 meter framför byggnaden. Detta i synnerhet då det inte tycks kontrolleras att marknivåerna faktiskt blir enligt ritningarna. Den lilla justering av pardörrar och fönster förändrar inte heller intrycket av att det är en våning och inte en källare. Byggnaden har två våningar och strider mot detaljplanen.

Om byggnaden placerades någon centimeter västerut skulle byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån på angränsande allmänna platsmark, dvs. + 14,7. Det skulle innebära att plushöjden för högsta nockhöjd och byggnadshöjd skulle bli + 22,2 respektive +19,2. Dessa höjder skulle vara acceptabla och bevara en del av utblickarna för bakomvarande fastigheter.

Främsta syftet med att utgå från marknivån vid allmän plats är att säkerställa en god helhetsverkan från allmän plats och förhindra att byggnaderna ger intryck av att vara högre än detaljplanen avsett. Det kan dock inte ha varit lagstiftarens mening att en byggherre ska ha en obegränsad rätt att förändra marknivåerna bara byggnaden uppförs längre bort än 6 meter från allmän platsmark. Om byggnationen kräver marklov bör markhöjderna vid angränsande allmän plats kunna tjäna som underlag för bedömningen om intresset av god helhetsverkan uppfylls. I detta fall bör man

även beakta att den sydvästra fastighetsgränsen mot parkmarken nedanför byggnaden sluttar ända ner till +11,0.

Eftersom detaljplanen inte reglerar marknivåer strider inte markhöjningarna mot planen. Planen medger dock inte automatiskt markhöjningarna. De stora markhöjningarna i markklovet i kombination med bygglovet strider mot planens uttryckliga intentioner att hålla nere byggnadernas höjd så att så många som möjligt ska få utsikt.

Det är oundvikligt att en del av sjöutsikten försvinner när fastigheten A bebyggs. Det är inte acceptabelt att utsikten från hela entréplanet blir skynd eftersom det finns goda möjligheter att utnyttja hela byggrätten inom fastigheten utan att skymma utsikten. I förevarande fall kan de ske t.ex. genom att inte höja marknivåerna. Den minskade utsikten medför minskat fastighetsvärde. Det ska även beaktas att vikten av bevarad utsikt för bakomvarande fastigheter understryks i detaljplanen.

Till stöd för sin talan har EK gett in en ritning och fotografier.

DOMSKÄL

Några utgångspunkter för mark- och miljödomstolens bedömning

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut, utöver vad som anges nedan.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011. Fastigheten A ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan som antogs den 22 juni 2010 och vann laga kraft den 24 november 2011. Planärendet har alltså påbörjats före PBL trädde i kraft och detaljplanen är antagen med stöd av den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL (se punkten 2 i övergångs-bestämmelserna till PBL). Detaljplanens bestämmelser ska därför tolkas utifrån ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, samt den praxis som gällde under ÄPBL, om inget särskilt anges i planen (se punkten 5 i

övergångsbestämmelserna till PBL och Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2018 i mål nr P 2030-17). Av planen framgår att fastigheten är avsedd för ett friliggande enbostadshus i maximalt en våning samt att högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,5 meter. Begreppen byggnadshöjd och våning ska alltså tolkas utifrån de bestämmelser och praxis som gällde under ÄPBL. Denna praxis motsvarar den som gäller under PBL. Det har alltså inte haft någon praktisk betydelse att underinstanserna har tolkat dessa begrepp enligt PBL.

EK har gjort gällande att åtgärderna som avses med ansökan om bygg- och marklov inte är förenliga med gällande planbestämmelser avseende byggnadshöjd och våningsantal, att åtgärderna inte uppfyller utformnings- och anpassningskraven samt att åtgärderna utgör betydande olägenheter för henne.

Mark- och miljödomstolen finner inledningsvis, i likhet med länsstyrelsen, att de nu aktuella åtgärderna uppfyller utformningskraven i 2 kap. plan- och bygglagen samt att åtgärderna inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Mark- och miljödomstolen delar även länsstyrelsens bedömning vad gäller marklovet. Domstolen har därefter att pröva om nybyggnaden är förenlig med detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd och antalet våningar samt om kraven på tillgänglighet är uppfyllda.

Är åtgärderna planenliga?

När det gäller *byggnadshöjden* gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Byggnadshöjden för en byggnad belägen mer än sex meter från allmän plats ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden (se 9 § andra stycket ÄPBF). Som länsstyrelsen har angett ska man vid beräkningen av markens medelnivå utgå från det färdiga byggnadsföretaget (se RÅ 1991 ref. 94). Byggnadshöjden beräknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (se 9 § tredje stycket ÄPBF).

Vägledning för hur byggnadshöjden ska beräknas framgår av praxis och Boverkets allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2), Boken om lov, tillsyn och kontroll. De allmänna råden är dock inte bindande i rättstillämpningen. I de allmänna råden framgår bl.a. följande. Vid beräkningen av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. I det fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. I fall där markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna anger de allmänna råden att den s.k. fasadareametoden ska användas, där byggnadshöjden beräknas genom att samtliga fasaders area adderas och divideras med byggnadens omkrets.

I praxis har den beräkningsgrundande fasaden i första hand ansetts vara den långsida som vetter mot allmän plats och därmed främst påverkar upplevelsen av en byggnad (se Mark- och miljööverdomstolen, dom 2016-03-22, mål nr P 6092-15 med hänvisningar). Vid bedömningen av vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande måste dock en helhetsbedömning göras avseende hela byggnadens volym och vilken fasad som ger det mest dominerande intrycket och som har störst allmän påverkan (se t.ex. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 november 2014 i mål nr P 1907-14).

Av handlingarna i målet och utifrån detaljplanen framgår att avstånden från allmän plats till aktuell byggnad är ganska långt. Byggnaden ska enligt ritningarna placeras parallellt med Almhagsvägen. Det är ganska stor nivåskillnad mellan vägen och marken där byggnaden ska ligga och det finns ett bostadshus emellan. Sydväst om fastigheten finns ett naturområde och Törnaultsbacken som också utgör allmän plats i detaljplanen. Det ligger närmare byggnaden än Almhagsvägen och nivåskillnaden är lägre. Med hänsyn till avstånden och höjdskillnaderna är det inte självklart vilken

fasad som får anses ha störst allmän påverkan och som därför ska vara beräkningsgrundande med hänsyn till den allmänna platsen.

EK har nu gjort gällande att det är den södra fasaden som ska vara den beräkningsgrundande fasaden eftersom den har störst allmän påverkan. Underinstanserna har dock utgått från att det är den norra fasaden som ska vara beräkningsgrundande. Vid en jämförelse mellan den norra och den södra fasaden ger den södra fasaden det mest dominerande intrycket. Den södra fasaden ger också intrycket av att vara en fasad med entrédörr. På byggnadens norra fasad finns bara fönster. Det finns dock även andra faktorer som behöver vägas in i bedömningen. Den allmänna plats som ligger närmast den plats där byggnaden enligt ansökan ska uppföras är naturmark. Av de fotografier som EK har gett in framgår att den allmänna platsen är ett område som är bevuxet med träd och buskar som inte framstår som särskilt tillgängligt för allmänheten. Byggnadens södra fasad kommer följaktligen trots dess utformning inte att ha särskilt stor allmän påverkan. Den norra fasaden är den längdfasad som är parallell med gata och vid en sammantagen bedömning instämmer mark- och miljödomstolen i underinstansernas bedömning att denna fasad ska vara beräkningsgrundande.

Av Boverkets rapport 2016:30 framgår vidare att det inte fastslagits vilken noggrannhet som ska gälla vid mätning av en byggnadshöjd. I aktuellt fall har underinstanserna utgått från den s.k. fasadareametoden. Även EK har utgått från fasadareametoden vid sin beräkning av byggnadshöjden. Vid mätningen av byggnadens omkrets har dock EK även mätt längs med balkongernas ytterkanter. Enligt mark- och miljödomstolens mening ska mätningen göras enligt fasadareametoden utmed byggnadens fasad. Om den beräkningsgrundande fasaden är den norra fasaden överskrids inte byggnadshöjden. Det kan även noteras att i förarbetena till plan- och bygglagen anges t.ex. att en byggnadshöjd måste anses planenlig inom en marginal på några decimeter, se prop. 1989/90:37, s. 54 ff. Det betyder att även om mätningen utgår från medelmarknivå på +16,0 så skulle byggnadshöjden överskridas med ca 0,2 meter, vilket därmed inte är att bedöma som en avvikelse från planens bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd.

När det sedan gäller *antalet våningar* gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

EK har i denna del gjort gällande att det nedersta planet är att bedöma som en våning och inte som en källare eftersom det övre planets golv ligger 1,5 meter över marknivån och då planet utifrån sett ger intryck av att vara en våning.

En källare räknas som en våning, om golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden, se 9 § fjärde stycket ÄPBF. Som länsstyrelsen har anfört ligger golvets översida i våningen närmast ovanför mindre än 1,5 meter över markens medelnivå. Det nedre planet ska alltså med tillämpning av plan- och byggförordningen inte räknas som en våning.

För att bestämmelsen ska vara tillämplig förutsätts dock att det verkligen är fråga om en källare. Enligt praxis ska det, för att ta ställning till om ett utrymme är en källare göras en samlad bedömning utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt (se bl.a. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juni 2015 i mål nr P 10636-14). Även vid denna bedömning kan Boverkets allmänna råd ge viss ledning. Enligt de allmänna råden är källare ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. I de allmänna råden återfinns även begreppen ”sluttningsvåning” och ”suterrängvåning”. Med begreppen avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. Det saknar enligt de allmänna råden för dessa begrepp betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till.

Den lovgivna huvudbyggnadens nedre plan är beläget något under omgivande mark. Byggnadens nedre plan är alltså inte en sluttningsvåning eller en suterrängvåning. Av ritningarna framgår att det nedre planet huvudsakligen ska ha ett användningsområde som är vanligt för en källare. Mark- och miljödomstolen finner därför vid en sammantagen bedömning, med hänsyn till det nedre planets funktioner, hur planet är beläget i förhållande till marknivån och fasadens

utformning, att detta plan är att betrakta som en källare. Att delar av utrymmet kan eller är avsett att inredas som boutrymme och att en vägg i detta utrymme har fönster och entré påverkar inte domstolens bedömning. Mark- och miljödomstolen anser därmed att den sökta åtgärden är planenlig även i denna del.

Tillgänglighet

Mark- och miljödomstolen har då att slutligen bedöma om *frågan om kraven på tillgänglighet är uppfyllda*.

Kraven på tillgänglighet och användbarhet för ett byggnadsverk gäller inte ifråga om tillgänglighet till en- och tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven, se 8 kap. 4 och 6 § plan- och bygglagen. Mark- och miljödomstolen anser med hänsyn till fastighetens utformning och de stora nivå-skillnaderna, att det inte är rimligt att ställa krav på full tillgänglighet till bostads-
huset.

Avslutningsvis

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att förutsättningarna för att ge bygglov och marklov för åtgärderna som avses med ansökan är uppfyllda. Vad EK i övrigt har anfört ändrar inte denna bedömning. Eks överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 mars 2018. Prövningstillstånd krävs.

Erik Stålhammar

Ewa Andrén Holst

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Erik Stålhammar, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Alexandra Venander.