



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060201

**DOM**  
2019-03-21  
Stockholm

Mål nr  
P 9770-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-10-02 i mål nr P 3578-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. M F

2. G G

3. S G

### Motparter

1. Z E

2. S S

3. Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun  
205 80 Malmö

## SAKEN

Bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten X i Malmö kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Malmö kommun beslut den 24 april 2018, dnr SBN 2017-001956, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 1471866

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.hovratt@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**G G**, **S G** och **M F** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om bygglov.

**Stadsbyggnadsnämnden** har motsatt sig att mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

**Z E** och **S S** har avstått från att yttra sig.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**G G**, **S G** och **M F** har, utöver vad som framgår av underinstansernas avgöranden, anfört i huvudsak följande:

Byggnationen är inte förenlig med detaljplanen avseende skala och utformning samt omgivande bebyggelse. Huset bör inte få ha en större nockhöjd än 6,5 m. Särskilt med hänsyn till att omgivande byggnader är 3,5 m samt 5,15 m höga. Därtill kommer grannpåverkan att vara stor eftersom fastigheterna i området är små och därmed inte anpassade för den tillståndsgivna byggnadshöjden. Vid bestämmandet av byggnadshöjden ska, som länsstyrelsen angett, fasaden på den södra sidan vara beräkningsgrundande. Bebyggelsen avviker således från gällande detaljplan. Det har därmed även funnits en skyldighet för kommunen att samråda med berörda grannar.

**Nämnden** har, utöver vad som framgår av underinstansernas avgöranden, anfört i huvudsak följande:

Det är den norra långsidan som ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjd och våningsantal eftersom denna ger det mest dominerande intrycket och därmed har störst allmän påverkan. Det är den norra långsidan som är avgörande för hur byggnationen upplevs från intilliggande gata (Z). Den utgör därtill byggnadens entré och fastighetens infart kommer att vara belägen i anslutning till denna sida. Både den norra och den södra sidan kommer ha iögonfallande detaljer i form av en balkong på den norra sidan och en frontespis på den södra sidan. Båda sidorna kommer vara klart

synliga från gaturummet, låt vara att den norra sidan ligger något närmre byggnaden på grannfastigheten. Det senare får dock snarare effekten att byggnadens höjd ställs i relation till byggnaden på den norra grannfastigheten och därmed förstärker intrycket av att det är den norra sidan som är av betydelse för byggnadshöjden. Även i övrigt är byggnationen planenlig, uppfyller kraven på anpassning till stadsbilden och övriga krav för bygglov.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Av den detaljplan som gäller för området framgår bl.a. att fastigheten får bebyggas med bostadshus med en våning och en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter men att takkupor och frontespiser i begränsad omfattning inte ska påverka beräkningen av byggnadshöjd och våningsantal. Eftersom detaljplanen antogs den 27 november 1997 och fick laga kraft den 2 januari 1998 ska dess bestämmelser tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Vid beräkning av byggnadshöjden ska således bestämmelsen i 9 § ÄPBF tillämpas.

Som underinstanserna har redogjort för utgår man vid beräkning av byggnadshöjden från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Eftersom den aktuella byggnaden i huvudsak är av traditionell typ – med tak som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås – finns det som båda underinstanserna funnit inte skäl att frångå huvudregeln att det är en av långsidorna som ska utgöra den beräkningsgrundande fasaden (se Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 191 ff.).

Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden bör bestämmas utifrån vilken fasad som får anses ha störst allmän påverkan. Omständigheter som ska beaktas är bl.a. om någon av sidorna är riktad mot allmän plats och vilken fasad som ger det mest dominerande intrycket (se t.ex. MÖD 2014:43 och

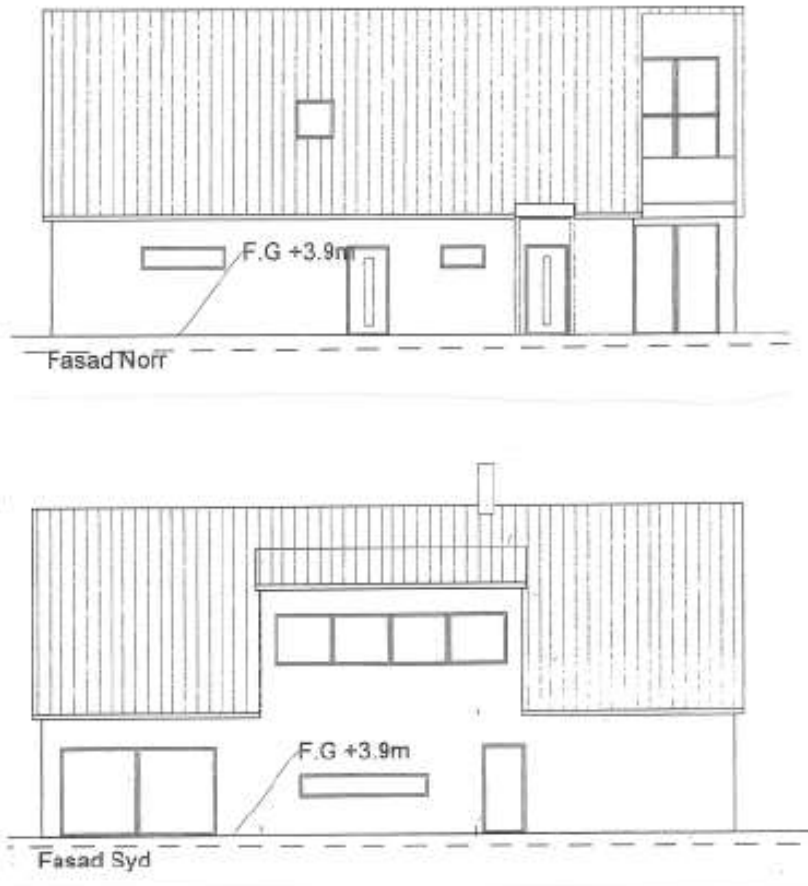
Mark- och miljööverdomstolens domar den 9 januari 2019 i mål nr P 2608-18 samt den 4 april 2018 i mål nr P 2396-17).

Mark- och miljödomstolen ansåg att det var den norra långsidan, entrésidan, som skulle utgöra den beräkningsgrundande fasaden med hänsyn till att denna skulle bli belägen närmast en allmän plats. Länsstyrelsen ansåg i motsats till detta att den södra fasaden, där frontespisen finns, på grund av byggnadens utformning och läge i relation till övrig bebyggelse sammantaget blir mest synlig och i varje fall mest iögonfallande från vägen. Länsstyrelsen kom därför fram till att den fasaden har störst allmän påverkan och att den därmed ska vara beräkningsgrundande.

Mark- och miljööverdomstolen delar länsstyrelsens bedömning att den södra långsidan har störst allmän påverkan och därför ska vara beräkningsgrundande. Byggnaden är tänkt att placeras så att dess gavel vetter mot Z och dess båda långsidor vetter mot olika grannfastigheter. Ingen av långsidorna är således riktad mot allmän plats även om det går en gång- och cykelväg norr om den norra grannfastigheten. På den södra fasaden finns en frontespis. Frontespisen är sex meter bred och upptar över en tredjedel av takfallets längd. Den upptar dessutom större delen av takfallets höjd och är försedd med ett stort fönsterparti. Med hänsyn till den stora frontespisen ger den södra fasaden det mest dominerande intrycket.

Som framgått tidigare anges i detaljplanen att takkupor och frontespiser i begränsad omfattning inte ska påverka beräkning av byggnadshöjd och våningsantal. Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgöranden uttalat att frågan om en takkupa ska anses större, och således beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden, inte enbart ska bedömas utifrån takkupans längd. Det ska även beaktas om takkupan påverkar uppfattningen av byggnadens höjd, det vill säga om takkupan är utformad på ett sådant sätt som gör att byggnaden uppfattas som högre. I detta fall har frontespisen sådan storlek och utformning att den avgjort medför att byggnaden uppfattas som högre och

därför kan den inte, som också länsstyrelsen angett, anses vara av sådan begränsad omfattning att den inte ska påverka beräkningen av byggnadshöjden.



De åtgärder som bygglovsansökan omfattar innebär enligt bygglovsritningarna att byggnadshöjden är närmare 6 meter. Den strider således mot detaljplanen vad gäller tillåten byggnadshöjd som är 3,5 meter. Byggnadshöjden är också mer än 0,7 meter högre än vindbjälklagets översida och eftersom vinden kan inredas med bostadsrum uppfylls båda rekvisiten för att vinden ska räknas som våning (9 § ÄPBF). Bostads- huset får därmed två våningar, vilket också utgör en planavvikelse. Planavvikelseerna är inte, varken för sig eller sammantaget, en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

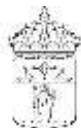
Överklagandet ska därför bifallas och nämndens beslut att ge bygglov ska upphävas.

Eftersom ansökan om bygglov ska avslås redan av detta skäl prövar inte Mark- och miljööverdomstolen övriga invändningar mot ansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Anna Nordenskjöld.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-10-02  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3578-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. Z E

2. S S

### **Motparter**

1. M F

2. C G

3. S G

4. Malmö Stad, Stadsbyggnadsnämnden  
205 80 Malmö

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 3 juli 2018 i ärende nr 403-15503-2018, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för nybyggnation av enbostadshus

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet samt fastställer Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommuns beslut, dnr 2017-001956, om

Dok.Id 450553

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-253 46	måndag – fredag 08:00–16:00

bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Malmö kommun.

---



**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun (nämnden) fattade den 23 februari 2018, genom delegationsbeslut dnr 2017-001956, bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Malmö kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) där bygglovet upphävdes.

Nämnden beviljade därefter den 24 april 2018, delegationsbeslut dnr 2017-001956, ånyo bygglov för nybyggnad av enbostadshus på förevarande fastighet.

Också detta beslut överklagades till länsstyrelsen där bygglovet upphävdes den 3 juli 2018.

Z E och S S har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Z E och S S har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut fastställas. Därtill har de yrkat syn på platsen.

S G, G G och M F motsätter sig bifall till överklagandet.

Nämnden motsätter sig bifall till överklagandet.

**UTVECKLANDE AV TALAN****Z E och S S**

Handläggaren från stadsbyggnadskontoret är av åsikten att den tilltänkta nybyggnaden är planenlig. Planerad nybyggnad ser dessutom ut som de flesta andra nybyggnationer uppförda i området.

Det är tydligt enligt ritningarna att det planerade huset är en 1,5 plans bostad vilket är tillåtet enligt detaljplanen.

Det finns redan i området en byggnad som har lika högt till nock och med lika hög frontespis som det hus som nu avses att uppföras på fastigheten X. Om denna överklagan leder till avslag på vårt bygglov, hur kan detta hus ha fått tillstånd att uppföras? För att styrka detta resonemang har bilder skickats in till rätten som bevisning.

Rätten bör åka ut till fastigheten för att få en uppfattning om hur närliggande hus som är uppförda ser ut samt området i stort.

### **S G och G G**

Senast ett liknande hus i området skulle byggas om och höjas tillstyrkte de fem närmaste grannarna vilket inte skett i detta fall. Fastigheten X är vår närmaste granne mot norr och vi har inte blivit kontaktade eller tillfrågade gällande byggnationen överhuvudtaget.

Avståndet från frontespisen till vår tomtgräns är klart under fyra meter.

När annonsen angående förevarande fastighet låg ute till försäljning var huset irriterat som ett parhus i överensstämmelse med övrig bebyggelse i området.

### **M F**

För att få bygglov och uppföra huset på bilderna krävs skriftligt godkännande från fem grannar vilket inte har förekommit. Vi har, utan framgång, frågat nämnden varför det inte har krävts skriftligt godkännande från grannarna i ärendet samt varför alla påverkade grannar inte blivit informerade om bygget.

Hade huset sett ut som det ursprungligt tänkta hade ingen överklagan skett men nu har den planerade byggnaden ändrats väsentligt. Huset som det ansöks bygglov för

har en gavel helt i glas på ett åtta meter högt hus som vetter in mot uteplats, vardagsrum, sovrum och kök på tomt med ett enplanshus.

Att länsstyrelsen redan upphävt det aktuella bygglovets två gånger stödjer att bygglov inte ska kunna ges.

### **Nämnden**

Stadsbyggnadsnämnden vidhåller att den åtgärd som avses med beviljat bygglov är planenlig och inga andra hinder föreligger.

Frågan i målet är huruvida byggnaden är planenlig eller inte avseende byggnadshöjd och våningsantal, vilket i sin tur beror på vilken fasad som ska anses beräkningsgrundande. Till skillnad från nämnden har länsstyrelsen kommit fram till att det är den södra sidan som är den beräkningsgrundande, huvudsakligen därför att man anser frontespisen på denna långsida framträdande och iögonfallande samt att byggnaden kommer att vara mer synlig för förbipasserande söderifrån, även om skillnaden enligt länsstyrelsen är liten. Man har även i viss mån beaktat att fasad med frontespis vetter mot klagande granne.

Nämnden vidhåller att den norra långsidan ska anses beräkningsgrundande efter en sammanvägd bedömning av byggnadens tilltänkta utseende. Detta på grund av det mest dominerande intrycket och den sida som innebär störst allmän påverkan. Denna bedömning har även tydligt stöd i praxis.

Länsstyrelsen har tillmätt det viss betydelse att en av grannarna överklagat bygglovets. Nämnden vill här poängtera att då byggnadsnämnden bedömer vilken fasadsida som ska anses beräkningsgrundande finns aldrig någon "klagande granne". Grannar bereds inte tillfälle att yttra sig i syfte att avgöra vilken fasad som är beräkningsgrundande eller om det rör sig om en planavvikelse.

Då den norra fasaden ska anses beräkningsgrundande är byggnaden planenlig gällande byggnadshöjd och våningsantal. Även i övrigt är byggnaden planenlig.

Byggnaden medför inte någon betydande olägenhet för omgivningen och hinder för bygglov föreligger inte.

### **DOMSKÄL**

#### *Syn*

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det i målet bifogade materialet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

#### *Prövningsram*

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Det mark- och miljödomstolen har att ta ställning till vid ett överklagande är de frågor och beslut som underinstanserna beslutat om. Frågan i målet är om den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd samt om vilken sida av byggnaden som skall vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden.

Vad gäller krav på skriftligt godkännande från grannar vill mark- och miljödomstolen informera om att sådana krav inte föreligger enligt lagstiftningen i förevarande fall.

#### *Prövning i sak*

Vid beräkning av byggnadshöjd ska bestämmelserna i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, tillämpas om inte annat särskilt anges. Enligt vad som har framkommit i målet finns inget sådant särskilt angivet. Enligt 1 kap. 3 § andra stycket PBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden om byggnaden ligger sex meter eller mer från allmän plats. Enligt tredje stycket samma bestämmelse ska 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, bilaga 3, s. 191 ff., 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. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. I de 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. För att beräkna byggnadens höjd måste det således först fastslås vilken av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande.

Den aktuella byggnaden har en rektangulär planform huvudsakligen med sadeltak. Byggnadens västra kortsida är vänd mot Z. Byggnadens övriga sidor, bl.a. de båda långsidorna, vetter mot grannfastigheter i kvarteret. Någon av dessa långsidor ska, om man följer anvisningarna i Boverkets allmänna råd, i första hand vara beräkningsgrundande. I andra hand ska den som är belägen närmast allmän plats anses som beräkningsgrundande.

Detta framgår tydligt i Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 6270-12, från den 8 november 2012, att en byggnad som då skulle förläggas inne på en tomt i ett kvarter, skulle beräknas utifrån den långsida som låg närmast en allmän plats.

I detta mål är det den norra fasaden den fasad som ligger närmast allmän plats. Mark- och miljödomstolen anser utifrån dessa omständigheter att byggnadens norra fasad ska fastslås vara beräkningsgrundande fasad. Den på södra sidan föreslagna frontespisen påverkar därmed inte den beräknade byggnadshöjden.

Med hänvisning till det ovan sagda finner mark- och miljödomstolen att kommunens beräkning av byggnadshöjden är riktig och överklagandena därför bör bifallas. Domstolen upphäver därför länsstyrelsens beslut, samt fastställer nämndens beslut om bygglov.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 23 oktober 2018.

Anders Enroth

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit f.d. rådmannen Anders Enroth och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Emma Hagman Rang.