



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2021-06-17  
Stockholm

Mål nr  
P 1867-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-01-27 i mål nr P 5584-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. BHL

2. AL

3. AL

4. ML

### Motpart

1. SF

Ombud: C-JA

2. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad

## SAKEN

Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Helsingborgs kommun

Dok.Id 1643590

**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**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om avvisning av överklagandena.
  2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommuns beslut den 12 juli 2019, ärende nr SBF 2019-001406, att ge bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Helsingborgs kommun och avslår bygglovsansökan.
-

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BHL, AL, AL och ML** (klagan-dena) har yrkat att bygglovsbeslutet ska upphävas.

**SF** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat att överklagandena i första hand ska avvisas och i andra hand ska avslås.

**Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Klagandena** har till stöd för sin talan anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Verkan av den tidigare avvikelserna är begränsad till just den åtgärd som då prövades. Planbestämmelsen om byggnadshöjd påverkas inte av den medgivna avvikelserna utan ska tillämpas fullt ut. Varje ökning av takets volym utöver vad som ryms inom det tak som medgavs genom avvikelserna 1989 strider mot detaljplanens höjdbestämmelse. Att den beräknade höjden inte ändras saknar betydelse. Det följer av praxis att verkan av en medgiven planavvikelse är begränsad på detta sätt, se MÖD 2014:24 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 mars 2017 i mål nr P 9855-16.

Om avvikelse tidigare godtagits ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Genom den tidigare godtagna planavvikelsen överskreds den enligt detaljplanen tillåtna byggnadshöjden med drygt två meter. Praxis i fråga om höjdavvikelser som får godtas är mycket restriktiv. Därtill ska, vid en samlad bedömning, läggas den planavvikelse som det nya och större taket innebär. Det är uppenbart att avvikelserna vid en sådan bedömning inte kan godtas som mindre och förenliga med planens syfte.

SF har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

Det bygglovsbeslut som klagandena refererar till i överklagandena är nämndens beslut den 19 april 2018. Detta bygglovsbeslut är upphävt enligt lagakraftvunnet avgörande och kan sålunda inte bli föremål för överklagande eller upphävande. Av denna anledning ska överklagandet avvisas.

I gällande detaljplan regleras inte volym eller nockhöjd. Byggnadshöjden, vilken godkännts i tidigare bygglovsärenden, förändras inte till följd av de planerade åtgärderna.

Det aktuella bostadshuset är av typen suterräng med en byggnadshöjd om 3,15 meter. Fasaden som vetter mot havet (den västra fasaden) har en höjd om 5,15 meter enligt en planavvikelse som godtagits 1989 då naturens utformning bäst medger den aktuella byggnadsutformningen. Fasaden mot öster (där närboendes hus är belägna) ligger inom detaljplanens utförande. Denna lägre del av byggnaden, med en byggnadshöjd om 3,15 meter, stör knappast de närboendes perspektiv då huset från detta håll ser ut som övrig bebyggelse i området. Den aktuella tillbyggnaden ligger mot havet, dvs. i väster, och inte mot klagandenas håll. Med hänsyn härtill torde de inte beröras av åtgärderna i någon nämnvärd omfattning.

Det förekommer direkta felaktigheter i överklagandena när det gäller måttangivelser. Byggnadshöjden anges felaktigt till 5,6 meter och är rätteligen 5,15 meter. En ändrad utformning av taket innebär således inte någon avvikelse från detaljplanen. Det är även felaktigt att takets nockhöjd skulle öka med 2,5 meter. Nockhöjden ökar istället med 2,0 meter.

Påståendet att bygglovets från 1989 beviljades under förutsättning att taket skulle hållas lågt och valmat är felaktigt. Valmat tak godkändes inte initialt då detaljplanen förskrev sadeltak. Att takets utformning nu ändras från valmat tak till sadeltak beror på att det valmade taket strider mot planbestämmelserna och – efter närboendes klagomål i samband med tidigare bygglovsansökan – fick ritas om. Det valmade taket är således en produkt av klagandenas synpunkter. Det nya taket av typ sadeltak blir betydligt slankare i sin utformning än det befintliga taket. Det befintliga taket är valmat och med tre

vinklar med utsprång, innebärande att den samlade och totala beräknade volymen sett i kubik är oförändrad eller t.o.m. något mindre mot befintligt tak.

Ombyggnad av taket är nödvändigt då dagens takkonstruktion inte ger möjlighet till ombyggnad. Det bör noteras att uppgiften att den totala nocklängden förlängs är direkt felaktig, då den sammanlagda nocklängden idag uppgår till 38 meter. Den avsedda förändringen från valmat tak till sadeltak medför istället – i motsats till vad klagandena anfört – att nocklängden i själva verket minskas till 14 meter (en minskning med 64 procent).

Den planerade tillbyggnaden påverkar inte stadsbilden i någon väsentlig grad då fråga är om blandbebyggelse. Merparten av byggnaderna i området är försedda med sadeltak eller utgörs av funkishus. Den tilltänkta förändringen kommer att smälta in väl i den befintliga bebyggelsen.

**Nämnden** har vidhållit sitt beslut och till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

En avvikelse från en planbestämmelse om byggnadshöjd ligger i att en fasad blir högre än vad som avsetts i planen, vilket för aktuell byggnad skedde redan 1989. Avvikelsen består inte i att en yta på marken bebyggs till en viss höjd om detta inte påverkar den beräkningsgrundande fasadens höjd.

Eftersom den nu aktuella åtgärden inte förändrar höjden på den beräkningsgrundande fasaden strider den inte mot detaljplanen. Oavsett detta kan konstateras att husets bredd (den befintliga nordvästra fasaden) inte förändras med det överklagade bygglov. Med ett sadeltak med 45 graders lutning som utgår från den planenliga byggnadshöjden på 3,5 meter skulle nockhöjden bli högre än vad som blir fallet med det överklagade bygglov.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Målet gäller ansökan om tillbyggnad av ett enbostadshus på fastigheten A. Bygglov har meddelats för tillbyggnad av ett befintligt bostadshus med 21 m<sup>2</sup> i två plan samt för ombyggnad och ändrad takutformning så att en ny vindsvåning skapas.

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1988. I planen regleras att huvudbyggnad får uppföras i två våningar och att högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. I planen regleras varken nockhöjd eller taklutning.

Förutsättningarna för att ge bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Frågan i målet är om det byggnadsverk som åtgärden avser är förenligt med planens bestämmelser och om det i övrigt finns förutsättningar för att bevilja lov.

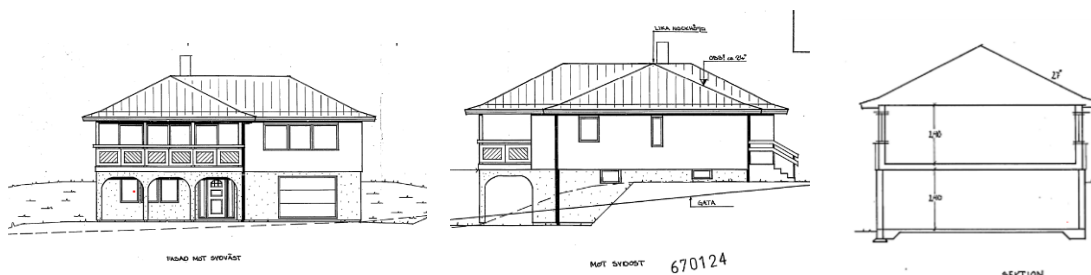
Befintlig huvudbyggnad avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjden. Av bygglovet framgår att denna avvikelse godtagits vid tidigare bygglovsprövning. Eftersom avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning hindrar inte det faktum att byggnaden avviker från planen att bygglov ges för en tillbyggnad (se 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL). Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL ska dock även prövning ske om de nu sökta åtgärderna strider mot detaljplanen.

### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att klagandena angett att de överklagar mark- och miljödomstolens dom, men hänvisat till ett tidigare bygglovsbeslut gällande den aktuella fastigheten. De har dock i yttrande till Mark- och miljööverdomstolen förklarat att överklagandena avser det aktuella bygglovsbeslutet. Med hänsyn till detta och vad som i övrigt framgår av överklagandena anser domstolen att hänvisningen till det tidigare bygglovsbeslutet är en uppenbar felskrivning. Yrkandet om avvisning ska därför avslås. Vidare finns inte några hinder mot att framföra nya omständigheter och ny bevisning i det aktuella målet.

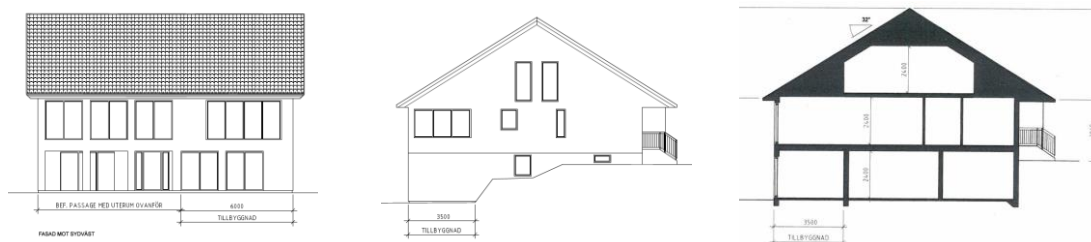
Varje åtgärd som ska företas inom ett område med detaljplan, vare sig det är fråga om en ny byggnad, tillbyggnad eller annan användning måste prövas mot planbestämmelsen i den mån det finns en sådan som reglerar den aktuella åtgärden (jfr MÖD 2014:24). Frågan i målet är om den tidigare medgivna byggnadshöjden kan läggas till grund för att medge nu aktuella tillbyggnader.

Byggnaden på fastigheten uppfördes efter ett bygglov som gavs 1989. Av handlingarna till bygglovet framgår att en avvikelse från byggnadshöjden medgavs efter grannhörande och att byggnadshöjdens medelvärde beräknades till 4,8 meter. Vilken metod som användes vid beräkningen av detta medelvärde är inte angivet i beslutet. Vidare framgår att byggnaden ligger i souterräng, med två våningar åt sydväst och en våning åt nordost samt att den består av två vinkelställda byggnadskroppar som täcks av ett valmat sadeltak.



Fasadritningar mot sydväst och sydost med tillhörande sektion från bygglovet 1989.

Det bygglov som nu är föremål för prövning innebär att byggnaden byggs till mot sydväst och därmed får en nästan kvadratisk form samtidigt som taket ändras till ett sadeltak, något som väsentligt påverkar byggnadens volym och som gör att taknocken blir mer än två meter högre än tidigare.



Föreslagna om- och tillbyggnadsfasader mot sydväst och sydost samt tillhörande sektion.

Syftet med att ange bestämmelser om antalet våningar och byggnadshöjd i en detaljplan är att reglera hur höga byggnader som kan förväntas tillkomma inom planområdet. En byggnads byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden och skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (se 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen [2011:338], PBF). Enligt gällande praxis ska byggnadshöjden beräknas från en beräkningsgrundande fasad vilket inte var fallet när bygglov gavs 1989. Den sydvästra fasaden skulle idag anses vara beräkningsgrundande. Den har en byggnadshöjd som överstiger 4,8 meter.

Byggnadshöjden 4,8 meter har godtagits vid tidigare bygglovsprövning och den befintliga byggnaden strider inte mot planens bestämmelser. Det föreligger därmed ett s.k. planenligt utgångsläge. Eftersom begränsningar i form av taklutning eller nockhöjd saknas i detaljplanen är det möjligt att ändra taklutningen och ersätta det valmade taket med ett med ett tak med 45 graders lutning. Att en byggnadshöjd tidigare godtagits som en liten avvikelse innebär dock inte enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning att man vid en senare bygglovsprövning helt kan bortse från detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd om åtgärden innebär att byggnadsvolymen ändras genom en tillbyggnad. Ett sådant synsätt skulle kunna få till följd att en avvikelse avseende byggnadshöjd för t.ex. en takkupa tas till intäkt för att senare bygga om hela byggnaden till samma byggnadshöjd.

När höjdavvikelsen medgavs får det även anses ha varit av betydelse hur byggnaden skulle utformas för att avvikelsen skulle kunna godtas. De grannar som vid tillfället inte hade något att invända mot avvikelsen ifråga kan inte heller ha haft att förvänta sig att deras godkännande senare skulle kunna leda till ytterligare volymförändringar i samband med en tillbyggnad.

Mark- och miljööverdomstolen anser således inte att ett tidigare medgivande av en avvikande byggnadshöjd ska kunna möjliggöra en påtaglig ändring av en byggnads volym utan att tillbyggnaden prövas mot planbestämmelser om byggnadshöjd. Av förarbetena till 9 kap. 31 d § PBL (se prop. 2013/14:126 s. 185) framgår att det "[...]



behövs en samlad lämplighetsbedömning för att kunna godta åtgärder som avviker från planen. Vid bedömningen behöver stor vikt läggas vid åtgärdens syfte, karaktär och omfattning liksom inverkan på omgivningen, och då i förhållande till både pågående och planerad verksamhet. Liksom i dag bör det krävas en samlad bedömning av den avvikande åtgärden som ansökningen avser och de avvikelser som tidigare har godtagits (jfr nuvarande 9 kap. 31 b § andra stycket PBL). De sammantagna avvikelserna bör således inte heller i fortsättningen få vara så omfattande att dessa inte hade kunnat godtas om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle.” Förarbetsuttalandena ger enligt Mark- och miljööverdomstolens mening uttryck för att den bebyggelse som godtagits som en avvikelse är vad som då ansågs vara acceptabelt med hänsyn till planbestämmelserna. Att en planavvikelse har godtagits tidigare kan därför inte medföra att alltför genomgripande förändringar av en byggnads utformning får ske utan att någon avvikelse ska anses föreligga.

Den tidigare medgivna byggnadshöjden för A kan alltså bara påräknas för att höja taket inom den befintliga byggnadsvolymen. Föreslagen tillbyggnad om 21 m<sup>2</sup> samt takets nya utskjutande del på delar av den nordöstra fasaden måste dock prövas mot detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd, vilket innebär ett överskridande av bestämmelsen.

Bygglov skulle ändå kunna medges om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och det är fråga om en liten avvikelse (9 kap. 31 b § 1 PBL). Den nu sökta åtgärden överskrider såväl detaljplanens bestämmelser som den byggnadshöjd på 4,8 meter som tidigare har medgivits eftersom man idag vid beräkning av byggnadshöjd ska utgå från en beräkningsgrundande fasad. En mätning i ingivna bygglovshandlingar visar att byggnadshöjden vid den beräkningsgrundande sydöstra fasaden är 5,5 meter. En sådan avvikelse kan inte anses vara liten.

Har tidigare avvikelser godtagits ska en samlad bedömning göras utifrån den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits (se 9 kap. 31 d § PBL). Den tidigare medgivna avvikelserna avseende planens bestämmelse om byggnadshöjd sammantaget med nu sökta åtgärder kan vid en samlad bedömning inte ses som en liten avvikelse och kan inte heller anses vara förenliga med detaljplanens syfte. Mark-

och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst och hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
4:3

**DOM**  
2020-01-27  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5584-19

## PARTER

### Klagande

1. HLB
2. AL

3. KF

4. AL
5. ML

6. MH-P

### Motpart

1. SF

2. Helsingborgs stad, Stadsbyggnadsnämnden

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2019-10-28 i ärende nr 403-25483-2019, se bilaga 1

## SAKEN

Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten A, Helsingborgs kommun

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 508658

---

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

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun (nämnden) beviljade den 12 juli 2019 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Helsingborgs kommun. BHL, AL, KF, AL, ML och MH-P överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 28 oktober 2019 avslag överklagandet.

BHL, AL, KF, AL, ML och MH-P har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**BHL, AL, KF, AL, ML och MH-P** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva det beviljade bygglovet. Till stöd för sitt överklagande har de anfört i huvudsak följande.

Bygglovet medger dels en tillbyggnad av plan 1 och 2 genom att del av fasaden mot sydväst flyttas ut med en planstridig takfotshöjd, dels en ändrad takkonstruktion som innebär en väsentlig volymökning samt kraftigt höjd taknock.

I beslutet om bygglov påstås felaktigt att ansökan överensstämmer med gällande detaljplan. Enligt deras uppfattning strider emellertid ansökan klart mot planbestämmelserna. Byggnaden är redan i utgångsläget planstridig, men avvikelser har godtagits vid bygglovsprövningen 1989. Redan bedömningen då var dock felaktig, eftersom det rörde sig om alltför stor avvikelse med ett väsentligt överskridande av föreskriven högsta byggnadshöjd.

Åtgärden att nu förse byggnaden med ett nytt, större och annorlunda utformat tak kräver bygglov. För bygglov krävs att åtgärden inte strider mot detaljplan. Det nya takets beräknade höjd överskrider den enligt planen tillåtna med (5,6 — 3,5 =) drygt

2,0 meter. I sammanhanget kan nämnas att företedd bygglovshandling (Bygglovshandling ritn. Sektion A-A, 2019-06-19.) redovisar en felaktig "takfotshöjd" om 5,1 meter. Rätta takfotshöjden ska enligt skalmått på ritningarna vara ca 5,6 meter. Taket strider under alla förhållanden klart mot detaljplanen.

Att en planavvikelse i fråga om höjd godtagits vid bygglovsprövningen av det befintliga taket 1989, medför inte med automatik att även det nya taket ska godkännas. De skyddsintressen och syften som ligger bakom en viss planbestämmelse upphör inte som följd av att en mindre avvikelse från planbestämmelsen tidigare godtagits i ett enskilt fall. Planbestämmelsen om byggnads höjd gäller alltså fullt ut (se MÖD 2014:24).

Vid bygglovsprövningen av det nya taket måste alltså ske en prövning av planavvikelsen. Mot bakgrund av gällande restriktiva praxis när det gäller att godta höjdavvikelse framstår det som närmast uteslutet att beträffande en enfamiljvilla av förevarande slag godtas en höjdavvikelse i storleksordningen 2 meter. Avvikelsen är varken liten eller förenlig med planens syfte. Därtill kommer att det nya taket har större volym på grund av vidgad bas (utflyttad fasa) och högre takvinkel. Taknocken är dessutom ca 2,5 meter högre ännocken på befintligt tak. Det är faktorer som ytterligare talar mot att planavvikelsen kan godtas. Det nya taket inverkar negativt i hög grad på stads- och landskapsbild och inte minst på utsiktförhållanden för närbelägen bebyggelse och deras fastighet.

De vill understryka att även om den beräknade byggnadshöjden inte ändrats (vilket länsstyrelsen betonar i sitt beslut) innebär lovet ett medgivande av större volym och väsentligt högre taknockshöjd. Betydelsen av den tidigare dispensen är begränsad till den volym och höjd som ursprungligen medgavs.

Den ursprungliga dispensen för byggnadshöjden som gavs genom bygglovet 1989-05-08 rörde inte heller den södra delen av byggnaden eftersom den delen låg inom detaljplanens begränsningar i detta avseende (se bifogad skiss 1, 2019-11-15). Det

nu aktuella taket täcker emellertid hela byggnaden (se skiss 2, 2019-11-15.). Den tidigare dispensen kan därför redan av den anledningen inte ligga till grund för att tillåta det nya takets byggnadshöjd.

De anser vidare att det tredje plan som det nu aktuella bygglovets medger strider mot detaljplanen. Enligt denna medges endast två våningar, vilket utmärks med den romerska siffran "II" utan att denna är kompletterad med bokstaven "v", vilket är brukligt när en plan medger vindsinredning. Avsaknaden av "v" på detaljplanen måste därför förstås så att vindsinredning, utöver två våningsplan inte är förenligt med detaljplanen.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Fastigheten A omfattas av en stadsplan som fastställdes av länsstyrelsen i januari 1988. Stadsplanen gäller som detaljplan. Av planbestämmelserna framgår bland annat att högst en fjärdedel av fastigheten får bebyggas. På fastigheten får byggnad uppföras med högst två våningar. Byggnadshöjden får inte överstiga 3,5 meter.

#### *Byggnadshöjden*

Länsstyrelsen konstaterar att den befintliga byggnadens höjd avviker från gällande detaljplan. Av handlingarna framgår att avvikelsen har godtagits vid bygglovsprövning år 2002. De nu aktuella åtgärderna påverkar inte byggnadshöjden.

#### *Takutformningen*

Takutformningen medför att byggnadens totalhöjd ökar. Det finns dock ingen bestämmelse i detaljplanen som anger en byggnads högsta totalhöjd.

#### *Ett tredje plan*

Enligt detaljplanen får byggnad uppföras med högst två våningar. Förutsättningar för att ett våningsplan ska betecknas som en våning, och inte en vind, framgår av

bestämmelserna i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning utgör det tillskapade utrymmet som bildas när takutformningen ändras, inte en våning.

#### *Olägenhet*

Det meddelade bygglovets medför en förändring av närmiljön för de klagande. Den olägenhet som de klagande påtalar av framförallt takutformningen utgör dock, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljödomstolen bedömer, i likhet med underinstanserna, att de bygglovprövade åtgärderna överensstämmer med gällande detaljplan för området. De olägenheter som uppkommer till följd av bygglovets är dock inte av så kvalificerad art att bygglovets av den anledningen ska upphävas. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 17 februari 2020.

Karin Fridell

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Fridell, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Ewa Svensson.