



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2022-05-30  
Stockholm

Mål nr  
P 6544-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-05-24 i mål nr P 1023-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Fagring & Norberg D3 AB, 559051-7669

### Motpart

1. D N
2. J N
3. K R
4. P W
5. P-A T
6. M T

Ombud för 1-6: J P

7. Byggnadsnämnden i Mölndals stad  
431 82 Mölndal

Dok.Id 1822319

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Mölndals kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Mölndals kommuns beslut den 9 december 2020, dnr BN 763/2020, § 110, att ge bygglov för flerbostadshus på fastigheten

A.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Fagring & Norberg D3 AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut att ge bygglov.

**D N, J N, K R, P-A T, M T** och **P W** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Byggnadsnämnden i Mölndals kommun** har medgett att beslutet om bygglov fastställs.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Fagring & Norberg D3 AB** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Mark- och miljödomstolen har tolkat ritningsunderlaget felaktigt. Uteplatserna på övre plan ska inte glasas in. Den spaljéliknande stålramen utgör inte del av den fasta byggnadskonstruktionen och har enbart en dekorativ funktion, den påverkar därför inte byggnadshöjden. Byggnaden uppfyller krav på tillgänglighet, vilket granskats av en oberoende tillgänglighetskonsult.

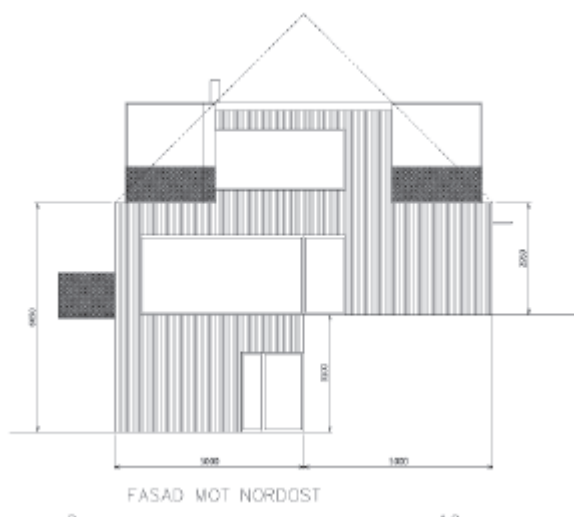
**D N, J N, K R, P-A T, M T** och **P W** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Enligt planbestämmelserna får undervåning inredas där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Undervåning ska tolkas som synonymt med källare. Bottenplanet saknar helt karaktären av en källare och utgör i stället en suterrängvåning, vilket utgör en våning. Byggnaden strider därför mot detaljplanen vad gäller antal våningar. Byggnaden brister ur tillgänglighetssynpunkt bl.a. eftersom det saknas invändig förbindelse mellan plan 1 och plan 2. Det saknas även möjlighet att anordna en tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade och samtidigt tillgodose krav på trafiksäkerhet. Byggnaden strider också mot anpassningskravet.

**Byggnadsnämnden i Mölndals kommun** har i huvudsak anfört att ritningsunderlaget är tillräckligt tydligt för att fastställa att någon inglasning av uteplatserna inte är aktuell.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Nämnden beviljade bygglov för ett flerbostadshus. Länsstyrelsen upphävde bygglovet med motiveringen att våningsantalet överstiger det som detaljplanen medger. Mark- och miljödomstolen fann att byggnaden är planelig i fråga om antal våningar men att byggnadshöjden överskrider det tillåtna. Frågan är således i första hand om byggnaden strider mot detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal.

För fastigheten gäller en stadsplan från 1988 som gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område där högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta antal våningar är två. Av planbestämmelserna framgår att utöver angivet våningsantal får undervåning inredas där byggnadsnämnden prövar lämpligt.



*Utdrag ur bygglovshandlingarna som visar flerbostadshusets gavelfasad mot gatan.*

Den indragna översta våningen har terrasser som avses att förses med monterade ”spaljéer” i form av ett ramverk av stål. Mark- och miljödomstolen har tagit hänsyn till dessa vid beräkningen av byggnadshöjden, med antagandet att ramarna används för inglasning av terrasserna. Av bygglovsritningarna framgår emellertid inte att dessa ska

glasas in. Bolaget har i Mark- och miljööverdomstolen därtill kompletterat med illustrationsmaterial som visar att någon inglasning inte ska ske, utan att ramverket har ett dekorativt syfte. Konstruktionen ska vid dessa förhållanden inte beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden. Med denna utgångspunkt blir byggnadshöjden 4,5 meter, vilket är i enlighet med detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det nedersta planet är att betrakta som en sådan undervåning som får inredas om nämnden bedömer det lämpligt. Nämnden har bedömt åtgärden lämplig. Byggnaden är alltså planenlig även avseende antalet våningar.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer vidare att kravet på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt kravet på anpassning till omgivningen i tillräcklig grad är tillgodosett. Inte heller det som anförts om trafiksäkerheten utgör hinder för bygglov. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför nämndens beslut att ge bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-05-24  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 1023-21

### **KLAGANDE**

Fagring & Norberg D3 AB, 556948-5609

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Mölndals kommun, 431 82 Mölndal
2. D N
3. J N
4. P N **avvisad**
5. R N **avvisad**
6. K R
7. P-A T
8. M T
9. P W

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 1 mars 2021 i ärende nr 403-593-2021, se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Mölndals kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 520513

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: <a href="mailto:mmd.vanersborg@dom.se">mmd.vanersborg@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/">www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Mölndals kommun (nämnden) beslutade den 9 december 2020 (§ 110, dnr BN 763/2020) att bevilja Fagring & Norberg D3 AB bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fem lägenheter i två plan samt inredd källare (souterräng) på fastigheten A.

Nämndens beslut överklagades av J N och D N (B), P N och R N (C), M T och P-A T (D) samt P W och K R (E). Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) beslutade den 1 mars 2021 att dels avvisa överklagandet från P N och R N, dels upphäva nämndens beslut.

### **YRKANDEN M.M.**

Fagring & Norberg D3 AB har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att nämndens beslut om bygglov ska fastställas. Bolaget har som grund för yrkandet anfört bland annat följande.

#### *Planbestämmelse*

Mark- och miljööverdomstolens dom (P10538-18) gällande grannfastigheten, F, klargör följande centrala frågeställning om hur planbestämmelsen ska tolkas.

"Tolkningen bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen.

Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd." Det är därför mycket märkligt att länsstyrelsen valt att inte beakta områdesbestämmelserna i sin helhet.

#### *Våningsantal*

Byggnaden består av två våningsplan samt en inredd undervåning. För fastigheten gäller byggnadsbestämmelserna BFIIk. Detaljplansbestämmelserna om "Byggnads utformning" anger följande.

§6

- a. På med romersks siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b. På med k betecknat område får, utöver angivet våningsantal, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, undervåning inredas.

Undervåningen är i detta fall prövad av nämnden som lämplig.

*Byggnadshöjd*

Byggnadens sydöstra fasad är att betrakta som beräkningsgrundande då den rimligtvis borde anses ha störst allmän påverkan. Byggnaden är belägen mer än 6 meter från allmän plats och följaktligen ska alltså byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

Spaljé/ pergola och räcken är att betrakta som s.k. "monterade", vilket innebär att de inte utgör del av den fasta byggnadskonstruktionen och inbegrips därmed inte vid beräkningen av byggnadshöjden. Exempel på detta visas i Boverkets rapport "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal" från 2016 på sidan 30, figur 31.

I samma rapport från Boverket exemplifieras på sid 33 "Undantag från indragna takvåningars gavlar". Detta exempel är tillämpligt på nu aktuell byggnadstyp.

Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån invid byggnaden, upp till en tänkt skärningspunkt mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Vid användande av Fasadarea-metoden för beräkning av byggnadshöjden är den totala fasadarean beräknad till 252m<sup>2</sup> och byggnaden omkrets till 56 m. Kvoten blir då  $252/56=4,5$ . Byggnadshöjden är således förenlig med den gällande detaljplanen, vilken reglerar byggnadshöjden till max 4,5 m.



*Anpassningskravet*

Byggnaden är gällande såväl storlek, uttryck samt placering väl anpassad till den omkringliggande miljön. Byggnadens utformning följer naturligt den angränsande Heleneviksbackens lutning och utgör ingen olägenhet för bakomliggande fastigheter.

Förslaget, A, omges av befintlig bebyggelse som till uppfattad storlek och höjd är snarlik. Gestaltningen harmoniserar väl med den befintliga byggnationen i fastighetens direkta närhet.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

För fastigheten A gäller en stadsplan från 1988, "Område kring Helenevik". Stadsplanen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BFIIk. Av planbestämmelserna framgår att den romerska siffran, II, anger högsta antal våningar som en bostadsbyggnad får uppföras med. Vidare anges att det på med k betecknat område får, utöver angivet våningsantal, inredas undervåning där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. På plankartan anges i stället att beteckningen "k" avser källare som får inredas. Vad gäller byggnadens höjd, på plankartan definierad som byggnadshöjd, anger siffran i romb att högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.

Det är plankartan med tillhörande planbestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet i en detaljplan. Däremot kan planbeskrivningen användas för att, när det behövs, tolka innebörden av en planbestämmelse. Vid tolkningen av en detaljplan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för detaljplanens antagande beaktas. Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, vid tiden för antagandet, kan också vara ett stöd.

### *Våningsantal*

Mark- och miljödomstolen instämmer inledningsvis i länsstyrelsens bedömning att det översta planet i aktuell byggnad utgör en våning.

Enligt planbestämmelsen får, om nämnden prövar det lämpligt, undervåning inredas i område markerat med k. Enligt Plan- och byggtermer 1994 och Terminologicentrum TNC 95 är en undervåning en våning som till en mindre del är belägen under omgivande markyta. Detaljplaneanvisningarna för aktuell tidsperiod från Statens Planverk (SPV 1976) refererar inte till begreppet ”undervåning”. Inte heller anger SPV någon särskild beteckning för källare.

Mark- och miljödomstolen finner att det är planbestämmelsens angivande av undervåning som har företräde framför förklaringen på plankartan att beteckningen k betyder att källare får inredas. Domstolen finner därför att det på fastigheten A är fråga om en sådan undervåning som nämnden får medge utöver tillåtet våningsantal. Nämnden har prövat det lämpligt att undervåningen får inredas, varför åtgärden inte strider mot detaljplanen. Det saknas därför skäl att upphäva bygglovets på grund av våningsantalet.

### *Byggnadshöjd*

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att den aktuella byggnaden är placerad mer än sex meter från allmän plats (Heleneviksbacken), vilket innebär att byggnadshöjden får vara maximalt 4,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Vidare finner domstolen att det saknas skäl att frångå huvudregeln att byggnadshöjden ska beräknas utifrån den samlade byggnadskroppen. Domstolen delar dessutom sökandens bedömning att den sydöstra långsidan påverkar upplevelsen av byggnaden mest och att den ska vara den beräkningsgrundande fasaden.

Beräkning av medelmarknivå kan göras på olika sätt. I detta fall, där byggnaden är enkel, symmetrisk och ansluter till marken i jämna horisontala nivåer, kan en beräkning göras genom att summera byggnadshöjderna i de fyra hörnen och dividera med fyra. I detta fall  $(92,6 + 92,6 + 95,7 + 95,7)/4$ . Kvoten och tillika

medelmarknivån är då +94,15. Samma resultat erhålls om den mer komplicerade beräkningen enligt fasadareametoden används.

Av 9 § tredje stycket ÄPBF följer att byggnadshöjden ska räknas från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak på den fasad som är beräkningsgrundande. För nu aktuell byggnad bedömer mark- och miljödomstolen att de inglasade uterummen på översta våningsplanet – som har en visuell påverkan på upplevelsen av den beräkningsgrundande fasaden – utgör en integrerad del av våningsplanet. Skärningspunkten mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning, på den beräkningsgrundade fasaden är därmed + 101,3 meter. Den beräknade byggnadshöjden är höjden över nollplanet i skärningspunkten, alltså + 101,3 meter, minus medelmarknivån runt byggnaden + 94,15 meter, vilket blir 7,15 meter.

Då den enligt planen högsta tillåtna byggnadshöjden är 4,5 meter, överskrider byggnadshöjden med drygt 2,5 meter. Mark- och miljödomstolen finner att en sådan avvikelse från planen inte kan anses vara liten.

Mark- och miljödomstolen finner att bygglov inte kan ges för den ansökta byggnaden, varför överklagandet ska avslås.

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

Överklagande senast den 14 juni 2021.

Titti Heina

Helena Carling

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.