



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-08-18 i mål nr P 11-22 och P 2128-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Staden Södra 4

Ombud: EM.T.

Motpart

1. Miljö- och byggnämnden i Region Gotland
621 81 Visby

2. K.W.

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av två parhus per fastighet på var och en av fastigheterna X, Y, Z och A i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut upphävs.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Staden Södra 4 (bostadsrättsföreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa Miljö- och byggnämndens i Region Gotland beslut om bygglov för nybyggnad av två parhus per fastighet på var och en av fastigheterna X, Y, Z och A i Gotlands kommun.

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland (nämnden) har tillstyrkt ändring.

K.W. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolens tolkning av detaljplanens bestämmelse om högsta takfotshöjd är felaktig. Enligt gällande praxis ska en beräkningsgrundande fasad bestämmas, på samma sätt som för begreppet byggnadshöjd. Samtliga byggnader blir då plan-enliga med avseende på planbestämmelsen om takfotshöjd. Gällande planbestämmelsen om minsta avstånd till tomtgräns avseende hus B på fastigheten X, husen C och D på fastigheten Y samt husen G och H på fastigheten A faller dessa inom ramen för liten avvikelser i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Som liten avvikelser borde i första hand kunna bedömas hus C (4 m från tomtgräns), hus G (4,47 m från tomtgräns) och hus H (2,9 m från tomtgräns). Även hus B (0,5 m från tomtgräns) samt hus D (0,8 m från tomtgräns) borde kunna bedömas som liten avvikelser mot bakgrund av att det redan i de tidigare byggda etapperna inom området tillåtits den typen av avsteg från planbestämmelserna. Varje alternativ placering av husen skulle medföra en placering betydligt närmare motpartens fastighetsgräns än vad som nu är fallet.

Nämnden har anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig tolkning av detaljplanens bestämmelse om högsta tillåtna takfotshöjd. Utgångspunkt för tolkningen bör vara definitionen av begreppet takfot i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95). Beräkningen av takfotshöjden ska göras på den sida av byggnaden som anses vara den sida som har det största allmänna intresset, vilket i det här fallet får anses vara mot gatan. Nämndens tolkning av bestämmelsen ska ges företräde framför andra tolkningar och då ryms samtliga lovsökta byggnader inom detaljplanens bestämmelse avseende högsta tillåtna takfotshöjd.

Normalt sett kan avvikelsen avseende hus C (4,0 m till gräns), hus G (4,47 m till gräns) och hus H (2,9 m till gräns) mycket väl anses falla inom ramen för liten avvikelse, enligt PBL, medan avvikelserna avseende hus B (0,5 m till gräns) och hus D (0,8 m till gräns) normalt sett inte kan anses utgöra en liten avvikelse. Med beaktande av alla omständigheter i ärendet så borde dock även avvikelserna avseende husen B och D ändå kunna godtas som en liten avvikelse. Avvikelserna hade kunnat elimineras, utan negativa konsekvenser i övrigt, inte minst för den klagande grannen, genom en sammanslagning av de fyra fastigheterna till en fastighet, om tillåtna byggrätter och fördelningen av dessa hade reglerats på annat sätt än per fastighet. Gränserna har i huvudsak funktionen av plantekniskt administrativa gränser, snarare än funktionen av fastighetsgränser. Om några av avvikelserna inte kan godtas kommer de enskilda intressena på båda sidor om gränsen mellan den klagande fastigheten och bostadsrättsföreningens markområde vid en intresseavvägning ändå gynnas av att avvikelserna avseende avstånd till gräns godtas. Allmänna intressen avseende stadsbild och helhetsverkan tillgodoses bättre med den nu loggivna placeringen av byggnaderna, än om den, förvisso planenlig, men i övrigt, för alla parter, mindre lämpliga placeringen tvingas fram.

K.W. har anfört i huvudsak följande.

Det saknas en definition av begreppet takfotshöjd och det är oklart hur takfotshöjden ska beräknas. Det finns heller ingen rättspraxis rörande användningen av begreppet. Boverkets föreskrifter och kommentarer till dessa visar på problem och oklarheter som är förknippade med begreppet byggnadshöjd och vilka oönskade konsekvenser som en användning kan medföra. Boverket har uttalat att om takfotshöjd används som höjdbestämmelse i detaljplaner behöver det tydligt anges vilken eller vilka fasader som omfattas och hur de ska mätas vid olika takutförningar. Det går inte att enbart utifrån den aktuella planbestämmelsen bedöma tillåten höjd på byggnaderna. Tolkning av detaljplanen måste i stället ske med hjälp av planbeskrivningen. I planbeskrivningen är det klart uttalat att detaljplanens syfte är att bygga friliggande småhus av högst 1,5-planstyp. Att godkänna byggnader med tre våningar strider mot detaljplanen och dess syfte. Oavsett detta så är i vart fall hus A vänt mot Ygnevägen och den sidan måste anses ha större allmän påverkan än den mot lokalgatan, vilket medför att det är denna fasad som ska vara beräkningsgrundande.

Byggnaderna utgör en betydande olägenhet för henne som granne. När hon 2013 köpte fastigheten var hon genom detaljplanen väl medveten om att det skulle kunna komma att byggas villor på de 22 tomterna. Det har aldrig funnits anledning att räkna med att hus med de höjderna och utformningarna, som särskilt husen F och G har, skulle kunna komma att byggas på området. Sju meter från hennes tomtgräns har nu två cirka nio meter höga parhus med takterrasser och stora fönsterpartier uppförts. Markterrasserna ligger endast tre meter från hennes tomt.

Fem av åtta bygglovsbeviljade byggnader har byggts närmare tomtgräns än 4,5 m. Skälen till dessa avvikelser synes vara att kunna bygga så många bostäder som möjligt på de begränsade markytorna. Eftersom det handlar om helt nya byggnader hade dessa kunnat anpassas i storlek så de inte hamnat för nära tomtgränserna. Det har således inte berott på skäl som kan godtas som liten avvikelse.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tillämpliga planbestämmelser för markanvändningen

Den för bygglovsfastigheterna gällande detaljplanen D och E antogs 2010.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att bygglovsfastigheterna ligger inom ett område som på plankartan avgränsas av en användningsgräns men där det inte uttryckligen anges på plankartan vilken markanvändning som gäller inom det området.

Planen kan emellertid inte uppfattas på annat sätt än såsom underinstanserna gjort, nämligen att gällande användningsbestämmelse inom området är ”B” och ”fril”, dvs. fastigheterna får bebyggas med friliggande bostadshus (jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 mars 2023 i mål nr P 11897-21).

Hustyp, antal lägenheter, våningar och hus

För bygglovsfastigheternas användning gäller alltså enligt planbestämmelserna att marken får bebyggas med bostäder som uppförs som friliggande hus. Den användningsbestämmelsen utesluter inte uttryckligen att mer än en huvudbyggnad uppförs på respektive fastighet. Som länsstyrelsen har angett talar visserligen utformningen av planbestämmelserna om placering, utformning och utförande i vissa delar för att avsikten kan ha varit att endast en huvudbyggnad per fastighet ska få uppföras. I motsatt riktning talar bestämmelsen om utnyttjandegrad eftersom den tillåtna byggnadsarean har bestämts gemensamt för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Till detta kommer att det inte heller finns någon särskild planbestämmelse som begränsar antalet bostäder som får inredas i friliggande hus. Mot denna bakgrund och då planbeskrivningen inte innehåller några tydliga uttalanden i detta avseende, anser även Mark- och miljööverdomstolen att den omständigheten att de fyra ansökningarna avser två jämnstora bostadsbyggnader på respektive fastighet inte innebär att byggloven strider mot planen vad gäller antalet byggnader. (Jämför för motsatt bedömning Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 oktober 2020 i mål nr P 10068-19 där den i det målet

aktuella detaljplanen från 2007 innehöll en planbestämmelse om utnyttjandegrad som var väsentligen mer precist uttryckt än vad som är fallet här.)

Vidare innehåller planbestämmelserna inte någon uttrycklig begränsning i fråga om antalet bostadslägenheter per byggnad eller fastighet. Planbestämmelsen ”friliggande hus” ger i sig inte något besked om att det endast är en- eller tvåbostadshus som får uppföras. Någon sådan begränsning framkommer inte heller på något tydligt sätt i planbeskrivningens syfte och huvuddrag. Att det i planbeskrivningen under rubriken bostäder anges att förslaget omfattar 22 nya tomter för friliggande småhus ger inte tillräckligt stöd för att tolkningsvis förstå planbestämmelsen så att endast en- eller tvåbostadshus får uppföras. Detta mål avser en detaljplan från 2010 och Mark- och miljööverdomstolen understryker att utrymmet för att, med stöd av planbeskrivningen inskränka det utrymme som planbestämmelsen ”friliggande hus” ger, får ses som väsentligen mindre än vad som vad fallet i NJA 2022 s. 922, som avsåg tolkningen av termen ”fristående hus” i en plan från 1966 och där det i planbeskrivningen angavs att syftet med planen var att komplettera området, med bevarande av sin villastads-karaktär, med friliggande enfamiljshus. Mark- och miljööverdomstolen delar därmed underinstansernas bedömning att planen inte begränsar antalet bostadslägenheter per byggnad eller fastighet.

Inte heller kan planbestämmelsen ”friliggande hus” uppfattas så att den inte tillåter parhus med i längdled förskjutna byggnadskroppar. Planen innehåller inte någon planbestämmelse som begränsar antalet våningar. Mark- och miljööverdomstolen gör alltså samma bedömning som underinstanserna även i dessa avseenden.

Takfotshöjd

Enligt detaljplanens bestämmelser får huvudbyggnadens takfotshöjd inte överstiga 4,5 m. Användandet av begreppet takfotshöjd är i detaljplaner relativt ovanligt. I planbeskrivningen utvecklas inte hur takfotshöjden är tänkt att beräknas. Mark- och miljödomstolen har tolkat bestämmelsen på så sätt att samtliga yttre punkter där tak avslutas inte får överstiga 4,5 m. Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med nämnden, att begreppet takfotshöjd i stället ska jämföras med byggnadshöjd och att

en beräkningsgrundande fasad därmed ska bestämmas. Nämnden har under bygglovsprövningarna utgått från att fasaderna mot Hallbrosvägen ska vara beräkningsgrundande. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i att det är dessa fasader som får anses ha störst allmän påverkan och därför ska vara beräkningsgrundande, även om hus A på fastigheten X har en högre fasad mot Ygnevägen.

Till skillnad från mark- och miljödomstolen bedömer därmed Mark- och miljööverdomstolen att byggnaderna i fråga om takfotshöjd inte avviker från detaljplanen. Planbestämmelsen om högsta tillåtna takfotshöjd utgör således inte hinder för bygglov för något av husen som omfattas av bygglovsansökningarna.

Placering

Enligt planbestämmelserna ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Mark- och miljööverdomstolen har funnit det förenligt med planen att uppföra två jämnstora byggnader på respektive fastighet. En följd av detta är dock att placeringsbestämmelsen för huvudbyggnad blir tillämplig för samtliga hus som de fyra ansökningarna avser.

I bygglovsansökan för fastigheten X är hus A placerat i enlighet med planbestämmelsen medan hus B endast ligger 0,5 m från gränsen mot fastigheten Y. Hus B är därmed placerat i strid med planbestämmelsen och det är inte fråga om någon sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Förhållandena på fastigheten Y är sådana att hus C enligt ansökan ska placeras för nära gränsen mot fastigheten X och hus D för nära gränsen till fastigheten Z. Ingentera av avvikelserna kan anses som liten; såvitt gäller hus C i vart fall inte med beaktande av att det är fråga om nybyggnation.

Ingen av byggnaderna på fastigheten Z (hus E och hus F) ska enligt ansökan placeras närmare tomtgräns än planbestämmelsen tillåter.

Vad slutligen gäller hus G och hus H på fastigheten A kon-staterar Mark- och miljööverdomstolen att avståndet om 4,47 m till tomtgränsen för hus G mot fastigheten Z ligger inom den mätmarginal som innebär att placeringen inte avviker från planbestämmelsen. Hus H ska emellertid placeras endast 2,9 m från tomtgränsen till fastigheten B och det är inte fråga om någon liten avvikelse.

Det sagda får till följd att, utom på fastigheten Z, i vart fall en byggnad på respektive fastighet placeras i strid med plan varför bygglov i enlighet med ansökningarna inte kan beviljas för dessa fastigheter.

Betydande olägenhet

Mark- och miljööverdomstolen gör inte någon annan bedömning än underinstanserna i fråga om de lovsökta byggnaderna medför betydande olägenhet för K.W.. Hennes invändning i detta avseende utgör alltså inte skäl att neka bygglov.

Sammanfattande slutsats

De fyra bygglovsansökningarna avser i detta fall uppförande av två jämnstora byggnader på respektive fastighet med en bestämd placering i förhållande till varandra. Mark- och miljööverdomstolen har visserligen bedömt att detaljplanen inte utesluter att två huvudbyggnader uppförs på respektive fastighet, men med detta ställningstagande följer enligt domstolens mening att ansökningarna inte kan prövas separat för de två byggnaderna på respektive fastighet. Det sagda innebär att bygglov inte ska beviljas för någondera av ansökningarna för fastigheterna X, Y eller A. Bostadsrättsföreningens överklagande ska därför avslås i dessa delar och punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut ska stå fast.

Mark- och miljööverdomstolen har till skillnad från mark- och miljödomstolen bedömt att hus F på fastigheten Z inte strider mot planen i fråga om takfotshöjd. Såvitt gäller hus E är Mark- och miljööverdomstolens bedömning den-samma som mark- och miljödomstolens, dvs. att det inte finns hinder för bygglov.

Mark- och miljödomstolen har skälsvis angett att bygglovet för hus E skulle kvarstå men har i domslutet punkten 2 upphävt bygglovet i sin helhet. Bostadsrättsföreningens överklagande ska således bifallas på så sätt att mark- och miljödomstolens förordnande i punkten 2 i domslutet upphävs, med följd att nämndens beslut om bygglov på fastigheten Z står fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Julia Lodén.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-08-18
meddelad i
Nacka

Mål nr P 11-22
och P 2128-22

PARTER

Klagande
K.W.

Motpart
1. Brf Staden Södra 4

Ombud: EM.T

2. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 9 december i ärende nr 403-3920-21, 403-3919-21, 403-3918-21, 403-3917-21 och 403-4298-2021, se bilagorna 1 och 2

SAKEN

Bygglov för parhus på fastigheterna X, Y, Z och A i Gotlands kommun

Mark- och miljödomstolens domslut, se nästa sida.

DOMSLUT

1. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnämndens beslut avseende bygglov på fastigheterna X, Y och A, dnr MBN 2021/1718, MBN 2021/1719 och MBN 2021/1644, och avslår ansökan om bygglov.
 2. Med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnämndens beslut avseende bygglov på fastigheten Z, dnr MBN 2021/1720, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av domskälen.
 3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Miljö- och byggnämnden vid Region Gotland (nämnden) beviljade bygglov för nybyggnad av två parhus per fastighet på var och en av fastigheterna X, Y, Z, A och B. K.W. överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Gotlands län som avvisade överklagandet avseende B och avlog överklagandena i övrigt. K.W. har nu överklagat länsstyrelsens beslut avseende fastigheterna X, Y, Z och A.

YRKANDEN M.M.

K.W. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov på fastigheterna X, Y, Z och A. Till stöd för sitt överklagande har hon anfört i huvudsak följande.

Av detaljplanen framgår att marken ska användas för bostäder och att byggnaderna ska vara friliggande småhus. Bygglovet avser däremot parhus och hennes uppfattning är att varje parhus består av två småhus. Redan av det skälet ska bygglovet anses strida mot detaljplanen. Varje parhus ska vidare innehålla två respektive fyra lägenheter med separata ingångar, uteplatser och i de flesta fall balkonger eller takterrasser. Bestämmelsen om friliggande bostadshus måste tolkas som att det avser egnahems- eller villabebyggelse och en- till tvåbostadshus, men inte parhus med skilda lägenheter med undantag för generationsboende. Det är inte fråga om generationsboende i aktuellt fall och antalet lägenheter i parhusen strider därmed mot detaljplanen. Byggnaderna på A, och till synes även X och Y, kommer att placeras närmare tomtgränserna än vad detaljplanen tillåter. Det planeras även attefallshus på flera av fastigheterna.

På fastigheterna Z och A finns tre stycken nio meter höga hus med takterrasser. Dessa strider mot detaljplanens bestämmelser om högsta takfotshöjd på 4,5 meter då byggnadernas långsidor ska vara beräkningsgrundande. Avvikelsen kan inte anses som liten. Detaljplanen anger att småhusen får ha upp till 1,5 plan. Samtliga byggnader har tre våningar, vilket strider mot detaljplanen.

Utformningen av byggnaderna vad gäller placering, höjd, antal våningar och fönster, tak- och markterrasser medför betydande olägenheter för henne. Olägenheterna är inte bedömda genom prövningen av detaljplanen eftersom åtgärderna strider mot detaljplanen. Även om det allmännas intresse av bostäder kan väga tyngre än hennes intresse måste byggloven rymmas inom detaljplanens bestämmelser och syfte. Området ligger på landsbygden där man inte kan förvänta sig denna typ av byggnation. Husen ska byggas sju meter från hennes tomtgräns med de högsta fasaderna, som till stor del består av fönster, och takterrasserna vända mot hennes tomt. Mellan parhusen och hennes tomt planeras markterrasser, varav den ena kommer att byggas endast tre meter från hennes tomtgräns. Det hade gått att planera andra typer av hus vid hennes tomtgräns.

Till stöd för sin talan har hon bifogat ett antal ritningar.

Brf Staden Södra 4 (föreningen) har bestridit K.W.s yrkanden och anfört i huvudsak följande.

Fastigheterna är belägna cirka sex km från Visby. Det råder bostadsbrist i Visby och det finns ett ytterligare behov av bostäder föranlett av det återstiftade regementet på Gotland. Merparten av fastigheterna som omfattas av aktuell detaljplan är redan bebyggda. Det har tagits fram ett gestaltningsprogram för området. De aktuella byggloven avser byggnation av två friliggande parhus i två plan på varje fastighet. Varje parhus består av två lägenheter. Sökta åtgärder följer gestaltningsprogrammet ”Hallbros-Botmunds 2018-05-24” och är planenliga. Den beräkningsgrundande fasaden ska vid beräkning av byggnadshöjden vara den fasad som har mest allmän påverkan. Nämnden har bedömt att det är lokalgatan Hallbrosvägen som har mest allmän påverkan och att fasaderna som vetter mot Hallbrosvägen därför är de beräkningsgrundande fasaderna. De sökta byggnaderna har placerats i en linje där de framförvarande byggnadskropparna skymms av de bakomvarande och tvärtom. Detta för att skapa harmoniska siktlinjer, hålla ner känslan av höjd och samtidigt förhålla sig till gestaltningsprogrammets krav på stadsmässighet och modernt

byggnadsuttryck samt skapa ett dynamiskt gaturum. Föreningen har vidare beskrivit varje byggnads läge och upplevelse i förhållande till Hallbrosvägen.

Byggnaderna är friliggande. Detaljplanen reglerar inte antal hus per fastighet, antal lägenheter per byggnad och antal våningar. Sökta åtgärder strider därför inte mot detaljplanen på de grunderna. Byggnaderna följer planbestämmelsen om högsta takfotshöjd på 4,5 meter. Avseende betydande olägenhet har det redan i detaljplansskedet gjorts en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen där det allmänna intresset ansågs väga tyngre än det enskilda intresset. K.W.s fastighet C ligger vidare väl inbäddad i ymnig grönska i huvudsak bestående av höga träd. Avståndet från K.W.s huvudbyggnad till den närmst belägna byggnaden av de sökta är cirka 30 meter.

K.W. grundar en stor del av sitt överklagande på rättskällor och domar som berör antalet våningar, vilket inte är en relevant fråga i målet. Detaljplanen saknar bestämmelse om våningsantal. Definitionen av våning infördes i lagtext först 2011, efter att den aktuella detaljplanen vunnit laga kraft. Av situationsplanen som ligger till grund för byggloven framgår att byggnaderna är placerade mer än 4,5 meter från klagandes fastighet, vilket är det minsta avståndet som detaljplanen kräver. Sökta åtgärder är därför planenliga även i det avseendet.

Till stöd för sin talan har de bifogat skisser och foton m.m.

Nämnden har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. De hänvisar till bygglovsbeslutens motivering kring beräkning av byggnadernas takfotshöjd och tillägger följande. De har valt att tolka bestämmelsen kring takfotshöjd på samma sätt som vid beräkning av byggnadshöjd och därmed utgått från den beräkningsgrundande fasaden. Med den beräkningsmetoden överskrids inte den i detaljplanen reglerade takfotshöjden om 4,5 meter. Enligt detaljplanen ska huvudbyggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. På X, Y och A är byggnaderna i de beviljade byggloven placerade närmare tomtgräns än 4,5 meter, vilket inte har hanterats i prövningen av byggloven.

DOMSKÄL

Förenlighet med detaljplanen

Generella utgångspunkter för domstolens prövning

För att bygglov ska beviljas inom områden som omfattas av detaljplan krävs enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Om åtgärden står i strid mot detaljplanen får bygglov dock ändå beviljas i vissa fall, däribland om avvikelserna från detaljplan är liten och åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL.

De aktuella fastigheterna ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan från år 2010. K.W. har bland annat anfört att åtgärderna strider mot detaljplanen vad gäller hustyp, takfotshöjd, avstånd till tomtgräns och antal våningar, hus och lägenheter. Mark- och miljödomstolen har tagit ställning till om de ansökta åtgärderna är förenliga med detaljplanerna i dessa avseenden och, om så inte är fallet, om avvikelserna kan tillåtas i enlighet med 9 kap. 31 b § 1 PBL. Respektive byggnad benämns härnäst i enlighet med nedan bild.



Hustyp, antal lägenheter, våningar och hus

K.W. har anfört att de aktuella byggnaderna strider mot detaljplanen då de inte är friliggande småhus utan parhus samt överskrider tillåtet antal hus per fastighet, antal lägenheter per hus och antal våningar. Av planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, framgår att syftet med planen var att skapa nya tomter för friliggande hus och att avsikten var att bebygga med hus i 1,5 plan. Plankartan saknar däremot bestämmelser avseende hustyp, antal lägenheter, hus och våningar för det aktuella området. Åtgärderna strider därför inte mot detaljplanen på denna grund.

Avstånd till tomtgräns

Av detaljplanen följer att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Bestämmelsen avser samtliga tomtgränser, inte endast gränsen mot K.W.s fastighet. Byggnad B på X samt båda byggnaderna på Y respektive A har placerats närmare tomtgräns än vad detaljplanen medger och är därmed planstridiga.

Takfotshöjd

I detaljplanen anges att huvudbyggnadens takfotshöjd inte får överstiga 4,5 meter. Av planbeskrivningen framgår att byggnader kan uppföras i upp till 1,5 plan, men ingen ledning ges vad gäller takfotshöjd eller byggnadshöjd. Vad som utgör ett tak är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. I TNC 104 beskrivs tak som ”byggnadsdel som uppåt avgränsar en byggnad”. Mot bakgrund av detta tolkar mark- och miljödomstolen begreppet takfotshöjd som innebärande samtliga yttre punkter där tak avslutas. Detta innebär att takfotsbestämmelsen i detaljplanen ska tolkas på så sätt att taket inte får avslutas på en punkt överstigande 4,5 meter. Byggnad A och B på X, byggnad D på Y, byggnad F på Z samt byggnad G och H på A strider därmed mot detaljplanen i detta avseende. Avvikelserna kan inte betraktas som en liten avvikelse.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att nämndens beslut att bevilja bygglov för byggnaderna A–D, G och H på fastigheterna X, Y och A ska upphävas. Vad gäller Z kan konstateras att byggnad F är planstridig. Byggnad E bedöms däremot vara planenlig och kan inte anses medföra betydande olägenheter för omgivningen. Eftersom det inte i övrigt har framkommit skäl att neka bygglov för byggnad E ska bygglovet kvarstå i denna del. För korrekta följdbeslut ska nämndens beslut avseende Z undanröjas och målet ska återförvisas till nämnden för förnyad handläggning i enlighet med vad som framgår ovan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 8 september 2022.

Johanna Barketorp Dirke

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Johanna Barketorp Dirke, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit tingsnotarien Matilda Lindblad.