

Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att det för frågan om beräkningen av byggnadshöjden saknar betydelse om marken kommer att fyllas ut runt garaget. Det som är avgörande för bygglovets framgång är vad som framgår av ritningen som ligger till grund för lovet. Av ritningen framgår tydligt att markens medelmarknivå ligger klart under den nedersta kanten av panelen på garaget.

Med utgångspunkt från markens medelnivå enligt ritningen till den skärningspunkt som rätteligen ska tillämpas ska garagets byggnadshöjd enligt Mark- och miljööverdomstolen bestämmas till 4,77 meter, vilket innebär att den högsta byggnadshöjd som tillåts enligt stadsplanen överskrids med 37 centimeter. Överskridandet av den tillåtna byggnadshöjden blir därmed cirka 8 %.

Eftersom nämnden bedömt att den sökta åtgärden är förenlig med stadsplanen har nämnden inte prövat den avvikelse som garagets höjd utgör, i förhållande till den högsta byggnadshöjd som planen tillåter, och om bygglov kan ges trots att garaget således strider mot planen. Denna prövning bör ske hos nämnden som första instans. Inte heller har berörda sakägare med flera getts tillfälle att yttra sig över ansökan om bygglov på det sätt som anges i 9 kap. 25 § PBL. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas på så sätt att det upphävda bygglovets ska återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.

Vid denna utgång saknas skäl att göra en prövning av frågan om garaget kan anses utgöra en betydande olägenhet för grannarna.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Gösta Ihrfelt, referent, och Marianne Wikman Ahlberg samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar Länsstyrelsens i Norrbottens län beslut den 19 mars 2021 i ärende nr 403-16476-2020 och upphäver Miljö- och byggnadsnämndens i Luleå kommun beslut den 6 februari 2020, i ärende L-2020-41, i den del det avser beviljande av bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Luleå Öhemmanet 1:242 och avslår bygglovsansökan i den delen.

bebyggelse och fastighetsbildning lämpligen bör ske för att ingå som led i en ändamålsenligt utnyttjande av området.”

Syftet med tomtstorleken och byggrätten enligt planen, vid tidpunkten för antagandet av planen, var att utvinna mesta möjliga av området i fråga om tomtstorlek och byggrätt. Av ekonomiska skäl samt med hänsyn till den bristsituation som förelåg på egenhemstomter utvanns drygt 200 tomter om 700-800 m² inom detaljplanområdet. I planbeskrivningen till detaljplanen anges följande: ”Det är helt klart att så relativt små tomter som här är fallet i relation till de ytönskemål som dagens byggande har kommer att vålla en del huvudbry i bygglovskedet och kommer att kräva en hårdare styrning än vanligt är. Från kommunens sida ansåg man dock att fördelarna vid de utökade tomtantalet vägde tyngre än nyssnämnda nackdelar.”

För att utnyttja tomtmarken så effektivt som möjligt har man beskrivit i planbeskrivningen att bebyggelsen bör ligga parallellt med Tingsvägen. Vidare hänvisas till en illustrationsplan. Illustrationsplanen anger vilken utformning och placering som byggnaderna i området ska ha. Enligt illustrationsplanen ska komplementbyggnader placeras med en indragen placering i förhållande till huvudbyggnaden på den egna tomten och i förhållande till huvudbyggnaden på grannfastigheten. På så vis blir komplementbyggnad och huvudbyggnad på grannfastigheten omlott vilket medför att det inte uppstår en lika stor negativ påverkan på grannfastighetens uteplats. Enligt planbeskrivningen ska bebyggelsen med nocklinje ligga parallellt med Tingsvägen. Under dessa förhållanden har kommunen i detaljplanen bedömt att det är lämpligt att en komplementbyggnad förläggs med ett minsta avstånd om 0,5 m från tomtgränsen till grannfastigheten.

Placering och utformning m.m.

Det i målet aktuella garaget har uppförts utan att nocklinjen går parallellt med Tingsvägen. Garagebyggnaden är inte heller placerad omlott med huvudbyggnaden på grannfastigheten, vilket medför att garagebyggnaden upplevs

som en 4,5 m hög mur mot deras fastighet. Det överklagade bygglovet medför att området inte nyttjas på ett ändamålsenligt sätt, eftersom nämnden inte har följt illustrationsplanens rekommendation om hur bebyggelsen bör placeras och utformas.

Syftet med detaljplanen var aldrig att en komplementbyggnad i form av ett garage skulle vara lika högt som huvudbyggnaden. Syftet med bebyggelse enligt planen var att komplementbyggnaden skulle underordnas huvudbyggnaden, vilket det aktuella garaget inte gör. Det överklagade bygglovet strider mot detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd, då syftet är att komplementbyggnaden ska underordna sig huvudbyggnaden.

Garagets utformning och placering strider således mot syftet med detaljplanen eftersom de rekommendationer som uppställts i detaljplanen inte har följts. Till följd av detta avviker bygglovet från planen och avvikelsen kan inte anses vara så liten att den kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b och c §§ PBL. Mot bakgrund av detta ska bygglovet upphävas.

Byggnadens höjd och antal våningar

Vidare framgår i planbestämmelserna samt i planbeskrivningen att enbart en våning får uppföras på fastigheten Öhemmanet 1:242. Under 8 § under rubriken ”Byggnads höjd” i planbestämmelserna anges ”På med I betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,4 meter.” Under bestämmelsen anges ”På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.” Nämnden har inte gjort en korrekt tolkning av planbestämmelsen i 8 § då den förväxlat begreppet ”Byggnads höjd” med begreppet ”byggnadshöjd”. Det som menas med begreppet ”Byggnads höjd” är byggnadens totalhöjd. Detta förhållande styrks även av att byggnaden endast tillåts att uppföras med en våning. Det framgår vidare att vind inte får inredas.

Det faktum att nämnden tolkat höjden om 4,4 m i 8 § i planbestämmelserna till att utgöra byggnadshöjd medför att byggnaden beräkningsmässigt blir en

tvåvåningsbyggnad. I 1 kap. 4 § plan och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att en vind ska anses som en våning om byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för vindbjälklagets översida. Att garagets totalhöjd överskrider 4,4 m höjer vindbjälklagets översida från 0,6 till 1,7 m samt medför alltså att garaget beräkningsmässigt har två våningar.

Avseende byggnadshöjden på garaget gör de således gällande att begreppet ”Byggnads höjd” avser totalhöjd och att byggnaden därför är högre än vad planen medger. Avseende planbestämmelsen om antalet våningar gör de gällande att skillnaden mellan byggnadshöjden på garaget jämfört med takbjälklaget är mer än 0,7 m, varför garaget i enlighet med definitionen i PBF är att anse som en tvåvåningsbyggnad.

Garagebyggnaden på fastigheten Öhemmanet 1:242 avviker således från detaljplanen, inte enbart genom att vara högre än vad planen tillåter, utan även genom att ha en våning mer än vad planen tillåter. Planavvikelsen är inte så liten att den kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b och c §§ PBL.

Sammanfattande slutsats

Mot bakgrund av vad som anförts ovan strider det överklagade bygglovets mot detaljplanen och avvikelsen är inte så liten att den kan godtas. Byggnationen är inte heller förenlig med detaljplanens syfte. Bygglovets ska därför upphävas.

Formella brister

Mot bakgrund av att bygglovets avviker från detaljplanen borde de ha blivit hörda under samrådsskedet av bygglovshandläggningen. Det faktum att de inte blev hörda, och därmed inte gavs möjlighet att yttra sig över bygglovets påverkan på deras fastighet, utgör en formell brist i handläggningen. Bristen att kan inte läkas genom att de fått möjlighet att framföra sina synpunkter i länsstyrelsen och i mark- och miljödomstolen. Bygglovets ska därför upphävas.

Bygglovets avvikelse, som ovan framförts, från detaljplanen för området. Enligt nämndens delegationsordning har inte en bygglovshandläggare delegation att medge en liten avvikelse från planen om inte underrättelse till berörda sakägare har skett samt att berörda sakägare inte har haft några synpunkter. Beslutet om bygglov fattades genom delegation av en bygglovshandläggare. Handläggaren saknade dock rätt att fatta beslut om bygglov, då de som ovan anförts, aldrig fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Eftersom beslutet inte har fattats i behörig ordning föreligger det ett formellt fel i handläggningen av bygglovets. Bygglovets ska därför upphävas.

Betydande olägenhet

Skuggning, förlorad utsikt m.m.

Garaget som har uppförts på fastigheten Öhemmanet 1:242 medför en betydande olägenhet för dem då den skuggar deras fastighet. De har sin uteplats och balkong mot väster vilket medför att solen skiner på uteplatserna under eftermiddagen och kvällen. De har även en uteplats mot söder. Tidigare hade de goda ljusförhållanden på både balkong och uteplatser eftersom den tidigare bebyggelse som fanns på fastigheten Öhemmanet 1:242 var väl anpassad i fråga om storlek och höjd till bostadshuset på deras fastighet. Till följd av det överklagade bygglovets har dock deras balkong och uteplatser drabbats av skugga och minskat solljus. Det överklagade bygglovets medför också att de får minskat ljusinsläpp i vardagsrum och sovrum. Vid bygglovsprövningen har nämnden inte tagit hänsyn till att bygglovets ska anpassas till övrig bebyggelse så att betydande olägenhet inte uppstår.

Det har funnits alternativa möjligheter att utforma garagebyggnaden på. Om garaget hade placerats med byggnadens taknock parallellt med Tingsvägen eller som bebyggelsen gestaltas i illustrationsplanen hade olägenheten för deras fastighet minskat.

Garaget påverkar deras fastighet genom försämrat ljusinsläpp, skuggbildning, kraftigt försämrat solljus på uteplats, förlorad utsikt, rumslig känsla av instängdhet

m.m. Vid mark- och miljödomstolens syn den 16 mars 2022 framgick tydligt att garaget medför en betydande olägenhet för deras boendemiljö.

Värdeminskning

Bygglovets för garaget på fastigheten Öhemmanet 1:242 har medfört en betydande värdeminskning på deras fastighet. Marknadsvärdet för fastigheten har minskat med 200 000 till 300 000 kr med anledning av det höga garaget. Marknadsvärdet har därmed justerats ned från 4 miljoner kr till 3,8 miljoner kr. Det befaras att garagebyggnaden kommer att ha en mer eller mindre ekonomisk påverkan vid en eventuell försäljning eftersom det är många faktorer som spelar in.

Värdeminskningen har uppstått som en följd av de konkreta olägenheter som det överklagade bygglovets medför, i form av ökad skugga, minskad utsikt och försämrat ljusinsläpp samt minskat solljus på deras fastighet, framför allt på uteplatser och balkong. Olägenheterna är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Eftersom olägenheterna är betydande utgör värdeminskningen ett indirekt skäl till att vägra bygglov.

Snöras och vattenansamlingar

Även snörasen och vattenansamlingarna (se nedan) på deras fastighet utgör en betydande olägenhet för dem, enligt 2 kap. 9 § PBL.

Slutsats

Det överklagade bygglovets medför, mot bakgrund av vad som ovan anförts, en betydande olägenhet för dem som de inte ska behöva tåla. Bygglovets ska därför upphävas.

Omhändertagande av dag- och smältvatten

Utgångspunkten är att fastighetsägaren ska ta hand om vattnet på sin egen tomt. Garagebyggnaden är uppförd med ett avstånd om 1,0 m från deras västra tomtgräns med ett sadeltak med en takfot om 30-40 cm. Sadeltakets sluttande del på fastigheten Öhemmanet 1: 242 är placerad längs med kortsidan på deras fastighet.

Den västra gaveln ligger nu helt i ständig skugga, från morgon till kväll. De har inget ljusinsläpp och ingen sol. Deras vardagsrum, som är i markplan, och deras gavelbalkong i sovrummet, ligger således i skugga. Framför balkongen ses ett stort svart tak. Även uteplatsen vid västra gaveln ligger helt i skugga. Detta utgör en betydande olägenhet, jämfört med hur det var tidigare. Den tidigare garagebyggnaden var strax under 3 m hög, vilket också var en olägenhet men den var inte betydande utan gick att leva med.

Förutom uteplatsen vid västra gaveln, som de använder då och då, har de en uteplats i söderläge. Den uteplatsen ligger dock i skugga från kl. 18.00. Det är just under dessa timmar under våren och sommaren, som de numera drabbats av skugga. Sommaren är den tid då det sker mest uteaktiviteter, såsom grillning. Det tidigare garaget var förenligt med illustrationsplanen och detaljplanen. Det var ett dubbelgarage med en höjd strax under 3 m som var placerat en halvmeter från fastighetsgränsen. Taket slutade strax under deras gavelbalkong, så de hade inte skugga där på den tiden.

Byggnaderna på grannfastigheten brann ner till grunden, som han minns det i mars 2019. Det var en traumatisk händelse och han insåg då betydelsen av brandskydd. Det var nära att även deras hus brann upp, men tack vare garagebyggnadens höjd klarade de sig. Nu är dock garaget nästan dubbelt så högt som då. Det är lika högt som huvudbyggnaden och kan ses som en förlängning av denna. Detta innebär att riskerna, ur brandsäkerhetssynpunkt, ökar betydligt. Han har varit verksam i ungefär samma bransch. Om det skulle brinna idag är han tveksam till om deras hus skulle klara sig.

Det tidigare dubbelgaraget hade ett ganska platt tak, med svag lutning söderut med avrinning mot den egna tomten. Vattenavrinningen gick vidare mot den västra sidan där man hade avrinningen. De har sin avrinning på västra sidan mot garaget. De har fått en helt annan vattenföring mot sin tomt. En så hög byggnad som garaget skapar en jetström mellan husen, något de märkt under året som gått. De har fått en mycket stor snöläggning. De har aldrig sett något liknande under de 42 år som de bott på

Det är fråga om en förtätning. En normal villatomt omfattade då ca 1 600 m², i detta område byggdes ca 200 villor med tomter om ca 800 m². Kommunen accepterade olägenheten med förtätad bebyggelse, men angav att man skulle vara varsam när det gällde uppförande av komplementbyggnader. På Tingsvägen finns 68 villatomter, varav 14 har bebyggelsen placerad längs med gatan. Där har man dispens att bygga komplementbyggnaden 0,5 m från fastighetsgränsen, för de som har tomter mot väster eller öster. Området är otroligt genomtänkt planerat och arkitektoniskt utformat för att minimera olägenheterna. Ingen får bygga en huvudbyggnad närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen. Det känns därför väldigt främmande att få en verkstadsbyggnad, låt säga 1 m från sin tomtgräns. Deras gavel är placerad 4,5 m från gränsen, så det är ca 5-6 m mellan deras gavel och garaget. Garaget är en katt bland hermelinerna.

Garaget samspelar inte med den övriga bebyggelsen, utan är helt avvikande. När garaget sattes upp i november förra året, och han fick se över 4 m höga väggblock, trodde han att det var ett misstag, att någon läst fel på ritningarna eller liknande. Han ringde då stadsbyggnadsförvaltningen och talade med en byggnadsinspektör som förklarade att det hela var okej. När han påtalade att garaget skulle bli 7 m högt, lika högt som huvudbyggnaden, sa inspektören att det kanske blev lite högt, men vad skulle de göra, bygglovets var ju redan beviljat.

De har haft ett tryck på sig från omgivningen att de måste göra något åt byggnationen och överklaga. De har fått höra att om garaget blir normgivande för området kommer det att förstöra hela området. Flera personer har frågat om de godkänt byggnationen. Men de, som är rågrannar, blev inte ens informerade om att det skulle byggas ett garage. Så kan det inte fungera. Det är kommunens uppgift att skydda dem från sådana övergrepp som detta utgör. Han hade förväntat sig att nämnden skulle ha tillfrågat dem i processen. Det är flera i området som har försökt att bygga på lite på garaget eller bygga till lite extra, men de flesta har fått avslag. Från stadsbyggnadsförvaltningens sida har man bevarat området som det ursprungligen var tänkt att se ut ända till den 6 februari 2020 då detta bygglov, antagligen av misstag, beviljades.

att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter. Bedömningen måste ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 25 oktober 2016 i mål nr P 4375-16, MÖD 2015:44 samt Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 10 november 2017 i mål nr P 1622-17 och däri hänvisade rättsfall, såsom RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59 I).

Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Det är endast den omgivningspåverkan som åtgärden genererar utöver den påverkan som prövats i detaljplanen som kan medföra att bygglov inte kan beviljas om påverkan bedöms vara betydande (se MÖD 2015:44, se även Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 10 november 2017 i mål nr P 1622-17). För att en byggnads placering och utformning inte ska accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter och höjd kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 25 oktober 2016 i mål nr P 4375-16 samt Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 10 november 2017 i mål nr P 1622-17 och däri hänvisade rättsfall, såsom RÅ 1991 ref. 46, RÅ 1993 ref. 59 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 november 2013 i mål nr P 7862-13).

Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen, som i likhet med illustrationsplanen inte är juridiskt bindande, framgår bl.a. under rubriken ”Planområdets utformning” att kommunen av ekonomiska skäl samt med tanke på den bristsituation som förelåg på egnahems- tomter och områdets centrala läge önskade utvinna mesta möjliga av området. Bl.a. uttrycks att ”Det är helt klart att så relativt små tomter som här är fallet i relation till de ytönskemål som dagens byggande har kommer att vålla en del huvudbry i byggnadslovsskedet och kommer att kräva en hårdare styrning än vanligt är. Från

som uppstår inte är betydande på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Domstolen bedömer dessutom att denna omgivningspåverkan redan har bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan genom bestämmelserna om minsta avstånd till tomtgräns. Den kan därför inte omprövas nu i ett senare bygglovsärende.

Avseende *uteplatsen på baksidan*, i söderläge anser mark- och miljödomstolen att garagebyggnadens påverkan inte utgör en olägenhet i PBL:s mening. Nybyggnaden av garaget medför visserligen en viss skuggning av uteplatsen kvällstid. Mot bakgrund av avståndet till uteplatsen anser domstolen dock att det inte är fråga om någon egentlig utsiktsförlust och att garaget inte medför någon känsla av instängdhet på uteplatsen på baksidan. Området är tätbebyggt och det framstår enligt domstolen som närmast oundvikligt att byggnader tidvis kommer att skugga grannfastigheter och att en planenlig nybyggnad kan komma att medföra t.ex. ökad skuggning för grannarna. Mot bakgrund av detta och skuggningens begränsade omfattning, då den framförallt sker kvällstid, bedömer domstolen att det inte är fråga om en olägenhet i PBL:s mening.

Avseende *vardagsrummet* bedömer mark- och miljödomstolen att garagebyggnadens påverkan inte utgör en betydande olägenhet i PBL:s mening. De fönster som vetter mot västra gaveln saknar visserligen helt utsikt och har ett mycket begränsat ljusinsläpp och garagebyggnaden medför i viss mån en känsla av instängdhet vid utblick genom de västra fönstren. Domstolen konstaterar dock att det i vardagsrummet även finns fönster som vetter mot söder, vilka har fri utsikt och stort ljusinsläpp. Mot bakgrund av detta bedömer domstolen att den olägenhet som garagebyggnaden medför i vardagsrummet inte är betydande. Domstolen anser dessutom att den olägenhet som uppstår i vardagsrummet får anses vara prövad i planen och att den alltså inte kan omprövas vid en bygglovsprövning.

Avseende *sovrummet på övervåningen*, vilket enbart har fönster i västerläge, och *balkongen på västra gaveln*, bedömer mark- och miljödomstolen att garagets placering utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.