



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2022-06-17  
Stockholm

Mål nr  
P 12914-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-10-14 i mål nr P 5374-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. S.L-H.

2. K.H.

3. U-K.S.

4. B.S.

### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. Å.B.

3. P.B.

.

## SAKEN

Byggllov för tillbyggnad på enbostadshus på fastigheten A i Göteborgs kommun

---

Dok.Id 1801887

**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**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Göteborgs kommuns beslut den 2 mars 2020, dnr BN 2019-0009497, att ge bygglov för tillbyggnad på enbostadshus på fastigheten A och avslår bygglovsansökan.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**S.L-H., K.H., U-K.S.** och **B.S.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut att avslå ansökan om bygglov.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Å.B.** och **P.B.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**S.L-H.** och **K.H.** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Det är felaktigt att dela upp byggnaden i flera huskroppar vid bedömningen av byggnadshöjd och våningsantal. Byggnaden är rektangulär, sammanhängande och med smärre arkitektoniska indrag i fasaden som knappast skiljer huset i separata delar. Byggnaden har också ett sammanhängande tak och våningsplanet på övre plan sträcker sig med samma golv och takhöjd genom hela huset. Vid bedömning av om den nedre delen mot Lavettgatan utgör en källare kan inte den nuvarande användningen ges betydelse och inte heller det förhållandet att befintliga fönster kan sättas igen.

**U-K.S.** och **B.S.** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. De invände vid mark- och miljödomstolen att nämnden begått ett grovt fel på så sätt att bygglovet rubricerats som "fasadändring" i meddelandet till grannar och kungörelsen. Mark- och miljödomstolen har trots detta inte tagit ställning till invändningen. Det finns inte skäl att dela upp byggnaden i olika delar. Byggnadens andra våning har ett plant golv som sträcker sig från södergaveln till norrgaveln. Några nivåskillnader finns inte. Yttertaket är också plant, har en liten takvinkel och sträcker sig från södergaveln till norrgaveln. Några terrasserings finns

inte. Fasadförskjutningarna fyller endast ett dekorativt syfte. En betraktare av byggnaden uppfattar den som en homogen sammanhållen byggnad.

**Nämnden** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Den sökta åtgärden är planelig oavsett om byggnaden delas upp i en eller två volymer. Vad gäller byggnadshöjden anføres följande. Vid bedömning av byggnaden som en volym ska den norra fasaden vara beräkningsgrundande och fasaden närmast Lavettgatan utgöra fasadplan, byggnadshöjden understiger då 7,5 meter. Vid uppdelning av byggnaden i två volymer delar byggnadsnämnden mark- och miljödomstolens bedömning, med undantag för att nämnden anser att fasaden mot norr bör vara beräkningsgrundande också för den södra byggnadskroppen. Vad gäller våningsantal anføres följande. Det kan konstateras att det aktuella utrymmet har en sluten utformning och fönster av källarkaraktär. Därutöver används utrymmet för traditionella källarändamål, såsom pannrum och pumprum. Utrymmet ska därför bedömas vara en källare. En korrekt medelmarknivån beräknas med hjälp av fasadareametoden. Vid användande av denna metod överstiger inte avståndet mellan medelmarknivån och golvet översida i våningen närmast ovanför 1,5 meter. Bottenplanet i den norra byggnadskroppen utgör alltså inte en våning och byggnaden är därför planelig avseende antalet våningar, vid bedömning utifrån att byggnaden är en volym. Vid uppdelning av byggnaden i två volymer delar byggnadsnämnden mark- och miljödomstolens bedömning. Eftersom medelmarknivån beräknas för varje byggnadskropp för sig överstiger avståndet mellan medelmarknivån och golvet översida i våningen ovanför 1,5 meter i båda byggnadskropparna. De får därmed båda två våningar, vilket är planeligt.

**Å.B.** och **P.B.** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Huset är avlångt och utnyttjar de naturliga förutsättningarna topografin medger och består därför av tre förskjutna delar. Huset består av tre sammansatta kroppar som placerats på sina platser dels för att ge huset dess nödvändiga funktioner dels för att naturligt följa det kraftigt stigande berget. Delen närmast Lavettgatan har placerats på den enda lägre delen av fastigheten för att möjliggöra parkering och garage utanför prickad mark. Nästa två delar förskjutna åt väster har placerats uppe på berget på olika höga socklar och liggandes i vinkel för att

naturligt ta upp höjdskillnader på tomten men ändå möjliggöra ytor utan större avsatser. Byggnaden kan inte anses vara av traditionell rektangulär typ då fastigheten har flera volymer med förskjutna rum i vinkel med markerade väggliv mellan de olika delarna. Det är fasaden åt norr som är den helt dominerande för betraktare med sin upplevda höjd och närhet till gatan, denna fasad ska således vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Länsstyrelsens beräkning av medelmarknivå, med avseende på bedömning av om nedre planet är att betrakta som källare, är felaktig. Golvets översida i våningen närmast ovanför är beläget under 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. De har gett in bilder på bebyggelse inom stadsplanen, angränsande planer och även från andra delar av landet i syfte att illustrera vilken typ av bebyggelse som godtagits.

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

Nämnden beviljade bygglov för tillbyggnad i form av bl.a. ytterligare en våning på del av ett enbostadshus. Länsstyrelsen upphävde beslutet med motiveringen att åtgärden strider mot detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal. Mark- och miljödomstolen har kommit fram till att åtgärden är förenlig med detaljplanen och har återförvisat ärendet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning och prövning av de ytterligare invändningar som framförts mot bygglovet. Den fråga Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om åtgärden är förenlig med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal.

För fastigheten gäller en stadsplan från 1962. Stadsplanen gäller som detaljplan (se p.5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen, 2010:900, PBL) och anger att högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter och att två våningar får uppföras. Eftersom stadsplanen är antagen före den 2 maj 2011 ska dess bestämmelser tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Mark- och miljödomstolen har delat upp byggnaden i två byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjd och våningsantal, och bedömt att byggnaden utgörs av

en byggnadskropp på den lägre marknivån närmast Lavettgatan i norr och att resterande del av huset utgör en byggnadskropp.

*Byggnaden så som den redovisas i bygglovshandlingarna*



### *Byggnadshöjd*

Som huvudregel ska byggnadshöjd beräknas utifrån den samlade byggnadskroppen. I vissa fall, t.ex. om byggnaden är mycket lång, sammansatt av flera byggnadskroppar eller byggd i vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden så som sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning för varje del för sig. En annan anledning till avvikande beräkningssätt kan vara att marken intill byggnaden stupar brant. (Se Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 192.)

Byggnadens utformning, med ett plan som sträcker sig över hela byggnaden från nord till syd, gör att den uppfattas som en sammanhängande enhet. Förskjutningen av fasadlivet i sidled gör inte att byggnaden kan anses bestå av skilda byggnadskroppar. Visserligen sluttar marken vid den norra delen men inte i en sådan omfattning att detta

motiverar en uppdelning i olika byggnadskroppar. Byggnaden bör därför inte delas upp i olika byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjd.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att den västra fasaden ska vara beräkningsgrundande samt i länsstyrelsens beräkning av byggnadshöjden. Byggnadshöjden överskrids därmed med cirka 2,7 meter.

#### *Våningsantal*

Av samma skäl som vad gäller byggnadshöjd saknas anledning att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar vid beräkningen av våningsantal.

Frågan om det nedre planet i norr är att betrakta som en källare eller våning är av betydelse för bedömningen av våningsantalet. En källare ska, enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF, endast räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Vid synen har observerats att golvet vid såväl östra som norra fasaden är på samma nivå som marknivån. Vad gäller östra fasaden skiljer sig alltså detta från bygglovsritningen. Det finns dock anledning att utgå från de verkliga förhållandena eftersom ansökan inte omfattar något marklov för att höja marknivån eller det på annat sätt framkommit att marknivån ska ändras (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 maj 2018 i mål nr P 10049-17). Utrymmet ger vid en sammantagen bedömning inte intryck av att vara en källare. Under alla omständigheter är golvet översida i våningen närmast ovanför mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Utrymmet ska vid dessa förhållanden betraktas som en våning.

Med denna utgångspunkt får byggnaden tre våningar vilket är i strid med detaljplanen.

#### *Slutliga överväganden*

Mark- och miljööverdomstolen har kommit fram till att den ansökta åtgärden strider mot detaljplanen vad gäller byggnadshöjd och våningsantal. Som länsstyrelsen anfört kan avvikelserna inte godtas som en liten avvikelse (9 kap. 31 b § PBL). Vid denna

slutsats saknas förutsättningar att ge bygglov. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Ewa Andrén Holst och tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Katja Åkerblom.





VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
R2

Mål nr P 5374-20

## Rättelse/komplettering

Dom, 2021-10-14

### **Rättelse, 2021-10-22**

Beslut av: rådmannen Susanne Mörkås

Beslut om rättelse enligt 17 kap. 15 § första stycket rättegångsbalken.

Mark- och miljödomstolen har i den meddelade domen den 14 oktober 2021 under rubriken DOMSKÄL, underrubriken Byggnadshöjd (sid 9), på grund av ett skrivfel angett "Mark- och miljödomstolens..." istället för rätteligen "Mark- och miljööverdomstolens..."

Beslutet om rättelse får överklagas senast den 12 november 2021, se bilaga (MMD-11).



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-10-14  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 5374-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. P.B.
2. Å.B.

### **Motparter**

1. K.H.
2. S.L-H.
3. B.S.
4. U-K.S.
5. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 20 november 2020 i ärende nr 403-11654-2020, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad på enbostadshus på fastigheten A i Göteborgs kommun

---

## **DOMSLUT**

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen länsstyrelsens beslut och återförvisar målet till länsstyrelsen för förnyad handläggning och prövning.

---

Dok.Id 513710

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** [mmd.vanersborg@dom.se](mailto:mmd.vanersborg@dom.se)  
[www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/](http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/)

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

### **BAKGRUND**

På ansökan av P.B. och Å.B. beslutade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) den 2 mars 2020 att bevilja bygglov för tillbyggnad på fastigheten Göteborg A.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som i beslut den 20 november 2020 upphävde nämndens beslut om bygglov.

P.B. och Å.B. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

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

**P.B. och Å.B.** har, som domstolen uppfattat det, yrkat att de ska beviljas bygglov för tillbyggnad på fastigheten Göteborg A i enlighet med nämndens beslut den 2 mars 2020.

De har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Det är orimligt att en sedan 1960-talet känd byggrätt för fastigheten Göteborg A diskvalificeras av att fastigheten är ett berg högre än omgivningen med en insprängd källare under ca 1/3 av huset. Fastigheten är därför starkt kuperad av berg stigande åt söder och källaren möjliggörs av och tar på ett naturligt sätt upp höjdskillnader för biutor (garage, pannrum och pumprum) samt bergsschaktad parkering åt nordost. Den begränsade tillbyggnaden är placerad 15 till 30 m in på fastigheten och tar ingen utsikt från allmän plats. Det är rimligt att betrakta huset som icke traditionell typ och räkna på fastighetens faktiska kroppar då de har egna förutsättningar, samt att räkna norra fasaden som fasadplan. Medelmarknivån runt huset innebär att ingen del av källarplanet kan klassas som våning.

Det finns också flera särskilda skäl att frånga 6-metersregeln då huset är mycket långsmalt, huset är till 100 procent placerat på berg och än större bergsschaktning är orimlig, marken stupar brant både väster och öster om huskropp A närmast allmän

plats, höjdskillnaden mellan fasaderna N och S är 3,5 m samt att huskropparna ligger i vinkel. Man ska inte klassa fasader av huskropp A som "fönsterfasader" då glasytan i källarplan är mycket liten, inte transparent och inte heller utgör något annat än utsmyckning utan funktion för fastigheten. Huskroppen A har på källarplan enbart utifrån åtkomliga oisolerade biytor inte något som helst behov av denna dekoration.

Huset har i dag och efter tillbyggnaden pulpettak med liten takvinkel för att behålla arkitekturen för området samt för att hålla nere totalhöjden. Det är orimligt att tillbyggnad senare görs enligt byggrätten för vind med konsekvensen av bredare tillbyggnad med brantare tak som då ger en högre totalhöjd med takkupor och större påverkan för grannar och allmän plats än den nu aktuella mer begränsade och tidstypiska tillbyggnaden. Det har aldrig enbart handlat om en fasadändring. En fasadändring blir dock en naturlig konsekvens då de utöver tillbyggnad byter fasad, tak och fönster då dess livslängd med råge är passerad. I nämndens beslut om bygglov och kallelse till tekniskt samråd står tydligt "Ärendebeskrivning: Ärendet avser bygglov för tillbyggnad på enbostadshus. Sökande vill bygga till ytterligare en våning." Av rubriken framgår dock inte alls att det handlar om en begränsad tillbyggnad då våningen bara byggs på ca hälften av den del av huset som ligger längst bort från allmän plats.

Angående att källarplan med garage närmast gatan ligger en bit ovan Lavettgatan tycker de inte är anmärkningsvärt då hela fastigheten, borträknad prickad mark mot gatan och bergsschaktat område öster om garaget ämnade för parkering, uteslutande ligger på berg och till största delen är väsentligt högre, drygt 3 m, än Lavettgatan. En annan lösning än den till ytan mycket begränsade (i förhållande till tomtens storlek, 1 084 kvm) schaktade delen av tomten hade gjort det svårt att bebygga och angöra fastigheten samt att på ett säkert sätt undvika att nyttja den mycket smala Lavettgatan med uthängande fordon och som parkering vid exempelvis besök. Angående dagens mindre icke-transparenta ljusinsläpp i källarplan (garage- och förrådsfönster och förrådsdörrar) i huskroppen närmast gatan så utgör de från byggåren tidstypisk dekoration utan någon funktion för bostaden. Det är inte

dekoration som kommer vara kvar efter tillbyggnad med tillhörande fasadförändring då ett modernare mer nedtonat uttryck önskas mot gatan. I domen från MÖD, P 13734-19, förstår de att den källaren räknas som våning på grund av den samlade bilden av: huvudentré i nedre plan, stora transparenta glaspartier med burspråk samt att stora delar av nedre plan är inritad för bostadsändamål. Detta skiljer på alla sätt förutsättningarna för A där ingen del av nedre plan kan nyttjas för annat än källare med eller utan glasdekorationer från 1960-talet.

En mycket viktig punkt att beakta om länsstyrelsens upphävande ligger fast är den prejudicerade verkan för fastigheter på från gata uppåt sluttande mark. De tror att ett beslut i länsstyrelsens linje kraftigt förändrar spelplanen för byggnation utifrån definitioner i stadsplaner. Det finns flera exempel redan i närmiljön där fastigheter med liknande för 1960-talet tidstypiska byggnader med pulpet uppförda samtidigt som byggnaden på A men som lyder under den mycket mer restriktiva BÖI 5,0 (en våning, 5 m bygghöjd) i stadsplan 1480K-II-2998 (ex B, C, D, E, F). De här byggnaderna har jämfört med A större både bo- och biyta, flera av dem ligger närmare 6 m från minst en gata, de har en än mer dominerande fasad mot allmän plats då nedre plan är fullt exponerat med dubbelgarage och ingångsdörr samt med stor bostadsyta i sluttningsplanet. Skulle länsstyrelsens tolkning fastslås kommer de här liksom många fler byggnader i Göteborg och Sverige bli planstridiga då det med en sådan tolkning kan hävdas att den typen av förhållande ger byggnader med två våningar vilket då blir en för mycket.

En annan konsekvens av att låta länsstyrelsens upphävande ligga fast är att tillbyggnaden på A behöver göras enligt stadsplanens tillåtna vindsdefinition. Detta är olyckligt av flera skäl. Arkitektonisk kommer upplevelsen av husets tidsanda gå förlorad då pulpettaget byts till sadeltak. För att uppnå samma boyta behöver vind byggas på hela byggnaden av A. Huset kommer därmed få ett mycket mer dominerande intryck från både allmän plats och för närmsta grannar då sadeltaket rent matematiskt blir högre.

P.B. och Å.B. har till stöd för sin talan åberopat ett flertal fotografier.

**K.H. och S.L-H.** har bestridit bifall till överklagandet och har anfört i huvudsak följande.

Stadsbyggnadskontoret rubricerade ärendet som fasadändring vilket får anses som anmärkningsvärt eftersom bygglovets gäller en påbyggnad med ett tredje våningsplan som de dels betraktar som en betydande olägenhet, dels strider mot gällande stadsplan som begränsar antalet våningsplan. Länsstyrelsen har i sin bedömning hänvisat till gällande stadsplan, plan- och bygglagen samt tidigare domar i bl.a. kammarrätten och prejudicerande domar i Mark- och miljööverdomstolen. Länsstyrelsen konstaterar att byggnadshöjden enligt ritningar överskrids med cirka 2,7 m samt att utrymmet där garage, pannrum och pumprum ligger är att betrakta som en våning vilket innebär att byggnaden skulle få tre våningar där gällande detaljplan endast tillåter två. Dessa avvikelser kan enligt länsstyrelsens bedömning och fast praxis inte anses som ringa varför mindre avvikelser som avses i PBL inte anses föreligga.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att avstegen från stadsplanen är så pass grava att man inte finner anledning att pröva om åtgärden innebär en betydande olägenhet. Denna fråga är således obesvarad. Deras tolkning är således att mark- och miljödomstolen nu ska pröva länsstyrelsens beslut kring byggnadshöjd och antal våningsplan. Betydande olägenhet har ännu inte bedömts och kan således inte, vara föremål för överklagande. Olägenhet kan därför inte ingå i domstolens granskning och de kommer således inte att diskutera dessa aspekter i sitt yttrande. De har tagit del av Bakkens dokument som ligger till grund för överklagandet av länsstyrelsens beslut. Dokumentet bedömer de svårtillgängligt och innehåller en mängd siffror samt foto av fastigheten ur olika vinklar där en del får ses som irrelevanta för frågeställningen. Det framgår dock tydligt att garage och utrymmen i anslutning till garaget ligger en bit ovan markytan i förhållande till Lavettgatan. Dessa fönsterförsedda utrymmen, som enligt fastighetsägaren sträcker sig under 1/3 av

huskroppen utgör ovedersägligen ett eget våningsplan då utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett bjälklag och nedåt av ett golv. Att beskriva denna del av huset som en källare är missledande och direkt felaktigt. En källare måste enligt definition vara ett utrymme som ligger under och inte över markplan. Att fastigheten redan har två plan medges dessutom i överklagandet under rubriken "Av länsstyrelsen odiskuterad fakta och tveksamma ställningstaganden", under punkten "Huskroppen A, närmast gatan", första punkten "Denna del är i dag den enda som har två plan..." Begränsningen i bygghöjd och antal våningsplan som medges inom den aktuella stadsplanen har gällt sedan 1960-talet och är väl en av de faktauppgifter som man som tänkt fastighetsägare bör kontrollera innan man förvärvar en ny egendom.

**B.S. och U-K.S.** har bestridit bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande utöver vad de anfört i sin inlaga till länsstyrelsen.

De instämmer i länsstyrelsens konstaterande att golvets översida i våningen ovanför det utrymme nämnden kallar källare ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå invid byggnaden. Detta innebär att utrymmet ifråga är en våning både enligt regeln om 1,5 m och enligt gällande rättspraxis, se Kammarrättens i Stockholm dom den 18 maj 2009 i mål nr 3604-07 och Kammarrättens i Göteborg dom den 30 december 2010 i mål nr 7074-09. Utbuktningarna/förskjutningarna på Göteborg A:s västra fasad motsvaras inte av inbuktningarna/förskjutningarna på östra fasaden. Som framgår av bifogad bild har inte den mittersta "huskroppen" någon rät vinkel. De norra och södra "huskropparna" har endast räta vinklar mot gavlarna. Även detta styrker att det inte är fråga om tre huskroppar utan om en homogen huskropp.

Utbuktningarna/förskjutningarna respektive inbuktningarna/förskjutningarna fyller endast ett dekorativt syfte. Enligt gällande detaljplan är byggnadshöjden begränsad till 7,5 m. Detaljplanen upprättades i början av 1960-talet då A och närliggande fastigheter bebyggdes. Byggnadshöjden på A är idag 7,5 m räknat från Lavettgatans medelmarknivå. Detta förhållande är väsentligt för tolkningen av

detaljplanen och styrker att byggnadshöjden, som länsstyrelsen mycket riktigt kommit fram till, ska räknas från Lavettgatans medelmarknivå. Byggnadshöjden kommer med påbyggnaden av en tredje våning att överskridas med cirka 2,7 m. Detta är som länsstyrelsen konstaterat inte en liten avvikelse. Byggnaden på deras fastighet och på fastigheten Göteborg A är snarlika. Detsamma gäller markförhållandena. Byggnaderna har en rak vågrät taklinje, en grund som följer berget och två våningar åt norr mot Lavettgatan. Skulle det bli bifall till bygglovsansökan innebär det att det blir omöjligt för nämnden att avslå en motsvarande bygglovsansökan från dem eller från kommande ägare av deras fastighet, se RF 1 kap. 9 §. Detta förhållande innebär i sin tur att även ägarna till fastigheterna Göteborg G, H och I påverkas och borde höras. Även grannarna som fått underrättelsen om "fasadändring" borde informeras om denna konsekvens.

Redan 2017 ansöktes om bygglov för uppförande av ytterligare en våning på fastigheten Göteborg A. Flera handläggare på stadsbyggnadskontoret var involverade i ärendet. Alla var lika tveksamma till hur ärendet skulle bedömas. Det blev för handläggarna klargjort att ärendet var tvistigt. Ärendet återkallades och avskrevs samma år. Trots att nämnden visste att även nu ifrågavarande ärende var tvistigt har beslut fattats utan att höra berörda grannar. Nämndens motivering till beslutet fyller inte kravet i 32 § förvaltningslagen. Nämnden har citerat lagtexten i 1 kap. 3 § första stycket i Plan- och byggförordningen men utelämnat "om det finns särskilda skäl". Nämnden skriver i sitt beslut att "Källaren är inte inredd till bostad". Vad utrymmet är inrett till eller är avsett att användas till saknar betydelse för bedömningen av vad som är en våning. Utrymmet ifråga är ett brukbart utrymme. Nämnden har fattat beslutet med underlag av bl.a. en sedan länge inaktuell ritning. Nämnden har i meddelandet till berörda grannar och i kungörelsen i Post- och inrikes tidningar rubricerat bygglovet som fasadändring. Rubriceringen är vilseledande och kan ha gjort att berörda grannar berövats möjligheten att överklaga. Ovanstående omständigheter ger sammantaget ett märkligt intryck och gör att tilltron till byggnadsnämndens kompetens och objektivitet kan ifrågasättas.



Nämnden har fram till nu inte tillåtit någon tredje våning på de byggnader med låg takvinkel som byggdes i samband med stadsplanens tillkomst. Detta är anledningen till att det under de gångna sextio åren inte uppförts någon tredje våning på dessa fastigheter. Detaljplaner tjänar till att fastighetsägare ska veta vad som får byggas men också till att grannar ska veta vad de kan förvänta sig för byggnation i sin närhet. Det sistnämnda tycks ha fallit i glömska i den nu existerande förtätningshysterin.

Länsstyrelsen har helt korrekt endast prövat frågorna om byggnadshöjd och antal våningar. Någon anledning att pröva anpassningskravet, om åtgärden innebär en betydande olägenhet, om prejudicerande verkan eller om beslutet strider mot proportionalitetsprincipen har länsstyrelsen inte haft. För det fall mark- och miljödomstolen inte skulle fastställa länsstyrelsens beslut är det deras uppfattning att målet ska återförvisas till länsstyrelsen för prövning av ovannämnda ej prövade frågor såvida inte domstolen i stället väljer att följa andrahandsyrkandet att återförvisa målet till nämnden.

I målet står två enskilda intressen mot varandra. Klagandenas intresse av att få ytterligare utsikt står mot deras bevarandeintresse. Som framgår av deras besvärsläsa till länsstyrelsen har byggnaden på klagandenas fastighet en boyta på cirka 180 kvm och möjlighet finns att öka boytan ytterligare genom att inreda garaget och intilliggande utrymme till bostad. Dessutom finns ett Attefallshus uppfört på fastigheten. Boyta saknas inte. De negativa konsekvenser som uppförandet av ytterligare en våning skulle få för dem och genom prejudicerande verkan även skulle drabba fastigheter i tre kvarter strider mot proportionalitetsprincipen.

**Nämnden** har vidhållit sitt beviljade bygglovsbeslut.

**Mark- och miljödomstolen** har den 15 juni 2021 hållit sammanträde med syn på den i målet aktuella platsen.

### DOMSKÄL

När det gäller nämndens sk. rättidsbeslut är länsstyrelsen, i sin egenskap av överprövningsinstans, bunden av nämndens beslut.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målet är om åtgärden är planstridig vad gäller antal våningar och byggnadshöjd.

#### *Byggnadshöjd*

Domstolen konstaterar inledningsvis att byggnaden sträcker sig i nord-sydlig riktning och den har genom sin utformning anpassats till de höjdskillnader som finns på tomten. Det är frågan om en byggnad som genom de skilda marknivåerna, förskjutningar av fasadliv, olika våningshöjd och skilda tak uppfattas som åtminstone två sammanfogade byggnadskroppar. Vid beräkning av byggnadshöjd kan det vara motiverat att dela upp byggnader i skilda kroppar. Domstolen gör bedömningen att det med utgångspunkt från tomtens topografi och byggnadernas utformning finns särskilda skäl att göra det i detta fall. Det innebär att byggnadskroppen närmast Lavettgatan utgör en enhet och resterande del av byggnaden en enhet. När byggnadens utformning medför att det finns skäl att beräkna höjden av varje byggnadsdel för sig ska också frågan om vilken marknivå som ska vara utgångspunkt för beräkningen av byggnadshöjden göras för varje byggnadsdel för sig (se Mark- och miljödomstolens avgörande den 25 juni 2019 i mål P 10408-18). Därtill ska, för att kunna beräkna byggnadens höjd, det slås fast vilka av fasaderna som ska vara beräkningsgrundande.

Av iakttagelserna på plats gör domstolen bedömningen att fasaden mot Lavettgatan är den som har störst omgivningspåverkan och därför ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden på byggnadsdelen i norr. Byggnadshöjden ska beräknas från den allmänna platsen – Lavettgatans nivå – eftersom den ligger närmare än 6 meter

från gatan. Denna bedömning överensstämmer med den praxis som innebär att en fasad parallellt med gatans längdriktning normalt bör vara beräkningsgrundande (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2012-30). För den andra byggnadskroppen ska fasaden mot väster vara beräkningsgrundande och höjden ska beräknas utifrån medelmarknivån runt denna byggnadsdel.

Lavettgatans höjd framför den norra fasaden är +14,5 meter och byggnadens höjd från denna nivå är 7,1 meter. Medelmarknivån runt den andra huskroppen är (utifrån en summering av marknivåerna i fyra hörn dividerat med fyra) är + 17,35 meter. Byggnadshöjden från denna medelmarknivå är 7,3 meter. Högsta byggnadshöjd får enligt detaljplanen vara 7,5 meter. Åtgärden är således planenlig vad gäller byggnadshöjd.

#### *Våningsantal*

Även vid beräkning av antalet våningar kan det vara motiverat att dela upp byggnader i kroppar och fastställa våningsantal för varje byggnadskropp. (Jfr Mark- och miljödomstolens dom den 28 maj 2020 i mål nr P 6108-19.) Domstolen bedömer att en sådan uppdelning ska göras i detta fall. Domstolen konstaterar att byggnadskroppen närmast Lavettgatan har två våningar och att även den andra byggnadskroppen har två våningar. Åtgärden är planenlig i denna del.

#### *Prövningen i övrigt*

Länsstyrelsen har inte prövat invändningarna om betydande olägenhet. Det har också framförts andra grunder till varför bygglovets upphävas. Mark- och miljödomstolen kan med hänsyn till instansordningsprincipen inte ta upp till prövning de grunder som inte prövats av länsstyrelsen.

#### *Sammanfattningsvis*

Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att byggnaden är planenlig när det gäller byggnadshöjd och våningsantal. Mot bakgrund av vad som anförts ovan ska länsstyrelsens beslut upphävas och målet visas åter till länsstyrelsen för fortsatt handläggning och prövning.

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

Överklagande senast den 4 november 2021.

Susanne Mörkås

Helena Carling

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.



## 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 rättstillämpningen.
- 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](http://www.domstol.se).