



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2022-10-13
Stockholm

Mål nr
P 2587-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-02-09 i mål nr P 223-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Castor 1

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad
- 2

2. Slättsund AB

Ombud för 2: Advokaten T.H. och jur. kand. J.W.

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Helsingborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stads beslut den 22 oktober 2020, dnr SBF 2020-0671, och avslår ansökan om bygglov.

Dok.Id 1813968

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Castor 1 har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva beslutet om bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit beslutet att ge bygglov.

Slättsund AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört bl.a. följande.

Bostadsrättsföreningen Castor 1

Svensk Standard anger tydligt att byggnadsarean är den yta som påverkar användningen av underliggande mark. Byggnadsarean minskar inte på något sätt med ökande höjd, även om våningsplanens area skulle minskas. Måttet avseende fotavtrycken stämmer i myndigheternas mätningar. Dock görs nedräkning av byggnadshöjden avseende balkonger på plan två vilket är felaktigt. Balkonger som sticker ut mer än 1,5 m på en höjd om mindre än 5 m ska rätteligen ingå i byggnadsarean. Avseende efterlevnad av detaljplanen finns det enbart ett mått angivet i denna och det är byggnadsarean. Därmed är det viktigt att denna behandlas på rätt sätt så att detaljplanen och dess syfte kan efterlevas. Underinstanserna har inte tillämpat den definition av byggnadsarea som finns redovisad i SS21054:2009 och som gällde vid beslutandet av detaljplanen.

Nämnden

Detaljplanen hindrar inte att en fyrvåningsdel och en tio våningsdel hänger ihop och utgör en enda byggnad. Den högre delen räknas då in i den byggnadsarea som får ha tio våningar och den lägre i den byggnadsarea som får ha fyra våningar. Byggnaden på A avses få en total byggnadsarea om 416 m². Av dessa har 350 m² fler än fyra våningar. Därmed är bygglovet planenligt. Det kan förefalla märkligt att den byggnad

som ser ut att vara lika stor på alla våningar kommer att ha en del (350 m² byggnadsarea) som är mer än fyra våningar och en annan del (66 m² byggnadsarea) som inte har det. Men det är konsekvensen av att balkongerna på de översta våningarna inte anses vara mätvärda eftersom de är mer än fem meter över marken. Den del av byggnadsarean som inte har mer än fyra våningar utgörs av entrén samt utrymmet under balkongerna på våning 2. På motsvarande sätt blir byggnadsarean för den högre delen av byggnaden på B också 350 m² eftersom de översta balkongerna inte är mätvärda och de understa ingår i den lägre delen av byggnaden.

Slättsund AB

Den totala byggnadsarean överstiger inte den i detaljplanen medgivna byggnadsarean och bygglovets är planenligt. Klagandens tolkning är oförenlig med vad som uppenbarligen har varit avsikten med planbestämmelsen som anger en största byggnadsarea. Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att tolkningen av planbestämmelser ska ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden då planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. En närmare förståelse fås genom att studera illustrationslinjerna över planerad bebyggelse på plankartan och tillhörande illustrationsbilder.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i nio våningar inom ett område som omfattas av en detaljplan vilken fick laga kraft i november 2011. Huset är avsett att uppföras inom ett område som enligt en planbestämmelse får bebyggas med en största byggnadsarea om 1 000 m². Vidare gäller enligt samma bestämmelse att "(h)ögst 70 % av tillåten byggnadsarea får vara över fyra våningsplan". Inom området har tidigare uppförts en byggnad som tagit i anspråk en del av det utrymme som får utnyttjas enligt bestämmelsen.

Byggnadsarea är den area på marken vars användbarhet påverkas av byggnaden. Vid beräkning av byggnadsarea inräknas projektionen av utkragande byggnadsdel (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.) om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen 3,00–5,00 m ovan mark och dess framkant, exklusive hängrännor, räcken etc.,

ligger mer än 1,50 m utanför underliggande fasadliv. Den nu aktuella byggnadens balkonger på denna nivå träffas av nämnda kriterier och inräknas alltså i byggnadsarean.

Att högst 70 % av tillåten byggnadsarea får vara över fyra våningsplan innebär en begränsning av möjligheten att utforma byggnader. Av bygglovsärendet framgår att en uppdelning gjorts vid beräkning av byggnadsarean, så att våningsplan högre upp i huset getts en mindre byggnadsarea med hänvisning till att balkongerna där inte påverkar underliggande mark. Med ett sådant synsätt minskar den del av byggnadsarean som har fler än fyra våningar och bebyggelsen skulle då, sammantaget med bebyggelsen i andra delar av planområdet, inte överskrida begränsningen i planbestämmelsen. Klagandena anser dock att bestämmelsen inte bör tolkas så att den ger utrymme för det synsättet.



Fasadritning syd och väst enligt bygglovsansökan för fastigheten A

Med begreppet byggnadsarea avses som nämnts den yta som byggnaden påverkar på marken. Planbestämmelsen stadgar att av den ytan får högst 70 % vara över fyra våningsplan. Sedan byggnadsarean har bestämts får därför antalet våningar bedömas. I detta fall har byggnaden nio våningar, se fasadritning ovan. Enligt Mark- och miljööverdomstolen ger planbestämmelsen inte anledning att på nytt beräkna en byggnadsarea som ska gälla ”över fyra våningsplan” och då beakta att balkonger belägna över fyra våningar inte medräknas vid beräkningen av byggnadsarean. Det

saknas således stöd för att, såsom underinstanserna gjort, beräkna *en* byggnadsarea på marken och *en annan* byggnadsarea för de våningar som ligger ovanför fyravåningsplanet. Den del av byggnadsarean som i detaljplanen avsatts för fler än fyra våningsplan har alltså beräknats felaktigt vid bedömningen av bygglovsansökan.

Underinstanserna har när det gäller byggnaden på den intilliggande fastigheten B, som omfattas av den detaljplanebestämmelse som nu är aktuell, utgått från att 350 m² byggnadsarea tagits i anspråk för byggnad över fyra våningsplan. Det saknas enligt Mark- och miljööverdomstolen anledning att ifrågasätta denna beräkning.

Den nu lovsökta byggnaden på fastigheten A har enligt nämnden en byggnadsarea på 416 m². Om bygglov gavs skulle därför 766 m² av den tillåtna byggnadsarean på 1 000 m² tas i anspråk för byggnader över fyra våningsplan. Detta är inte i överensstämmelse med den begränsningsregel som anger att högst 70 % av tillåten byggnadsarea får vara över fyra våningsplan. Ett beviljande av bygglov i enlighet med ansökan skulle därmed strida mot detaljplanen. Nämndens beslut om bygglov ska därför upphävas och ansökan ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Gösta Ihrfelt och Lars Olsson, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Jennifer Jarebro.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-02-09
meddelad i
Växjö

Mål nr P 223-21

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Castor 1

Motpart

1. Helsingborgs kommun, Stadsbyggnadsnämnden

2. Slättsund AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 16 december 2020 i ärende nr 403-42912-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Helsingborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun (nämnden) beslutade den 22 oktober 2020, § 280 – dnr 00693/2020, SBF 2020-0671, att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i nio våningar med 30 lägenheter på fastigheten A (företvarande C). Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 16 december 2020, dnr 403-42912-2020, avslag överklagandet.

Bostadsrättsföreningen Castor 1 (fastigheten B) har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Castor 1 (föreningen) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut. Till stöd för sitt yrkande har föreningen anfört i huvudsak följande.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan anger en största byggnadsarea om 1 000 m². Formellt definieras byggnadsarea av Svensk standard SS 21054:2020, *Area och volym förhusbyggnader – Terminologi och mätregler*. I SS 21054:2020 framgår följande. Byggnadsarea (BYA) utgörs av den area som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark. Byggnadsdel på mark, utkragande byggnadsdel såsom taksprång, balkong etc. som väsentligt påverkar användningen av underliggande mark enligt avsnitt 6.4.2, vilket anger att projektionen är mätvärd om den är belägen mellan 3,00 och 5,00 meter ovan mark och dess framkant, exklusive hängrännor etc. ligger 1,50 meter utanför underliggande fasadliv. Vidare framgår att BYA inte ska underindelas.

Primär tolkning

Föreningen gör följande bedömning utifrån detaljplanen och definitionen av byggnadsarea.

Föreningens egen fastighet, B, är bebyggd med en byggnad i 10 våningar med byggnadsarea om ca 540 m². Även om en lågdel finns i aktuell byggnad är byggnaden 10 våningar i sin helhet och detta framgår också av slutbeskedet för byggnaden. Ingen indelning har utförts på sådant sätt att byggnaden ska vara att betrakta som två olika byggnader. Eftersom byggnadsarea inte underindelas påverkar detta inte byggnadsarea.

70 % av byggnadsarean får bestå av byggnation i fler än 4 våningsplan. Ca 460 m² är kvar att bebygga inom planområdet. Av dessa tillåts 160 m² byggnadsarea omfatta byggnad i fler än 4 våningsplan. Resterande 300 m² byggnadsarea tillåts omfatta maximalt 4 våningsplan.

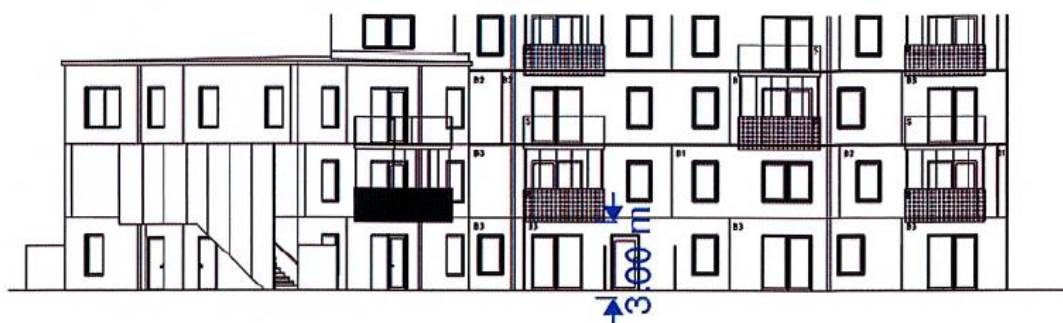
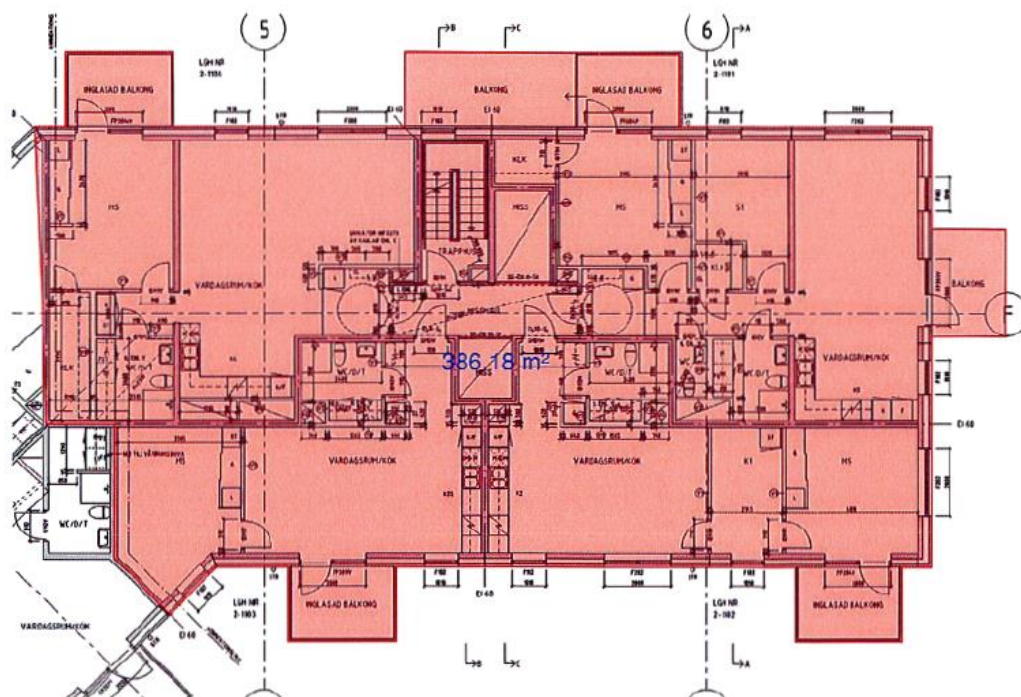
Föreningens slutsats av ovanstående blir att föreslagen byggnation på fastigheten A inte följer detaljplanen.

Sekundär tolkning

Av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, med ändringar till och med SFS 2020:708, framgår följande. Enligt 1 kap. 3 § avses med byggnadshöjd i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

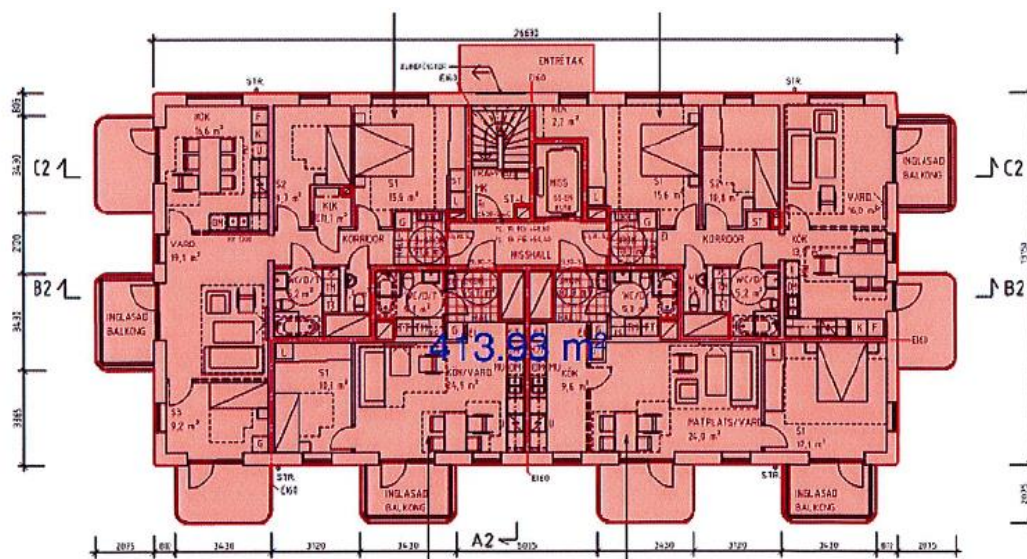
Det anges inga särskilda skäl enligt PBF som angivet ovan i länsstyrelsens beslut. Om man antar att det föreligger särskilda skäl enligt 1 kap. 3 § PBF ska enbart högdelen inkluderas i byggnadsarean överstigande 4 våningar.

Då balkonger på plan 2 ska inkluderas i byggnadsarean utförs mätning av arean på plan 2 enligt nedan.



Balkonger ska inkluderas då dessa kragar ut mer än 1,5 m. På de högre liggande planen ökar ytan då omfattningen av balkonger är större. Baserat på ovan utförd mätning bedöms byggnadsarean för högdelen vara 386 m². Formellt skulle även WC tillhörande bostad belägen inom trevåningsdel kunna inkluderas vilket ökar byggnadsarean ytterligare.

Mätning av plan 2 på den planerade bebyggelsen på A utförs enligt nedan.



Föreningen mäter detta till 414 m². Länsstyrelsen anger denna till 416 m² vilket ger en god överensstämmelse.

Sammanfattningsvis uppgår därmed byggnadsarean på de byggnadsdelar vilka överstiger fyra våningsplan totalt 800 m². Detaljplanen anger att en byggnadsarea om 700 m² får maximalt bebyggas med byggnader med en höjd överstigande fyra våningsplan.

Föreningens slutsats blir även i detta fall att föreslagen bebyggelse på A inte följer detaljplanen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser föreningen att mark- och miljödomstolen ska pröva hur SS 21054:2020 kapitel 6 avseende BYA ska tillämpas, och vad det innebär att byggnadsarean inte ska underindelas. Domstolen bör även pröva om det i detta fall är förenligt med gällande praxis och förordning/standard att dela upp byggnadsarean med ökande höjd i en i stort sett homogen byggnad där enbart placering av balkong varierar mellan udda och jämnt våningsplan och om det finns stöd för ett sådant resonemang i SS 21054:2020. Slutligen bör domstolen även pröva om föreslagen byggnation följer gällande detaljplan.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Efter genomgång av handlingarna i målet har mark- och miljödomstolen inte funnit skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Vad de klagande har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska således avslås.

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

Överklagande senast den 2 mars 2021.

Urban Lund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Märten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Annie Kolvik.



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.