



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2023-01-16
Stockholm

Mål nr
P 642-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-22 i mål nr P 4321-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Kåver & Mellin AB

Ombud: Advokat J.H.

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun

2. H.E.

3. L.E.

4. E.H.

5. G.H.

6. Margretelunds Villaägareförening u.p.a.

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus och gårdsbyggnad på fastigheten A i Österåkers
kommun

Dok.Id 1883354

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 fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut den 28 januari 2021 i ärende nr § B 2021-000104 att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och gårdsbyggnad på fastigheten A i Österåkers kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kåver & Mellin AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut att bevilja bygglov.

L.E. och H.E., G.H. och E.H. samt Margretelunds villaägareförening har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun har getts tillfälle att yttra sig över överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kåver & Mellin AB har hänvisat till vad bolaget framförde i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande. Det är i detta fall motiverat att dela upp byggnaden i två byggnadskroppar och fastställa höjd och våningsantal separat för varje. Detta eftersom byggnadskropparna är förskjutna i förhållande till varandra och har egna tak. Resultatet är att byggnadshöjden håller sig inom detaljplanens begränsningar. I och med detta är byggnaden planenlig även vad gäller antalet våningar.

L.E. och H.E. samt G.H. och E.H. har hänvisat till vad de framförde i länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. De har därutöver anfört i huvudsak följande. Detaljplanen är inte avsedd att medge ett flerbostadshus med så många bostäder. Byggnadshöjden överstiger 6,5 meter och vinden bör räknas som våning, vilket ger planstridiga tre våningar. Byggnaden är olämplig med hänsyn till stadsbilden.

Margretelunds villaägareförening har anfört i huvudsak följande. Föreningen förordar mark- och miljödomstolens beräkning av byggnadshöjden, vilket innebär att byggnaden skulle bli 3,5 meter för hög och få tre våningar. Detaljplanen medger högst två våningar. Avvikelsen kan inte anses som liten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten gäller en byggnadsplan från 1986 (vilken gäller som detaljplan) och planbestämmelsen BH. Bestämmelsen innebär att fastigheten får användas för bostads- och handelsändamål. För övrig byggnadsmark inom planområdet gäller bestämmelsen BF: området får användas endast för bostadsändamål och huvudbyggnader ska uppföras fristående. Bestämmelsen BF innebär också att en huvudbyggnad inte får inrymma mer än en bostadslägenhet. Planbestämmelsen BH innehåller däremot inte någon reglering om antalet bostadslägenheter.

Fastigheten omfattas även av planbestämmelsen II vilken föreskriver att byggnad får uppföras med högst två våningar och att huvudbyggnad inte får uppföras till högre höjd än 6,5 meter.

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att planbestämmelserna inte hindrar uppförandet av ett bostadshus med flera lägenheter på fastigheten och att byggnaden uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Mark- och miljööverdomstolen bedömer härefter om byggnaden är förenlig med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal. Planens bestämmelser ska tolkas utifrån 1987 års plan- och bygglag (1987:10) och plan- och byggförordning (1987:383).

Byggnaden är utformad i vinkel med tre gavlar. Taket, som är brutet, består av två tvärställda delar med samma nockhöjd och golven ligger i samma plan på respektive våning. Byggnaden kan inte anses bestå av olika byggnadskroppar.

Som länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen konstaterat ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, eftersom byggnaden placeras mindre än sex meter från allmän plats, och byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt

byggnaden berör byggnadens tak (se 9 § andra och tredje stycket i förordningen). Domstolen instämmer också i att det är byggnadens södra fasad, som vetter mot Margretelundsvägen, som ska vara beräkningsgrundande.

Mot Margretelundsvägen har byggnaden en långsida och en något utskjutande gaveldel. Ovanpå gaveldelen finns en takterrass med snedställda kortsidor och en spetsformad pergola i takfallet.

Med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv. Ingen hänsyn ska tas till smärre avvikelser, utsprång, inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande karaktär (se Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll; se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 november 2022 i mål P 13548-21).

Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening påverkar gaveldelen inte upplevelsen av byggnadshöjden i beaktansvärd utsträckning. Gavelspetsen kan inte heller uppfattas som sammanhängande med långsidans fasad. Med beaktande av detta och då såväl gaveldelen som gavelspetsens fasadplan upptar en betydligt mindre yta än långsidans fasad, bör långsidan vara beräkningsgrundande.

Med denna utgångspunkt ger en mätning enligt ritningarna en byggnadshöjd om ca 6,5 meter. Byggnaden är därmed förenlig med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd. Efter som byggnadshöjden inte är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida ska den inredda vinden inte räknas som våning (se 9 § fjärde stycket i förordningen).

Sammanfattningsvis är åtgärden förenlig med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd samt antal bostadslägenheter och våningar. Den är också förenlig med anpassningskravet. Förutsättningarna för att ge bygglov är därmed uppfyllda. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Ewa André Holst samt hovrättsråden Hanna Blomberg och Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-12-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 4321-21

PARTER

Klagande

1. H.E.
2. L.E.
3. E.H.
4. G.H.
5. Margretelunds villaägareförening

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Österåker kommun
2. Kåver & Mellin AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut 2021-05-25 i ärende nr 403-9337-2021,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus och gårdsbyggnad på fastigheten A i
Österåkers kommun

Dok.Id 726437

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar Margretelunds Villaägareförenings yrkande om att ändra detaljplanen till förmån för bebyggelse som anpassas till den existerande bebyggelsen i området.
 2. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut den 28 januari 2021 att ge bygglov för flerbostadshus och gårdsbyggnad, § B 2021-000104.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun (nämnden) beslutade den 28 januari 2021 att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus om 245 kvm (10 lägenheter) och gårdsbyggnad om 84 kvm (förråd) på fastigheten A. Beslutet överklagades av G.H., E.H., L.E., H.E., J.J., M o L.I. och Margretelunds Villaägareförening. Länsstyrelsen avvisade överklagandena från J.J., M.I. och L.I. samt avlog överklagandet i övrigt. G.H., E.H., L.E., H.E. och Margretelunds Villaägareförening har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

G.H., E.H., L.E. och H.E. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Detaljplanen är inte avsedd att medge ett så stort flerbostadshus med så många bostäder. Byggnadshöjden överstiger 6,5 meter. Vinden bör räknas som en våning vilket ger planstridiga tre våningar. Byggnaden är olämplig med hänsyn till stadsbilden.

Margretelunds Villaägareförening har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet samt ändra detaljplanen till förmån för bebyggelse som anpassas till den existerande bebyggelsen i området.

Till stöd för sin talan har föreningen anfört i huvudsak följande. På fastigheten fanns tidigare en handelsbod som betjänade sommargäster i området. Byggnaden var i två plan där affären fanns i markplanet. Familjen som drev affären bodde på övre planet. Margretelundsområdet är numera ett område i huvudsak för åretruntboende. Dagligvaruhandeln är flyttad till Margretelunds centrum. Den föreslagna byggnaden är avsevärt större än tidigare Margretelundsboden. Fastigheterna i området får inte ha mer än en lägenhet. Den anpassning som finns i detaljplanen gjordes för att möjliggöra dagligvaruhandeln.

Byggnadsnämnden i Österåker kommun har bestritt ändring.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Detaljplanen hindrar inte uppförandet av det föreslagna flerbostadshuset med 10 stycken bostäder. Byggnadshöjden är 6,5 meter. Åtgärden strider således inte mot gällande detaljplan. Vinden är i enlighet med hur definitionen av begreppet används, byggnaden har två våningar och en inredd vind vilket planbestämmelserna medger. Den föreslagna byggnaden uppfyller plan- och bygglagens krav på anpassning till stads- och landskapsbilden.

Kåver & Mellin AB har bestritt ändring.

Bolaget har anfört i huvudsak följande. Det är planenligt att ha ett flerbostadshus på fastigheten. Det är plankartan och planbestämmelserna som är juridiskt bindande vid bygglovsprövningen, inte det som står i planbeskrivningen. Planbeskrivningen blir endast intressant om man behöver hjälp med att tyda en oklar planbestämmelse. Aktuell beteckning BH är inte det minsta otydlig. Huvudregeln är enligt rättspraxis att det är en av byggnadens långsidor som ska vara beräkningsgrundande. Byggnaden är av traditionell typ med en tydlig rektangulär form. Det är riktigt att man har använt sig av byggnadens södra långsida, eftersom den har mycket större omgivningspåverkan än den lika långa norra fasaden. Byggnadshöjden beräknad på denna södra fasad är korrekt utförd. Det finns inget skäl till varför man skulle använda den östra fasaden. Vid beräkningen av byggnadshöjden, blir byggnaden heller inte planstridig vad avser antalet våningar i och med att man använder sig av den södra fasaden. Aktuell byggnad passar in i området på sådant sätt att kraven i 2 kap. 6 § PBL är uppfyllda, eftersom den är väl anpassad till omgivningen. Att den är ett flerbostadshus och har en större volym än omkringliggande villor är planenligt.

DOMSKÄL

Prövningens ram

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål inte pröva Margretelunds Villaägareförenings yrkande om att ändra detaljplanen till förmån för bebyggelse

som anpassas till den existerande bebyggelsen i området. Yrkandet ska därför avvisas.

Målet i sak

Inom detaljplanelagt område ska bygglov ges för en åtgärd som inte strider mot planen och som uppfyller vissa krav i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Fastigheten A ligger inom ett område som omfattas av byggnadsplan från år 1986. Av byggnadsplanen framgår att A är planlagd som ”område för bostäder och handel” där en huvudbyggnad om max två våningar med högsta höjd 6,5 meter får uppföras.

Av p. 5 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att byggnadsplaner, som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL, även i fortsättningen ska anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen. Den aktuella planens bestämmelser ska därför tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14 och den 9 juni 2017 i mål nr P 6458-16).

Flerbostadshus m.m.

Domstolen instämmer inledningsvis i länsstyrelsens bedömningar avseende att ett flerbostadshus på området planlagt för ”bostäder och handel” i sig är förenligt med detaljplanen, och att den sökta åtgärden inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Domstolen anser i likhet med länsstyrelsen att det inte finns något hinder i detaljplanens bestämmelser mot att på den aktuella fastigheten uppföra ett bostadshus som innehåller flera lägenheter. De frågor som mark- och miljödomstolen därefter har att ta ställning till är om det sökta bygglovet strider mot detaljplanen genom dess byggnadshöjd och/eller antalet våningar.

Byggnadens höjd

Byggnadshöjden beräknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från

allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat (9 § andra och tredje styckena ÄPBF). I målet är den tänkta byggnaden som närmast placerad ca 3,5 meter från allmän plats längs med Slungvägen, varför markens medelnivå längs med vägen ska tillämpas. Det framgår av nybyggnadskartan att marken faller från +5,0 till +3,8 (RH 2000) längs med byggnaden, vilket ger en medelmarknivå på +4,4 som är den marknivå som byggnadshöjden ska mätas från.

Beräkningsgrundande fasad ska i första hand bestämmas till den ena långsidan. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får med hänsyn till omständigheterna bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande och beräkningen bör utgå från den del som representerar största delen av en väggs fasadliv. (Se s. 193 i Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2). Enligt domstolens bedömning utgör fasaden mot söder en långsida på byggnaden och är den fasad som har störst allmänpåverkan eftersom den vetter både mot Sätterfjärden och Margaretelundsvägen. Det är därför den huvudsakliga delen av den södra fasaden, och inte den framskjutande delen, som ska vara beräkningsgrundande.

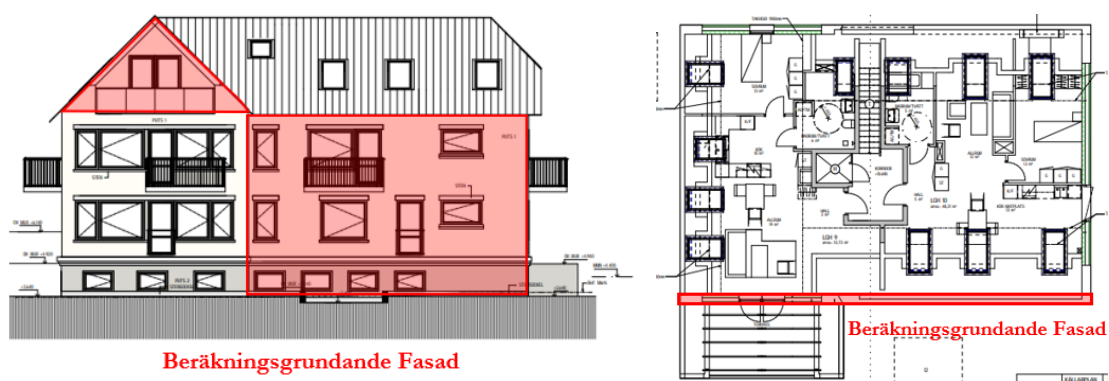


Illustration av beräkningsgrundande fasadliv

Vidare har den södra fasadens västra del en frontespis som medför att 45-gradersplanet berör taket i nocken av frontespisen. Eftersom byggnaden har en frontespis ska byggnadshöjden räknas där takdelen på frontespisen berör 45-gradersplanet (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 22 mars 2018 i mål nr P 6668-17 och den 31 maj 2012 i mål nr P 402-12). Vid beräkning från medelmarknivån (+4,4) till nocken (+14,4) blir byggnadshöjden ca 10 meter, vilket utgör en planavvikelse om ca 3,5 m. Byggnadshöjden utgör således en planavvikelse. Domstolen bedömer att avvikelsen är alltför omfattande för att den ska anses utgöra en liten avvikelse (9 kap. 31 b § PBL). Det finns därmed skäl att upphäva länsstyrelsens beslut på den grunden.

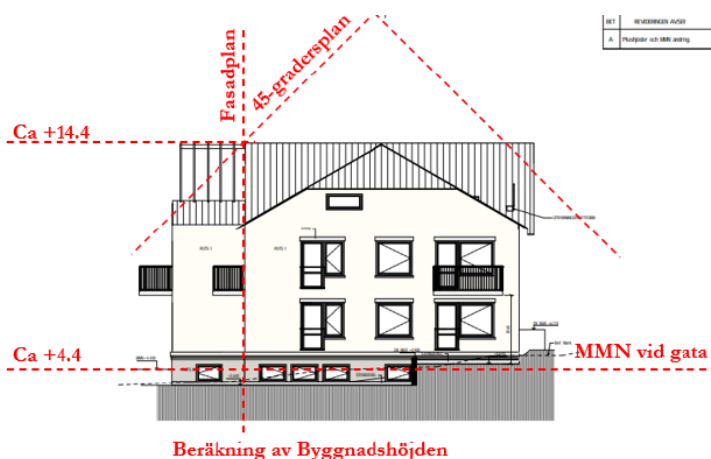


Illustration av domstolens beräkning av byggnadshöjden

Antal våningar

En vind ska anses vara en våning om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida (9 § fjärde stycket ÄPBF). Vindsbjälklagets ovensida ligger på en höjd om +10,690 och byggnadshöjden är placerad på en höjd om ca +14,4 vilket innebär att byggnadshöjden är ca 3,7 meter högre än vindsbjälklagets ovensida. Den inredda vinden ska således räknas som en våning, varför den föreslagna byggnaden kommer att ha tre våningar. Bostadshuset får därmed en våning mer än vad planen tillåter, vilket får anses utgöra en planavvikelse som inte är liten. Det finns därmed skäl att ändra länsstyrelsens beslut även på den grunden.

Sammanfattning och slutsats

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömningar att detaljplanens bestämmelser inte utgör hinder för att bygga ett flerbostadshus och att den sökta åtgärden inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Domstolen bedömer emellertid, till skillnad från länsstyrelsen, att den sökta åtgärden är planstridig både beträffande byggnadshöjd och antalet våningar samt att det inte rör sig om en liten avvikelse. Vad parterna har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Det finns därför skäl att upphäva nämndens beslut.

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

Överklagande senast den 12 januari 2022.

Kine Karlstedt Ek

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kine Karlstedt Ek, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Nina Tranberg.



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.