



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060403

DOM
2024-11-07
Stockholm

Mål nr
P 9354-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-06-22 i mål nr P 5342-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

R.M.

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. Å.M.

Ombud: J.W.

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus m.m. på fastigheten X i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Halmstads kommun beslut den 29 september 2022, dnr BN 2022-000373, att ge bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus m.m. på fastigheten X i Halmstads kommun, och avslår ansökan om bygglov.

Dok.Id 2120527

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.M. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet att ge bygglov.

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har motsatt sig ändring.

Å.M. har i första hand motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och i andra hand yrkat att målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.M. har anfört i huvudsak samma skäl som i mark- och miljödomstolen och framhållit bl.a. följande. Mark- och miljödomstolens dom innebär en felaktig rättstillämpning. De vägledande avgöranden som finns på området har inte följts. Fasaden mot nordost ska vara beräkningsgrundande, men takkupan är dominerande och den påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Takkupan ska därför beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden, vilket innebär att såväl tillåten byggnadshöjd som tillåtet våningsantal överskrids. Vid beräkningen av byggnads-höjden ska därtill en justering göras med anledning av att takets lutning är något större än 45 grader. Detta ger en byggnadshöjd om 4,1 meter även om man inte räknar med takkuporna.

Nämnden har vidhållit sitt beslut att bevilja bygglov.

Å.M. har anfört i huvudsak följande. Förslaget är planenligt och uppfyller samtliga krav för bygglov. Om Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle finna att byggnadshöjden avviker från detaljplanen är det fråga om en godtagbar liten avvikelse förenlig med planens syfte. Målet ska i så fall återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Den nu aktuella takkupan upptar mindre än en tredjedel av takets längd (28 procent). Den är också följsam i förhållande till taklutningen och smälter väl in i takets utformning både avseende form och färg. Takkupan, dess fönsterbågar och taket

har samma kulör (antracit). Takkupan blir därför en naturlig del av taket. Intrycket blir att takkupan försvinner in i taket. Takkupan har en låg långsträckt form som inte bryter mot takets linjer och den ska placeras på ett betydande avstånd från taknocken.

Takkupan sammanfaller således inte med byggnadens upplevda höjd från marken.

Takkupan placeras långt ner på takfallet och upptar en förhållandevis liten del av detta både vad gäller längd och höjd, vilket innebär att takkupan inte påverkar upplevelsen av byggnadens höjd och inte ska ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Om byggnadshöjden justeras kan den som högst uppgå till 4,10 meter. Detta är en ytterst liten avvikelse som får anses falla inom felmarginalen. Under alla förhållanden är det fråga om en godtagbar liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Vidare avgränsas det översta planet mot det fria huvudsakligen av yttertak och byggnadshöjden är inte mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagrets översida. Det översta planet är därmed ingen våning. Till stöd för sin talan har Å.M. bifogat fotografier, fotomontage och sektionsritning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten X är belägen inom ett område som omfattas av en byggnadsplan från 1978 vilken gäller som detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Detta följer av punkt 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska ansökningar om bygglov inom planlagda områden bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1 och 8 kap. 1 § PBL. Bygglov får dock ges bl.a. om en åtgärd avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Av detaljplanen framgår bl.a. att fastigheten X får bebyggas med bostads-hus i en våning med en högsta byggnadshöjd om fyra meter. Vad gäller frågan om den ansökta åtgärden strider mot nämnda planbestämmelser gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Eftersom byggnadsplanen ska anses vara en detaljplan antagen med stöd av ÄPBL, är det den lagen och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, som ska användas för att tolka planens begrepp. Av 9 § ÄPBF framgår bl.a. följande. Byggnadshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden, förutsatt att byggnaden ligger minst sex meter från allmän plats. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i den uträkning av medelmarknivån som underinstanserna har gjort och som redovisas i länsstyrelsens beslut. Mark- och miljööverdomstolen delar även bedömningen att det är fasaden mot nordost som ska vara beräkningsgrundande.

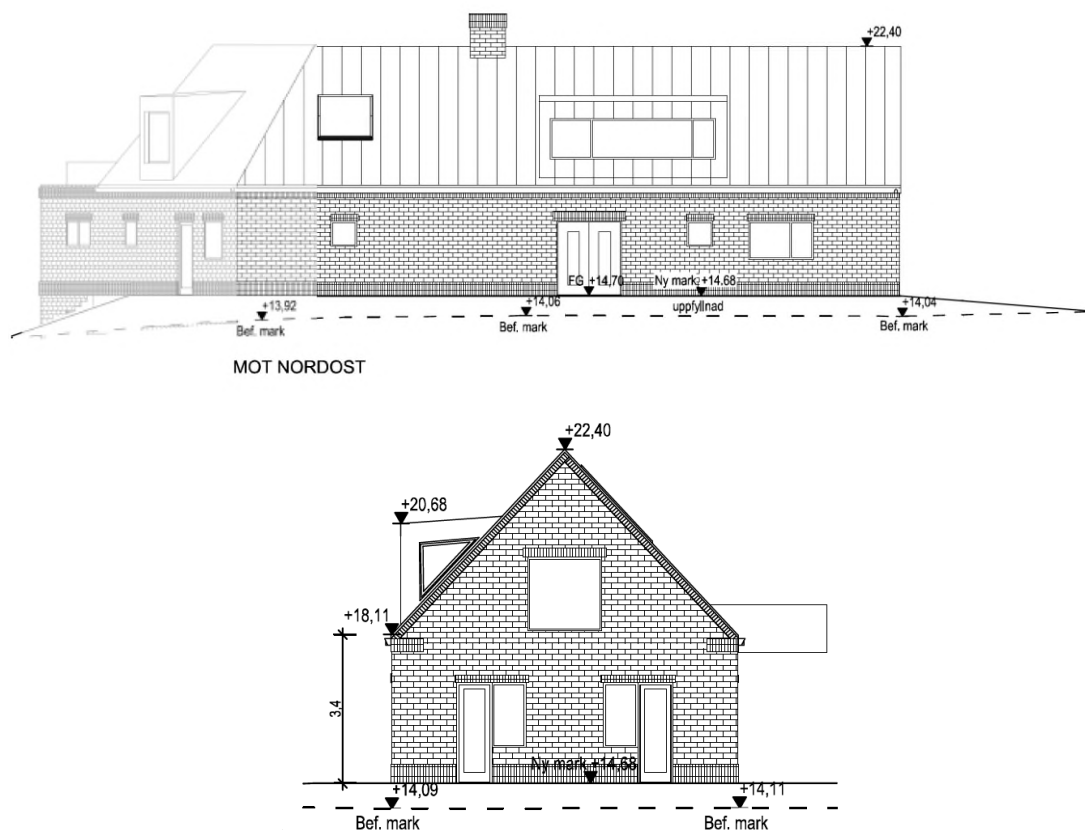
Avgörande för beräkningen av byggnadshöjden är om den takkupa som ska uppföras i takfallet mot nordost ska beaktas eller inte.

I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, finns förtydliganden av hur föreskriften om beräkning av byggnadshöjden ska tillämpas (se bilaga 3, s. 191 ff). Det allmänna rådet är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen. Rådet har upphört att gälla men vad som där sägs om beräkning av byggnadshöjd tillämpas fortfarande i praxis. I rådet anges angående det 45-gradiga planet bl.a. att ”om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör därvid inte beaktas” (a.a. s. 193).

Mark- och miljööverdomstolen har i ett stort antal avgöranden ansett att större takkupor påverkar beräkningen av byggnadshöjden på småhus. Enligt praxis ska bedömningen av om en takkupa ska tillmätas betydelse vid beräkningen av byggnadshöjden inte enbart göras utifrån kupans längd. Det ska även beaktas om takkupan på grund av sin storlek och utformning gör att byggnaden uppfattas som högre (se bl.a.

Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 22 juni 2015 i mål nr P 10235-14, den 27 mars 2017 i mål nr P 9128-16 och den 22 mars 2018 i mål nr P 6668-17).

Av bygglovsritningarna i nu aktuellt mål följer att takkupan är 5,8 meter bred och att den upptar ca 28 procent av takfallets längd mätt vid takfoten. Takkupan har ett flackt tak och är placerad på ett visst avstånd från taknocken och är marginellt indragen i förhållande till fasadlivet.



Mark- och miljööverdomstolen bedömer att takkupan har en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Att den, bortsett från glaspartierna, utförs i material som liknar takfallet i övrigt påverkar i viss mån det visuella intrycket men leder inte till någon annan bedömning. Takkupan ska därför ingå i beräkningen av byggnadshöjden (jfr t.ex. MÖD 2012:38 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 22 mars 2018 i mål nr P 6668-17 respektive den 23 maj 2022 i mål nr P 12730-21). Detta får till följd att högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen överskrids med mer än två meter. Det medför också att byggnadshöjden kommer att vara mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Byggnaden har därmed ytterligare en våning och strider därför också mot detaljplanens

bestämmelse om att byggnad får uppföras med högst en våning. Varken avvikelsen i fråga om byggnadshöjd eller antal våningar kan ses som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Eftersom bygglov redan på grund av byggnadens höjd och våningsantal inte kan ges prövar Mark- och miljööverdomstolen inte om övriga krav för bygglov är uppfyllda.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut att ge bygglov upphävs och ansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik, Mikael Hagelroth och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Frida Jakobsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-06-22
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 5342-22

PARTER

Klagande

1. A.B.W.

2. R.M.

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. Å.M.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Hallands läns beslut den 9 december 2022 i ärende nr 7220-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten X i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) beslutade den 29 september 2022, D 2022-001143, efter ansökan av Å.M., att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt installation av hiss på fastigheten Halmstad X.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Hallands län (länsstyrelsen) som den 9 december 2022 avvisade vissa överklaganden och avslog övriga överklaganden. Länsstyrelsen avslog bl.a. överklagandena från A.B.W. och R.M..

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av A.B.W. och R.M. till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A.B.W. har yrkat att beslutet att bevilja bygglov upphävs. Hon har till stöd för talan anfört i huvudsak följande.

Den tomt som ska bebyggas är belägen i Haverdals äldre del, den s.k. ”udden”. Detta är en miljö som till största delen består av naturreservat och där närmaste omgivande miljö består av trähus som väl smälter in i området. Aktuell ansökan om bygglov bör avslås. Hon föreslår att det i stället byggs ett hus utan källare, att marken schaktas och planas ut så att nockhöjden därmed sänks med minst två-tre meter. Det skulle ge huset en profil som bättre passar in i förhållande till närliggande hus och omgivande natur.

R.M. har, som hans talan får förstås, yrkat att beslutet att bevilja bygglov upphävs. Han har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

I detaljplanen står att ”Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 4,0 m.” I ärendet har refererats till detaljplanen och skrivningen ”Byggnadshöjden får uppgå till 4 meter”. Begreppet ”Byggnadshöjd” skiljer sig från andra sätt att bestämma

höjd på hus t.ex.nockhöjd och totalhöjd. I dag används båda begreppen; Totalhöjd resp. byggnadshöjd. Totalhöjden mäts till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå invid byggnaden. Enligt rättspraxis räknas dock skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta inte in. Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett ”plan” som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Begreppet ”byggnadshöjd” tillämpades först för hus i städerna. För friliggande hus tillämpades i stället totalhöjden.

Detaljplanens intention från ”Beskrivning av byggnadsplanebestämmelserna” anger ”Med hänsyn till landskapsbilden bör hus med dominerande höjd och taklutning undvikas i de strandnära områdena”. Om detta ska följas ska nämnden tillämpa totalhöjd vid bedömning av ”höjden” på huvudbyggnaden, som ligger 6 m från tomtgräns (och är då ett friliggande hus).

I detaljplanen står ”Byggnad får uppföras med högst en våning”. I ansökan till bygglovet står *”i förevarande fall är byggnadens översta plan en vind. Som ovan konstaterats uppgår byggnadshöjden till 3,70 meter.... Att byggnadshöjden inte uppgår till mer än 0,7m högre än nivån på vindsbjälkslagets översida.*

Vid kontroll av byggnadshöjden på huset framgår av sektionsritningen i A-021 Fasader och sektioner att fasaden mot Haverdalsvägen har en dominerande takkupa som är 5,9 m bred och 2,8 m hög. Av ritningen framgår även att byggnadshöjden har angetts felaktigt till 3,4 m. Denna byggnadshöjd (i ritningen) har korrigerats till 3,8 m i samband med länsstyrelsens granskning av medelmarknivån, som korrigerades till +14,26 m. Däremot ”glömdes” att korrigera för taklutningen, som enligt ritning är 47°. En omräkning till 45°-planet ger en fasadhöjning på ytterligare 29 cm, vilket ger en bygghöjd på ca. 4,1 m, utan att ta hänsyn till de dominerande takkuporna på taket.

Det valet har gjorts att den beräkningsgrundande fasaden är den mot Haverdalsvägen. Även fasaden mot Jättastigen, som också har källarplan, skulle

kunna vara beräkningsgrundande eftersom båda vägarna är allmänna och frekventerade av folk som speciellt vill se på utsikten mot havet. Med 45°-planet bestämd mot vindskupans hörn innebär detta att byggnadshöjden är 6,6 m. Detta innebär också att vindsvåningen är att betrakta som en "våning" eftersom byggnadshöjden är ca. 3 m högre än nivån för vindsbjälkslagets översida. Begreppet våning definierades 2011 i 4 § PBF. Enligt länsstyrelsens beslut är "begreppet våning inte definierad i ÄPBL eller ÄPBF".

Två rekvisit behöver vara uppfyllda för att vindsplanet ska räknas som en våning i stället för en vind. Ett av dem är att skärningslinjen mellan de för byggnadshöjden fastställda planen, "fasadplanet" och "45-gradersplanet", är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälkslagets översida. 45-gradersplanet är det plan som med 45-graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv.

Fasad NO, långsidan, som är vänd mot Haverdalsvägen, ger det mest dominerande intrycket och påverkar mest påtagligt upplevelsen av byggnadens höjd när den betraktas av allmänheten. För en normallång person som blickar från Haverdalsvägen dominerar fasaden med takkupan sikt bilden. Den kan uppfattas som en hel vägg och ger intryck av att bygghöjden är betydligt högre än 4,1 m.

Takkupans längd är drygt 5,7 m lång och 2,8 m hög. Fasadens längd är 20,5 m. Detta innebär att den omfattar ca. 1/3 av takets längd. Kupan är indragen i fasadplanet med ca. 20 cm. Sammantaget har därmed kupan en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Detta med beaktande av att takkupan upptar ca. en tredjedel av takfallets längd (mätt vid takfot) och att dess placering är något indragen i förhållande till fasadplanet, se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 4 april 2018 i mål nr P 2396-17. I denna dom bedömdes en takkupa med en bredd om 4,8 m på en fasad med en längd på 22,4 m ha en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd, även med beaktande av att den endast upptar drygt en femtedel av takfallets längd (mätt vid takfot) och att dess placering är

indragen i förhållande till fasadplanet. Takkupan påverkar därmed beräkningen av byggnadshöjden och 45-gradersplanet ska anses beröra taket när takkupan berörs. Resultatet blir då att skärningslinjen mellan de två planen blir beläget mer än 70 cm ovanför vindsbjälklagets översida och byggnadshöjden uppgår till ca. 3 m högre än nivån på vindsbjälklagets översida.

Det första rekvisitet för att det översta planet ska bedömas som en våning är alltså uppfyllt. Eftersom byggnadens vind kan inredas med bostadsrum, uppfylls även det andra rekvisitet. Det översta planet ska därför räknas som en våning.

Byggnaden har därmed två våningar vilket är en våning mer än vad som medges av gällande detaljplan. Avvikelsen kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Bygglov på den grunden bör inte medges.

Byggnaden har en bygghöjd på ca. 6,6 m, vilket är betydligt högre än vad medges av gällande detaljplan. Bygglov på den grunden bör inte medges.

Fastigheten ligger ca 125 m från strandlinjen. Alla hus där har låg totalhöjd om ca 5,5 m. Fasaderna består i huvudsak av träpanel medan det nya huset har tegelfasad som bryter mot omgivande fastigheter. Vid bygglovet användes bygghöjd på 4 m och taklutning på 45 grader, vilket ger en totalhöjd på 9,3 m med skorstenen inräknad. På taket har det ritats in ett fönsterparti på ca 5 m som ger fastigheten full insyn över fastigheterna Y och Z. Att använda bygghöjd innebär att det inte finns en bestämd totalhöjd. Det som bestämmer höjden är vilken bredd huset har. Han anser att man ska använda totalhöjd, då vet man hur hög en fastighet kan bli maximalt. Med hänsyn till landskapsbilden bör hus med dominerande höjd och taklutning undvikas i strandnära områden. Det finns en dom från Mark- och miljööverdomstolen meddelad den 23 juni 2015 i mål P 6062-14.

Huset är planerat i ett sommarstugeområde med låg bebyggelse. Han ifrågasätter att det är lämpligt att höja omgivande mark från 12,62 m till 14,06 m för att få fram en

källarvåning. Definitionen av källarvåning är att den ligger under mark, varför han undrar om det är för att eliminera ett våningsplan.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Prövningsram

Mark- och miljödomstolen kan i nu aktuellt mål endast pröva det som tidigare har prövats av underinstanserna avseende frågan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten X, dvs om åtgärderna utifrån bygglovsansökan med tillhörande ritningar kan tillåtas utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL). Mark- och miljödomstolen kan således inom ramen för detta mål inte pröva eller besluta om en annan utformning än den som följer av bygglovshandlingarna.

Byggnadshöjd

Mark- och miljödomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att fasaden mot nordost får anses ha störst allmän påverkan och ska utgöra beräkningsgrundande fasad. Därtill instämmer mark- och miljödomstolen i underinstansernas bedömning att takkupan inte kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd och att den därför inte ska tas med i beräkningen av byggnadshöjden. Mark- och miljödomstolen beräknar, i likhet med länsstyrelsen, med stöd av fasadareamemetoden, byggnadshöjden till 3,8 meter. Mark- och miljödomstolen finner att byggnaden är planenlig i fråga om byggnadshöjd. Vad klagandena har anfört föranleder inte att det finns skäl att bedöma frågan om byggnadens höjd på något annat sätt.

Våningsantal

Mark- och miljödomstolen finner, när det gäller frågan om antalet våningsplan, att det saknas skäl att göra en annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort och hänvisar därför till de skäl som länsstyrelsen redovisat och till länsstyrelsens

bedömning. Det betyder att byggnaden bedöms ha en våning och att byggnaden därmed är planenlig i detta avseende.

Övriga frågor

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis åtgärderna som planenliga. Därtill finner domstolen att åtgärderna uppfyller anpassningskraven i PBL samt inte ger upphov till någon betydande olägenhet. Inte heller i övrigt har det framkommit något som utgör skäl att upphäva bygglovsbeslut. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 13 juli 2023

Bodil Svensson

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sara Törnkvist.