



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060305

DOM
2016-03-22
Stockholm

Mål nr
P 6092-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-18 i mål nr P 3685-14, se bilaga

KLAGANDE

Gerum Bygg Aktiebolag, 556331-8913

Ställföreträdare: R G

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Mölndals kommun
431 82 Mölndal

2. J-Å B

3. D N

4. J N
Samma adress som 3

5. P N

6. R N
Samma adress som 5

7. K R

8. P W
Samma adress som 7

Dok.Id 1248486

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

P 6092-15

Ombud för 2-8: Advokaterna M J och J B

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Mölndals kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Gerum Bygg AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och visa målet åter till byggnadsnämnden i Mölndals kommun (nämnden) för fortsatt handläggning.

Nämnden har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

J-Å B, D N, J N, P N, R N, K R och P W (J-Å B m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK-OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan i huvudsak vidhållit vad som anförts i underinstanserna samt tillagt och förtydligat följande.

Byggnadens höjd ska inte beräknas på det sätt mark- och miljödomstolen gjort. Den nu gällande bestämmelsen i plan- och byggförordningen (2011:338), fortsättningsvis PBF, innebär en nyordning i fråga om beräkningssätt. Några allmänna råd för hur en höjdberäkning ska ske enligt den nya regeln i PBF har Boverket, såvitt känt, inte meddelat. Tolkningen och tillämpningen av regeln om höjdberäkningen får alltså ske utifrån författningens lydelse. En byggnads höjd ska enligt huvudregeln i förordningen räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera huskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Detta innebär en möjlighet för den byggande att i undantagsfall räkna höjden på det sistnämnda sättet. Någon skyldighet att tillämpa detta alternativa beräkningssätt föreskrivs dock inte. Även om det finns särskilda skäl är det därför möjligt för byggherren att beräkna byggnadens höjd enligt huvudregeln. Valet av beräkningsmetod ankommer alltså inte på byggnadsnämnden.

Den aktuella byggnaden måste närmast betraktas som en enhet bestående av en sammanhållen husvolym och inte av flera olika huskroppar. Det saknar dock betydelse

om byggnaden är att anse som en enhet eller inte eller om det finns särskilda skäl för en tillämpning av det alternativa beräkningssättet. Bolaget har nämligen valt att utforma en byggnad som bolaget bedömt ändamålsenlig och anpassad till terrängförhållandena på fastigheten utifrån de förutsättningar detaljplanen medger. Bolaget har vid utformningen följt detaljplanens höjdbestämmelse med det beräkningssätt som ska tillämpas enligt PBF. Bolaget har efter ett flertal samråd med stadsbyggnadsförvaltningens tjänstemän utformat byggnaden så att dess höjd är planenlig vid en höjdberäkning enligt huvudregeln i 1 kap. 3 § PBF.

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

I detta fall finns det särskilda skäl att beräkna byggnadshöjd för varje huskropp för sig eftersom terrängen är sluttande och byggnaden uppdelad i tydliga huskroppar. Dessutom medför byggnadens skala i förhållande till omgivande bebyggelse att särskild omsorg måste ägnas åt beräkningen av byggnadens höjd.

J-Å B m.fl. har vidhållit vad de anfört i underinstanserna samt tillagt följande.

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning när den beräknat byggnadshöjden efter att ha delat in byggnaden i flera huskroppar. Av praxis och Boverkets allmänna råd följer nämligen att en tillämpning av huvudregeln i fråga om byggnadshöjd ger oskäliga och missvisande resultat vad gäller långa och stora byggnader som placerats i sluttande terräng. Därför finns det särskilda skäl att beräkna byggnadens höjd genom att först dela upp byggnaden i huskroppar och därefter beräkna höjden.

Det finns inte något som talar för att lagstiftaren har avsett att det ankommer på byggherren att välja vilken beräkningsmetod som ska tillämpas. Det är inte heller avsett att en byggherre ska ges möjlighet att maximera en byggrätt. Att ordet *får* används i 1 kap. 3 § PBF innebär att byggnadsnämnden i samband med en lämplighetsbedömning ska överväga om det finns särskilda skäl att beräkna byggnadshöjden efter en uppdelning av huskroppar i det enskilda fallet. Bestämmelsen

ger således den beslutsfattande myndigheten en handlingsfrihet vad avser bedömningen av den sökta åtgärdens lämplighet. Bestämmelsen tillkom dessutom som en kodifiering av praxis. Lagstiftarens intentioner var nämligen att skapa regler som gav ett tillfredsställande resultat genom att den upplevda höjden av en byggnad och byggnadshöjden enligt plan- och bygglagen skulle överensstämma. Bestämmelsen ger dock inte byggherren en möjlighet att välja mellan olika beräkningssätt för byggnadshöjd i syfte att kunna maximera en byggrätt.

Den aktuella byggnaden är uppdelad i två tydliga byggnadskroppar. Den från gatan sett – borte byggnadskroppen består av två våningar och den främre består av tre våningar. Sett från gatan är den främre byggnadskroppen mer än tio meter högre än gatans marknivå. I ritningarna som bifogats till bygglovsansökan anges dock att byggnaden har en byggnadshöjd om fyra och en halv meter. Detta är otillfredsställande då bestämmelserna på området eftersträvar en samstämmighet mellan byggnadshöjden enligt plan- och bygglagen och uppfattningen av byggnadens verkliga höjd. Vidare har marknivån kring den aktuella byggnaden utformats enbart för att skapa en markmedelnivå som kan kompensera för den höga höjden mot gatan. Bolaget har höjt marknivån kring den borte byggnadskroppen genom att ”gräva ner en del av denna” och har därigenom försökt åstadkomma en medelmarknivå som väger upp för den exceptionellt höga främre byggnadskroppen. Bolagets sätt att beräkna byggnadshöjd kringgår syftet med aktuella bestämmelser och utgör i sig skäl för att tillämpa den alternativa regeln om beräkning av byggnadshöjd.

I sammanhanget bör även noteras att byggnaden avviker kraftigt från den omgivande bebyggelsen bestående av normalstora villor som uppförts på tomter med en genomsnittlig area om ca 1 500 m². Byggrätten för övriga villor är 180 m². Att byggnadens volym avviker så kraftigt från övrig bebyggelse är hänförligt till ett fel i kommunens planläggning. Vid antagande av en detaljplan för endast den aktuella fastigheten missade kommunen att föra in en planbestämmelse som angav en begränsning av högsta tillåtna bruttoarea som fastigheten fick bebyggas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten X i Mölndals kommun omfattas av detaljplan (akt nr 1481K-P2004/4) antagen 2002 med stöd av bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), fortsättningsvis ÄPBL. Detaljplanen ska därmed tolkas enligt ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), nedan ÄPBF (se 5 punkten i övergångsbestämmelsen till plan- och bygglagen (2010:900), hädanefter PBL), samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14 och den 15 december 2015 i mål nr P 6560-15). Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter det att PBL trätt i kraft varför PBL ska tillämpas vid prövningen av bygglovsansökan i målet.

Frågorna i målet är dels om ansökan om bygglov är förenlig med detaljplanen med avseende på planens krav på friliggande byggnad och byggnadshöjd, dels om byggnaden uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL och omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL.

Gällande detaljplan

Är ansökan om bygglov förenlig med detaljplanen?

Enligt detaljplanen gäller att fastigheten får bebyggas med friliggande bostäder. Det innebär att den första frågan domstolen har att ta ställning till är om den sökta åtgärden består av en friliggande bostad. Såsom framgår av nedanstående bild har byggnaden gemensamma trapputrymmen. Dessutom har byggnaden ett gemensamt garage i samma byggnad och avses uppföras i ett sammanhang under ett gemensamt tak samt kommer i övrigt att upplevas som en byggnad. Domstolen finner därför att det är fråga om en friliggande bostadsbyggnad.

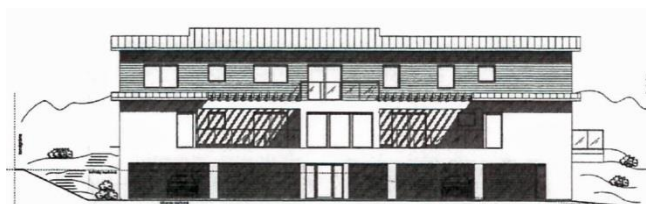
Byggnadens bottenplan

Nästa fråga är om byggnaden är förenlig med planens föreskrifter om byggnadshöjd. I detaljplanen anges en enkel romb med siffran 4.5. Det anges dock inte vad detta betyder i detaljplanens teckenförklaring. Eftersom enkel romb definieras som byggnadshöjd i meter enligt Boverkets allmänna råd 1996:1 (omarbetad 2002:1 s. 177) har domstolen liksom underinstanserna bedömt att detaljplanen föreskriver att en sökt åtgärd får maximalt ha en byggnadshöjd om 4,5 meter.

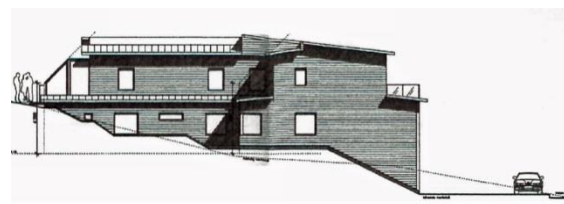
Frågan är därmed om den sökta åtgärdens byggnadshöjd ryms inom den i planen tillåtna maximala höjden 4,5 meter. I enlighet med vad domstolen angett ovan ska 9 §

ÄPBF tillämpas vid tolkning och beräkning av byggnadens höjd. Byggnadshöjden ska beräknas från den planerade markens medelnivå invid byggnaden, om inte byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den nu aktuella byggnaden har placerats mer än sex meter från (allmän plats) Heleneviksbacken. Detta innebär att byggnadshöjden får vara maximalt 4,5 meter över markens medelnivå. Några särskilda skäl att frångå denna huvudregel föreligger inte.

Enligt huvudregeln ska byggnadshöjd beräknas utifrån den samlade byggnadskroppen. I vissa fall, t.ex. om byggnaden är mycket lång eller byggd i en vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar och göra en bedömning av byggnadshöjd för varje del för sig (se Boverkets allmänna råd Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 (1995:3 ändrad 2004:2)). Av bygglovshandlingarna framgår att byggnaden har följande utformning.



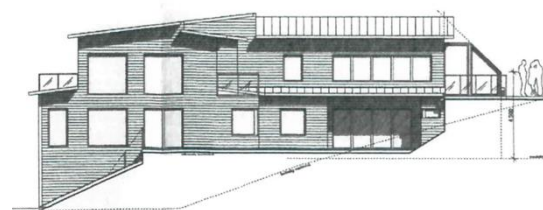
Fasad mot nordväst



Fasad mot nordöst



Fasad mot sydöst



Fasad mot sydväst

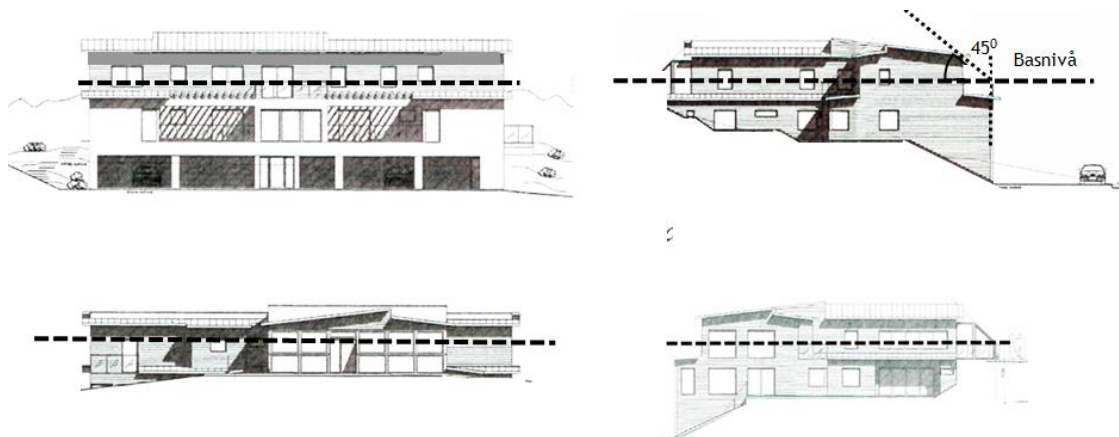
Mark- och miljööverdomstolen finner i denna del utifrån samma grunder som bedömningen av om byggnaden är friliggande att det saknas skäl att dela upp byggnaden och betrakta varje byggnadsdel för sig (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 juni 2014 i mål nr P 6673-13). Byggnadshöjden ska således beräknas utifrån den samlade byggnadskroppen.

För att beräkna en markmedelnivå ska först en horisontell basnivå läggas. En vald fasadarea räknas sedan mellan basnivån och den planerade marknivån såsom framgår av ritningarna. Den beräknade fasadarean för samtliga fasader delas sedan med byggnadens omkrets. Den siffra som då tas fram ska relateras till den valda basnivån varvid man får fram markmedelnivån.

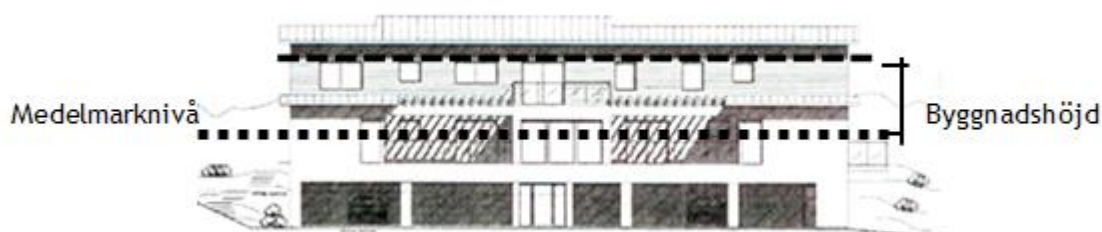
Av 9 § tredje stycket ÄPBF följer att byggnadshöjden ska räknas från markmedelnivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Denna beräkning ska göras på den fasad som är beräkningsgrundande. Om den angivna basnivån läggs i skärningen mellan det beräkningsgrundande fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak beaktas principen om den beräkningsgrundande fasaden vid beräkning av byggnadshöjden. Därmed blir byggnadshöjden kvoten mellan den beräknade fasadarean och omkretsen.

För att bestämma byggnadshöjden behöver domstolen således ta ställning till vilken fasad som ska anses vara beräkningsgrundande. Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska vara den av långsidorna som vetter mot allmän plats och därmed främst påverkar upplevelsen av en byggnad (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 29 juni 2012 i mål nr P 2053-12, den 18 september 2012 i mål nr P 2076-12 och den 8 november 2012 i mål nr P 6270-12). Med hänsyn till att byggnadens långsida vetter mot allmän plats (Heleneviksbacken) bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnadens nordvästra sida är beräkningsgrundande. Med tillämpning av ovan angivna beräkningssätt, med beaktande av den beräkningsgrundande fasaden, hamnar basnivån på sätt som framgår

av bilderna nedan.



Byggnadshöjden kan sedan beräknas till avståndet mellan den valda basnivån och den tidigare uträknade markmedelnivån. Enligt Mark- och miljööverdomstolens beräkningar hamnar markmedelnivån på den nivå som framgår av bilden nedan. Byggnadshöjden kan som sagt sedan erhållas som kvoten mellan samtliga fasaders area mellan basnivån och medelmarknivån och byggnadens omkrets.



Fasaden mot Heleneviksbacken

I detta fall blir den sammanlagda arean för alla fasader mellan basnivån och markmedelnivån knappt 450 m². Eftersom byggnadens omkrets är 99 meter blir kvoten mellan dessa tal, d.v.s. byggnadshöjden (450/99) ca 4,5 meter. Den enligt planen tillåtna byggnadshöjden på 4,5 meter innehålls därför. Byggnaden strider således inte heller på denna punkt mot detaljplanen.

Några andra bestämmelser avseende byggnadsarea eller våningsantal eller dylikt finns inte reglerade i detaljplanen. Mot den angivna bakgrunden bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden är planemässig.

Uppfyller byggnaden anpassningskraven?

I planen saknas reglering av största tillåtna byggnadsarea eller motsvarande begränsning av bygggrätten. Tillåten volym på byggnaden får därför bl.a. bedömas utifrån bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL där det finns vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (anpassningskraven) som ska beaktas (Jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14). Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av handlingarna i målet framgår att byggnaden placeras längst ut vid en gatas vändplan. Byggnaden har en byggnadsarea på 470 m² och skiljer sig genom sin storlek markant från omgivande bebyggelse som i huvudsak följer bygggrätten i gällande plan där tillåten byggnadsarean är begränsad till 180 m². Mer än 30 procent av fastigheten kommer att bebyggas. Härtill kommer ytor för parkeringsplatser och tillfartsväg med slänter som blir relativt omfattande på grund av topografin. Med hänsyn till områdets enhetliga utformning i övrigt som villabebyggelse bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnadens placering och volym påverkar omgivningen på sådant sätt att den strider mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL. (Jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 maj 2013 i mål nr P 9167-12, den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14 och den 18 juni 2015 i mål nr P 10636-14.) Det sagda innebär att nämnden har haft fog för att avslå ansökan om bygglov. Överklagandet ska därför avslås. Därmed finns det inte skäl att pröva omgivningskravet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna åtgärden visserligen är förenlig med detaljplanen men att den inte uppfyller kraven på anpassning till omgivningen varför nämnden haft fog för att avslå ansökan om bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström, referent, och adjungerade ledamoten Kristina Dreijer, föredragande.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-18
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3685-14

KLAGANDE

1. J-Å B

2. D N

3. J N

4. P N

5. R N

6. Kim Rasmusen

7. P W

Ombud för 1-7:
Advokaterna M J och E L

8. Byggnadsnämnden i Mölndals kommun
431 82 Mölndal

MOTPART

R G, Gerum Bygg AB

Dok.Id 298487

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut av den 19 september 2014
i ärende nr 403-11099-14, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Mölndals kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandena och fastställer

Byggnadsnämndens i Mölndals kommun beslut av den 26 februari 2014, BN 885-
2011, att inte bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på
fastigheten X i Mölndals kommun.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Mölndals kommun (nämnden) beslutade den 26 februari 2014 att inte bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheten X i Mölndals kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som upphävde byggnadsnämndens beslut den 19 september 2014, se bilaga 1.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av nämnden och ett antal grannar till berörd fastighet.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det överklagade beslutet och fastställa nämndens beslut av den 26 februari 2014. Som stöd för sitt yrkande har nämnden anfört bl.a. följande.

Byggnaden är planstridig med avseende på byggnadshöjd och liten avvikelse kan inte medges. Byggnadshöjd kan beräknas på flera olika sätt, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. I det aktuella bör den beräknas för varje byggnadskropp för sig, vilket betyder att byggnaden inte är planenlig.

Byggnadshöjd definieras i 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen. Länsstyrelsen har redogjort för bestämmelserna men har inte närmare berört bestämmelsen att "vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl". Boverkets allmänna råd 1995:3 ändrad genom 2004:2, *Boken om lov, tillsyn och kontroll*, bilaga 3, s. 192, anger att om byggnaden är sammansatt av flera byggnadskroppar kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig. I Boverkets rapport 2014:4 *Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare*, s. 49-50, redogör Boverket för beräkning av byggnadshöjd för långa eller vinklade byggnader i slutning och skriver efter att ha gett exempel "I dessa fall är det lämpligt att dela in byggnaden i flera byggnadskroppar och beräkna byggnadshöjden för varje del för

sig." Att en vinklad byggnad ligger i en sluttning kan därför vara ett sådant särskilt skäl som anges i definitionen av byggnadshöjd.

Den aktuella byggnaden består av två byggnadskroppar, en i tre plan närmast gatan och en i två plan längre från gatan. Byggnaden ligger i en sluttning med en lutning på cirka 1:4. Den relativt höga lutningen är ett särskilt skäl för att beräkna byggnadshöjden för varje byggnadskropp för sig.

Nästa fråga är då vilken metod som ska användas för att beräkna medelmarknivån och därmed byggnadshöjden. Fasadareametoden är mindre lämplig att använda för sammanbyggda byggnadskroppar och medelmarknivån bör därför beräknas med utgångspunkt från byggnadskropparnas fyra hörn. Enligt ritning A30_20 rev E (byggnadsnämndens handling nr 141) är plushöjderna för hörnen för delen närmast gatan avrundat till närmaste halvmeter 116,5, 116,5, 119, 5 och 119, 5 vilket ger 472 delat med 4 = 118 i medelmarknivå. För den bakre byggnadskroppen är motsvarande värden 119,5, 119,5, 122 och 122 vilket ger 483 delat med 4 = 120,75 i medelmarknivå. För byggnadskroppen närmast gatan bör den nordvästra fasaden vara beräkningsgrundande. Med utgångspunkt från en medelmarknivå på 118 är byggnadshöjden 5,5 meter, vilket är större än de 4,5 meter som detaljplanen medger. Avvikelsen är större än vad som kan medges som liten avvikelse. För den bakre byggnadskroppen kan den nordöstra eller sydvästra fasaden vara beräkningsgrundande. Oavsett vilken som väljs är byggnadshöjden lägre än 4,5 meter. Byggnaden överensstämmer inte med detaljplanen avseende byggnadshöjd för byggnadskroppen närmast gatan. Enligt 9 kap. 31b § första stycket får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen på en meter i byggnadshöjd är större än vad som kan medges som liten avvikelse.

I ordet "får" ligger en möjlighet till lämplighetsbedömning som innefattar en avvägning mellan de intressen som talar för åtgärden och de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av PBL eller annan lagstiftning. Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen överväger de intressen som talar mot att

bygglov beviljas. Byggnadens utformning och volym skiljer sig mot de omgivande byggnaderna och strider därför mot hänsyn till stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan. Byggnaden har en jämförelsevis stor volym, och intrycket av detta förstärks av att byggnaden ligger cirka tre meter högre än gatan. Grannar drabbas av olägenheter i form av insyn och skuggning. Åtgärden följer åtminstone inte intentionerna för detaljplanen, som var att göra det möjligt att tillföra en del av den angränsande naturmarken till befintlig villatomt.

P N och **R N**, **P W** och **K R**, **J-Å B** samt **J N** och **D N**, gemensamt benämnda grannarna, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa byggnadsnämndens beslut av den 26 februari 2014. Vidare har de yrkat att mark- och miljödomstolen inhämtar ett yttrande från Boverket avseende hur byggnadshöjden på flerbostadshuset ska beräknas. Som stöd för sina yrkanden har de anfört bl.a. följande.

Frågan i målet är om bygglov kan beviljas för uppförande av ett flerbostadshus med sex lägenheter i ett villakvarter. Flerbostadshusets bo-och biarea upptar nästan 750 m² och byggnaden reser sig över tio meter över gatunivån. Flerbostadshuset avviker kraftigt från den omgivande villabebyggelsen såväl i höjd som i bruttoarea. Länsstyrelsen har funnit att den sökta åtgärden är planerlig och därmed att flerbostadshuset - trots den kraftiga avvikelser från övrig bebyggelse - inryms inom den byggrätt som den för fastigheten gällande detaljplanen medger.

Bakgrunden till att denna udda situation har uppstått är att Mölndals stad genom ett förbiseende har missat att ange en begränsning av högst tillåtna byggnadsarea för fastigheten, när fastigheten under år 2001 bröts ur då gällande detaljplan och införlivades i en ny detaljplan. Att det är fråga om ett misstag är ostridigt och har bekräftats av både tjänstemän och politiker i Mölndals stad som har medgett att avsaknad av en tydlig begränsning av byggnadsarean var oavsiktligt och oönskad, vilket bl.a. framgår av till överklagandet bifogat e-mail från planeringsutskottets ordförande. Anledningen till misstaget var att den nya detaljplanen som idag

reglerar byggrätten på fastigheten, i huvudsak avser att reglera bebyggelsen i ett helt annat område än det villaområde där fastigheten är belägen. Ändringen som rörde fastigheten åsyftade enbart att möjliggöra att fastigheten skulle kunna tillföras ytterligare mark (som enligt tidigare detaljplan var avsatt som allmän platsmark) för att kunna anordna en utfart. Syftet var inte att ändra den byggrätt som gällde för fastigheten enligt tidigare detaljplan och som även gäller för övriga villor i området.

Berörda grannar fick med anledning av att förändringen av byggrätten tillkom oavsiktligt och på grund av ett misstag, följaktligen inte heller information om förändringen som detaljplanen för fastigheten nu visade sig innebära (en kraftigt utökad byggrätt). I de dokument som berörda grannar fick möjlighet att yttra sig över i samband med planförfarandet angavs följande avseende fastigheten. "Ägaren till X har uttalat önskemål om att få utöka tomten åt sydväst för att på bästa sätt utnyttja de naturliga förutsättningarna för en uppfart och garage på tomten. Förslaget innebär att tomten ökas med ca 208 kvm. Fastighetens totala areal blir 1390 kvm." Det bifogades även en karta över tomten som utvisade förändringen där en normalstor villa var inritad med tillhörande garage. Det framgick alltså inte på något sätt att byggrätten för fastigheten skulle komma att kraftigt utökas och tillåta flerbostadshus. För grannarna medför kommunens misstag att hela karaktären av det villaområde där de köpt sina bostadshus förändras utan att de haft en möjlighet att yttra sig över, och därmed påverka, förändringen.

Frågan i målet är således om det på grund av Mölndals stads misstag nu finns förutsättningar att lämna bygglov för den sökta åtgärden som möjliggjorts genom ett misstag och som kraftigt avviker från övrig bebyggelse i området.

Det har i målet anförts att trafiksituationen inte påverkas av den nu föreslagna åtgärden och att trafikkontoret inte har någon erinran mot att ett flerbostadshus med sex lägenheter uppförs i området. Detta är emellertid inte korrekt. Det var ett känt faktum redan vid tillkomsten av den för fastigheten gällande detaljplanen att trafiksituationen i Heleneviksbacken är undermålig och kräver åtgärder. Erforderliga åtgärder för att få till stånd en tillfredsställande trafiksituation har inte

vidtagits. Om en ytterligare trafikbelastning av sex hushåll ska tillkomma i området kommer sannolikt ytterligare åtgärder att krävas för att uppnå en acceptabel trafiksituation. Att trafiksituationen i Heleneviksbacken idag - innan planerat flerbostadshus uppförts - är undermålig framgår av till överklagandet bifogat utlåtande från en trafikingenjör vid Trafikkontoret i Mölndals stad.

Beräkningen av byggnadshöjden för det i målet aktuella flerbostadshuset är av flera skäl komplicerad. Regleringen av byggnadshöjden i detaljplanen tar sikte på att ett en- eller tvåbostadshus ska uppföras på fastigheten och är inte avsedd att tillämpas på ett flerbostadshus med de volymer detta innebär.

Byggnaden i bygglovsansökan avviker från en traditionell byggnadstyp, inte bara på grund av den väl tilltagna volymen, utan även på grund av dess utformning. Byggnaden ska uppföras i en kuperad terräng med stark lutning, vilket medför svårigheter att fastställa vilken metod som ska användas för fastställande av byggnadshöjden. Det kan ifrågasättas om byggnadshöjden på grund av byggnadens stora volym och utformning bör beräknas med utgångspunkt i att byggnaden består av två byggnadskroppar eller av en byggnadskropp. Det kan ifrågasättas vilken fasad som har störst allmän påverkan och därmed ska vara beräkningsgrundande. Det är den nordostliga fasaden som vetter mot gatans sluttning som ska anses vara beräkningsgrundande och inte den fasad som sökanden angivit som beräkningsgrundande och som länsstyrelsen utgått från. Den medelmarkmedelnivå som sökanden har angett i målet och som länsstyrelsen inte har ifrågasatt är felaktigt beräknad, vilket redogjorts för hos länsstyrelsen.

De ovan beskrivna förhållandena medför att beräkningen av byggnadshöjd för flerbostadshuset utgörs av flera komplexa överväganden som det saknas ledning för i lag, praxis och vägledning. Det finns därför skäl att inhämta ett yttrande från Boverket.

R G har i yttrande motsatt sig vad som har yrkats i målet. Som stöd för sin talan har han anfört bl.a. följande.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) ska, när det gäller ett område med detaljplan, bygglov ges för en åtgärd som uppfyller de förutsättningar som anges i paragrafen. Såväl fastigheten som ansökan uppfyller dessa förutsättningar. Beräkningen av byggnadshöjd följer gällande regler och verifieras av stadsarkitektkontoret i Mölndals kommun. Bygglov ska därför ges.

För fastigheten gäller en detaljplan, som vann laga kraft den 29 april 2004. Samtliga berörda grannar har haft möjlighet att yttra sig innan den vann laga kraft och därefter har eventuellt nytillkomna haft möjlighet att ta del av detaljplanen och planera sitt eget boende därefter. Antalet lägenheter regleras inte i detaljplanen. Det är i samhället i övrigt inte ovanligt att blanda olika typer av boende. Det uttrycks numera dessutom som önskvärt. Familjesituationer förändras och man behöver flytta till mindre eller mer lättskött bostad utan att för den skulle behöva lämna det invanda området. Det gäller familjer som splittras eller äldre som inte orkar med sin villa. Att påtala att någon fasad når upp till 10 m vittnar om okunskap hur även ett tvåbostadshus kan utformas inom planreglerna. Höjderna kan bli desamma. Det aktuella projektet är väl anpassat till sin placering på en bergssluttning. Om misstag har begåtts eller inte saknar i sammanhanget betydelse. Detaljplanen gäller.

Beträffande trafiksituationen har kommunens gatukontor, avdelningen för trafik, i sitt yttrande från den 2 februari 2012 inte haft något att erinra mot byggnationen. Samtliga planerade förbättringsåtgärder med väg och backe har dock ännu inte utförts utan kommer att läggas in i kommande investeringsbudget enligt trafikingenjörens bilaga.

Byggnadshöjden har noggrant beräknats och diskuterats av husets arkitekt och stadsbyggnadskontor. Stadsbyggnadskontoret har konstaterat att byggnadshöjden är korrekt. Beräkning av byggnadshöjd påverkas inte av om det är ett tvåbostadshus eller flerbostadshus. Det är den beräkningsgrundande fasaden som avgör. Att ange - som klaganden påstår - den nordostliga fasaden som beräkningsgrundande är fel. Förutom att det i huvudsak ska vara fasad mot gata så kommer den indragna delen

av nordostfasaden - vilket är den större delen - att delvis skymmas av planterade träd och buskar.

En förutsättning för bygglov är att byggnadens placering och utformning är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket PBL). Byggnaden är arkitektritad och har anpassats till marknivåer och miljö. Fasad av trä i naturens färger. Uppdelad i huskroppar med flacka tak som följer terrängen. Byggnaden torde tillföra området positiva värden emedan dagens hus utmed Heleneviksbacken uppvisar vitt skilda byggnadsstilar. Fastigheten har dessutom ett avskilt läge som slutpunkt vid en vändplats. Med hänsyn till topografi, anslutande natur- och skog samt arkitektonisk utformning kommer byggnaden inte vara framträdande i vare sig omgivning eller landskap. Stadsbyggnadskontorets egen arkitektexpertis har tillstyrkt bygglov och därmed även bedömt att byggnaden uppfyller lagens krav på utformning och anpassning. Den byggnadsarea som byggnaden upptar ligger helt inom det område av fastigheten som får bebyggas. X har en tomtareal större än flertalet villatomter utmed Heleneviksbacken samt gränsar till naturmark på två sidor.

I övrigt har detaljplanebeslutet tillkommit i laga ordning och har vunnit laga kraft. Den byggrätt detaljplanen ger är bindande för myndigheter och enskilda. Planen gäller tills den ändras eller upphävs. Under ärendets handläggning har samråd skett med förvaltningen och antalet lägenheter har minskats och byggnadens utformning har bearbetats. Eftersom förslaget är planenligt har förvaltningen föreslagit att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

Mark- och miljödomstolen anser inte att det finns skäl att begära in yttrande från Boverket. Begäran om inhämtande av yttrande ska därför avslås.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är en av förutsättningarna för att bygglov ska ges inom ett område med detaljplan att åtgärden inte strider mot planen. Av den för fastigheten X gällande detaljplanen framgår att byggnad inte får uppföras till högre byggnadshöjd än 4,5 meter.

Av 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, följer bl.a. följande. Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. 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. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

I detta fall ligger byggnaden mer än sex meter från allmän plats varför byggnadshöjden ska beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning när det gäller vilken fasad som ska anses beräkningsgrundande; nämligen den fasaden som vetter mot nordväst (mot gatan). Detta eftersom den fasaden får anses vara dominerande och ha störst allmän påverkan.

Vad avser själva beräkningen av byggnadshöjden får byggnaden delas upp i olika delar om det finns särskilda skäl såsom kuperad mark och sammanbyggda huskroppar. Mark- och miljödomstolen instämmer även här i länsstyrelsens bedömning att fasadareametoden inte är att anse som lämplig beräkningsmetod.

Enligt mark- och miljödomstolens beräkningar blir medelmarknivån, med utgångspunkt från plushöjderna för de fyra hushörnen, 118 m för den byggnadsdel som ligger närmast gatan, dvs. 1 m lägre än den i bygglovet beräknade, vilket i sin tur innebär att byggnadshöjden kommer att uppgå till 5,5 m.

Den tänkta byggnationen har således en byggnadshöjd som överskrider den i detaljplanen medgivna byggnadshöjden med ca 1 meter. Mark- och miljödomstolen finner vidare att en sådan avvikelse från detaljplanen inte kan anses vara liten.

Vid denna utgång finner mark- och miljödomstolen inte skäl att pröva övriga invändningar mot sökt bygglov. Överklagandena ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 9 juli 2015.

Christina Olsen Lundh

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Ramona Liveland.