



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2016-10-13  
Stockholm

Mål nr  
P 1992-16

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-11 i mål nr P 3956-15, se bilaga A

### KLAGANDE

Tridentic adAstrae AB

Ombud: P S

### MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. L B

3. M B

4. B M  
T

5. S M

6. C M

7. P M

Ombud för 4-7: M J och E J

Dok.Id 1290284

---

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

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Göteborgs kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Tridentic adAstrae AB** (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Byggnadsnämndens i Göteborg kommun beslut om bygglov.

**L B** och **M B**, **B M** och **S M** samt **C M** och **P M** har motsatt sig överklagandet.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** (nämnden) har vidhållit sitt beslut.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Bolaget** har till stöd för sin talan vidhållit vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande. Bygglovet är i sin helhet förenligt med gällande detaljplan och ger inte upphov till betydande olägenhet för grannfastigheterna. Byggnationen är väl anpassad till sin omgivning och smälter in i nuvarande stads- och landskapsbild.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt gjort bedömningen att beslutet angår M och L B och har därför medgett dessa personer klagorätt. Av såväl det faktiska avståndet mellan Bs fastighet och fastigheten X som topografin följer att det inte finns fri sikt mellan de två fastigheterna samt att de inte har någon inverkan på varandra.

Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig beräkning av byggnadshöjden och har dessutom inte redogjort för hur denna beräkning har genomförts. Den byggnadshöjd som motparterna beräknat är felaktig eftersom hänsyn inte tagits till taksprång. Av RÅ 1999 ref. 53 framgår att taksprång och andra mindre utskjutande delar ska bortses från vid beräkning av byggnadshöjden. Av ritningar i ärendet framgår att de så kallade ”mellanbjälklagen” inte utgör mellanbjälklag. De så kallade ”mellanbjälklagen” ligger inte mittemellan något, utan dessa består av takterrasser som inte är övertäckta med tak. Takterrasserna utgör därför definitionsmässigt yttertak då de avgränsar undertill

belägna utrymmen och byggnaden uppåt till skydd mot yttre klimat. Då takterrasserna, det vill säga yttertaket, inte sträcker sig ut med utsprång bortom beräkningsgrundande fasadplan, eller 45°-linjen, utgör de inte heller beräkningsgrundande byggnadsdelar. Vid en korrekt beräkning av byggnadshöjden vid den västra fasaden där taksprång och andra mindre utskjutande delar inte beaktas uppgår byggnadshöjden till 4 meter, vilket överensstämmer med detaljplanen. För det fall Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle finna att byggnadshöjden överstiger vad gällande detaljplan medger kan avvikelser medges med stöd av 9 kap. 31 b § första punkten plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Mark- och miljödomstolen uppfattar felaktigt redovisade kringliggande utomhusytor för delar av grundläggningen av byggnaden. Domstolen påstår vidare att sagda utomhusytor inkluderar stödmurar, vilka i söder skulle utgöra en del av grundläggningen av bostadsbyggnaden och vara belägna på punktprickad mark. Det bestrids att dessa är bebyggelse i PBL:s mening. Den så kallade muren är egentligen en avjämning av marken närmast byggnaden och är varken att anse som byggnad eller byggnadsverk. Vad avser påstådda stödmurar i öster och väster är dessa inte högre än 0,5 meter. Murarna är således inte bygglovspliktiga och strider därmed inte heller mot detaljplanen.

Vad avser utformningen av byggnaden kan konstateras att anpassningskravet inte ska utgöra något hinder mot nytänkande arkitektoniska byggnadsverk. Därtill har Regeringsrätten i rättsfallet RÅ 2001 ref. 31 ansett att för det fall en byggnad avviker från övrig bebyggelse i området, innebär det inte per automatik att den inte uppfyller anpassningskravet. I förevarande fall är bebyggelsen av heterogen karaktär och skildrar olika byggnadsstilar från olika tidsperioder, där terrängförhållandena förstärker intrycket av variation.

Till stöd för sin talan har bolaget bifogat urklipp ur länsstyrelsens beslut, nybyggnads-karta, ritningar, Lantmäteriets flygkort samt fotografier.

**L B** och **M B** har anfört i huvudsak följande. De har fri sikt mot den planerade byggnationen och har klagorätt i ärendet. Byggnaden kommer att dominera

och förändra landskapsbilden och kommer att genom insyn och skugga inkräkta på de kringboendes livskvalitet.

Med utgångspunkt från den nordöstra delen av byggmarken anger bolaget +54,5 som nivå för den övre sidan av bottenplattan. Det är oklart varför just denna nivå skulle vara grund för beräkning av markens medelnivå, eftersom andra viktiga höjdangivelser saknas. På bolagets nybyggnadskartor från 2014 och 2015 kan endast +54,5-nivån utläsas, en nivå som använts som mått för alla fyra hörnen av byggnaden vid beräkningen av medelnivå vid byggnaden. Denna metod måste vara felaktig eftersom byggmarken sluttar från +54,5 i norr ner mot +52,5 i söder. Det bör också påpekas att när bottenplattan enligt bolagets ritningar ligger på +54,5 skulle en sockel behöva byggas upp för den södra delen på den befintliga +52,5-nivån. Sockeln skulle alltså bli ca 2 m hög. Förslaget innebär dessutom att uppbyggd mark ska anläggas runt huset med hjälp av stödmurar på +54,5-nivån och utfyllnad mot dessa. Dessa höga stödmurar skulle både ligga på prickad mark i söder och inom 4,5 meter från grannarnas gränser i öster och väster. Med uppfyllnaden och bottenplattan avser bolaget att skapa en sammanhållen yta som gör det möjligt att gå runt hela byggnaden på bottenplanet nivå. Den södra delen av stödmuren byggs på punktprickad mark.

Till stöd för sin talan har L B och M B bifogat Lantmäteriets flygkort.

**B M** och **S M** samt **C M** och **P M** har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Byggnadshöjden uppgår till ca 4,8 meter. Bolaget har anfört att mellanbjälklagets ovansida utanför fasadlivet ska bortses från vid höjdberäkningen då det ska anses vara ett taksprång. Ett taksprång är emellertid per definition en ”del av yttertak som springer ut ovan yttervägg”, se Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer, 1994. Mellanbjälklaget är inte en del av yttertaket. Av sektion B på sektionsritningen som bifogats ansökan av bygglov framgår att den del av mellanbjälklaget som sticker ut ovan ytterväggen ska förses med någon form av räcken. Hela ovansidan av mellanbjälklaget ska således nyttjas som öppenarea samt förses med räcken. Den del av mellanbjälklaget som sticker ut över fasadlivet kan därmed inte jämföras med ett taksprång av ett yttertak.

Höjdavvikelsen om 20 procent från högst tillåtna byggnadshöjd kan inte utgöra en liten avvikelse från planen.

Byggnaden avviker i stor utsträckning från vad som anses vara en traditionell byggnadstyp. Med hänsyn till områdets enhetliga utformning som villabebyggelse kommer byggnadens placering och volym att påverka omgivningen på sådant sätt att den strider mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Nocken på den i målet aktuella byggnaden kommer att vara ca 10 meter över marknivån vid grannfastighetens altan. Detta medför en omfattande skuggning av tomten på grannfastigheten Z med nästintill obefintligt ljusinsläpp. Det kommer vidare att medföra en omfattande insyn på fastigheten. Det är uppenbart att den aktuella byggnaden på grund av sin placering, höjd och utformning kommer att medföra betydande olägenheter för grannarna.

Till stöd för sin talan har B M och S M samt C M och P M bifogat fotografi samt karta.

**Nämnden** har i yttrande anfört i huvudsak följande. Det föreslagna byggnadsverket följer planens bestämmelser och medför inte någon betydande olägenhet för omgivningen. För den händelse domstolen finner att tillåten byggnadshöjd överskrids anser nämnden att en avvikelse om upp till 10 procent skulle kunna utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Nämnden delar bolagets syn på att redovisade låga stödmurar inte är bygglovpliktiga och att de därmed inte heller utgör någon avvikelse från detaljplanens bestämmelser. Enligt gällande praxis bedöms murar upp till 0,5 meters höjd inte vara bygglovpliktiga. Nämnden har inte tolkat det inlämnade materialet som att murar skulle ingå i byggnadens grundläggning eller konstruktion vilket mark- och miljödomstolen angett. De utgör istället kantstöd för stenläggning, planteringar och liknande. Avseende olägenheter och krav på anpassning visar området en stor variation av byggnader. En sammanhållen villabebyggelse som den i området kan genomföras endast om ett visst mått av påverkan på omgivningen tillåts.

Till yttrandet har nämnden bifogat en ritning.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Klagorätt*

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att M B och L B har klagorätt.

*Tillämplig lag*

Ansökan om bygglov inkom till nämnden efter den 2 M 2011, varför PBL ska tillämpas i målet. Fastigheten omfattas av en detaljplan från 1990. Planens bestämmelser ska således tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14).

*Byggnadshöjd*

Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas från markens medelnivå 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 omständigheter föranleder annat. Enligt tredje stycket i samma paragraf ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets publikation ”Boken om lov, tillsyn och kontroll”, allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, bilaga 3, nedan benämnd Boverkets allmänna råd, finns förtydliganden av hur byggnadshöjden bör beräknas. De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstext inte ger tydliga besked. I Boverkets allmänna råd anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att den västra fasaden ska vara beräkningsgrundande. I aktuellt fall ska fasadplanet placeras i liv med

bottenvåningens indragna glaspartier och det glasparti i fasadens mitt som sträcker sig över byggnadens nedersta två plan.

Den aktuella byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det föreligger särskilda omständigheter som föranleder att byggnadshöjden ska beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden. Beräkningen av markens medelnivå sker utifrån den marknivå som är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget i fråga har slutförts (se rättsfallet RÅ 1991 ref. 94). Markens medelnivå kan i okomplicerade fall beräknas utifrån medelvärde av marknivån vid byggnadens fyra hörn. I mer komplicerade fall där markförhållandena invid byggnaden är oregelbundna bör den s.k. fasadareametoden användas. Med denna får man fram medelvärde av marknivån runt byggnaden genom att samtliga fasaders area, mellan marken och ett godtyckligt bestämt horisontellt plan, adderas och summan divideras med byggnadens omkrets. Denna metod för beräkning av markens medelnivå tar hänsyn till marknivån i varje punkt kring byggnaden, se Boverkets allmänna råd. Mark- och miljööverdomstolen anser att markens medelnivå invid byggnaden, på grund av oregelbundna markförhållanden, ska bestämmas med tillämpning av fasadareametoden på det sätt som angetts ovan. Av markplanerings- och fasadritningarna framgår att byggnaden omges av en utomhusyta, en konstruktion placerad på marken med en tjocklek av 10 cm (skalmått), som sträcker sig runt byggnaden. Marken invid byggnaden ligger därför 10 cm under denna höjdsatta konstruktion. En beräkning, enligt den ovan beskrivna fasadareametoden, ger i detta fall att markens medelnivå invid byggnaden ligger på +54,35 meter.

Byggnadshöjden räknas, som ovan angetts, från markens medelnivå till skärningen mellan ett fasadplan och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Taksprång beaktas inte, se Boverkets allmänna råd. I aktuellt fall kommer 45-gradersplanet att beröra byggnadens tak dels på glastaket över entrén i bottenvåningen, dels där taket över tredje våningen möter denna vånings yttersta fasadliv. Fasadplanet och 45-gradersplanet skär därmed varandra på nivån +58,8 meter.



Vid en beräkning som utgår från ovanstående uppgår byggnadshöjden till 4,45 meter, vilket innebär att tillåten byggnadshöjd överskrids med 0,45 meter. Fråga uppkommer då om avvikelserna kan anses vara liten och förenlig med detaljplanen på så sätt att bygglov kan ges enligt 9 kap. 31 b § PBL. Regeringsrätten har i flera avgöranden (RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Mark- och miljööverdomstolen har tidigare bl.a. bedömt ett överskridande med 0,5 meter där tillåten byggnadshöjd var 3 meter inte kunde godtas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2014 i mål nr P 11624-13). I förarbetena uttalas vidare att ett överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd kan utgöra mindre avvikelse om avvikelserna är påkallad av byggnadstekniska eller andra skäl (se prop. 1985/86:1 s. 714). Mark- och miljööverdomstolen finner att det i målet inte framkommit något byggnadstekniskt eller annat godtagbart skäl som motiverar ett överskridande av den högsta tillåtna byggnadshöjden. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är avvikelserna från planen vid en samlad bedömning alltför stora för att kunna godtas.

#### *Anpassningskrav m.m.*

En förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas är att en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första punkten PBL). Vidare ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § andra punkten PBL). Av utredningen i målet framgår att aktuellt område är bebyggt med stor variation vad avser storlek och utformning av byggnader. Mark- och miljööverdomstolen anser att den tänkta byggnadens utformning och placering inte är sådan att den kan anses strida mot kraven i PBL.

#### *Betydande olägenheter*

Vad som avses med betydande olägenheter bedöms bl.a. med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Inom ett område som omfattas av detaljplan får fastighetsägare räkna med att olägenheter, såsom skymd utsikt eller insyn, kan uppstå när en byggrätt utnyttjas. Oaktat att byggnaden i aktuellt fall avviker från den byggrätt som getts i detaljplanen i form av ett överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd

med 0,45 meter anser Mark- och miljööverdomstolen att de olägenheter i form av insyn och försämrade ljusförhållanden som kan uppkomma på grund av byggnationen inte är sådana att de kan anses utgöra betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL.

#### *Stödmurar*

Även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, har den som ska utföra åtgärden rätt att ansöka om bygglov för denna och få ansökan prövad som om åtgärden krävde lov, se 9 kap. 14 § PBL. Av de handlingar som legat till grund för nämndens beslut om bygglov framgår att stödmurar med en höjd om 0,5 meter avses att placeras i delar av fastighetens östra och västra gräns. Stödmurarna omfattas således av ansökan om bygglov, varför murarna ska prövas som om de krävde bygglov.

Marken där murarna är placerade är inte punktprickad. Enligt detaljplanen gäller krav på avstånd på 4,5 meter till tomtgräns endast byggnad. Detaljplanen utgör således inte hinder mot de aktuella murarna. Inte heller i övrigt finns några skäl som medför att bygglov för stödmurarna inte kan ges.

#### *Grundläggning på mark som inte får bebyggas*

Av bygglovshandlingarna framgår att byggnaden ska omges av en konstruktion som klagande benämner ”kringliggande utomhusytor”. Denna konstruktion är i söder placerad på s.k. punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Vare sig i ÄPBL eller i ÄPBF fanns någon definition av begreppet bebygga. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var exempelvis anläggandet av en parkeringsplats inte att betrakta som att marken bebyggdes (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 6 november 2012 i mål P 5924-12 och den 7 mars 2013 i mål P 7292-12). Enligt Mark- och miljööverdomstolen strider det därför inte mot detaljplanens bestämmelse att uppföra aktuell konstruktion på punktprickad mark.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden strider mot detaljplanen ifråga om byggnadshöjd. Avvikelsen från detaljplanen kan inte godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL, varför bygglovet i enlighet med mark- och miljödomstolens domslut ska upphävas.

Överklagandet ska följaktligen avslås och mark- och miljödomstolens domslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Eywor Helmenius, tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-02-11  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 3956-15

### **KLAGANDE**

1. L B

2. M B

3. B M

4. S M

5. C M

6. P M

Ombud för 3-6: M J och E J

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. Tridentic adAstrae AB

Ombud: P S

Dok.Id 319385

---

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

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2015-10-19 i ärende nr 403-14279-2015, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Göteborg X

---

**DOMSLUT**

1. Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun bygglovsbeslut den 1 april 2015, BN 2013-000013, avseende nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Göteborg X.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår Tridentic adAstrae AB:s yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

**BAKGRUND**

Efter ansökan från Tridentic adAstrae AB/ K K beviljade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun den 1 april 2015, BN 2013-000013, bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Göteborg X (ägare Göteborgs kommun). Av beslutet framkommer bl.a. att fastställda handlingar överensstämmer med gällande planbestämmelser, att byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden och att fasad mot väster bedöms vara beräkningsgrundande. Som kontrollansvarig godtas Tridentic adAstrae AB, K K .

X omfattas av detaljplan antagen 1990 "Småhus och rekreationsområde i södra Näset Göteborg".

M B och L B (ägare till Y), B M och S M (ägare till X1) samt C M och P M (ägare till Z) överklagade byggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som genom det överklagade beslutet avslag överklagandena. De har nu fullföljt sina överklaganden till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**M B** och **L B** har yrkat att det beviljade bygglovet upphävs och till grund härför åberopat vad de framfört i tidigare instanser och därvid tillagt bl.a. följande. Vad gäller bygghöjden utgår länsstyrelsen utgår från att den (4,0 meter) beräknas och uppmäts från "medelnivå invid byggnaden". På sökandens ritningar beräknas emellertid bygghöjden inte från befintlig marknivå - dvs "där mark ansluter till sockeln" (Boverket) - utan från den ca 2 meter godtyckligt förhöjda bottenplattan. Denna beräkningsstrategi bidrar till en total byggnation på ca 12 meter över befintlig marknivå, med en odiskutabelt dominerande inverkan på omgivningarna.

De ifrågasätter dessutom att marknivån beräknas från den västra fasaden. Höjdberäkningen bör utgå från markens medelnivå vid gränsen till allmanningen i söder, eftersom byggnadens söderfasad ligger inom Boverkets stipulerade sex meter från

tomtgränsen till allmänningen. Inte heller här ska bygghöjden beräknas från den godtyckligt förhöjda bottenplattan. Det finns ingen anledning att tillåta en annan mätnivåpunkt, eftersom den där svagt kuperade tomten inte försvårar byggandet.

De överklagar också beslutet om att stödmurar får byggas runt huset upp till den förhöjda bottenplattans nivå. Dessa stödmurar skulle ligga inom 4,5 meter från tomtgränserna mot rågrannarna i väst och öst. För sådana murar krävs att berörda grannar ger sitt godkännande, enligt hemsidan för Göteborgs Stadsbyggnadskontor.

Länsstyrelsen tar överhuvudtaget inte upp deras överklagande av det lämpliga i att den sökande godkänns som kontrollansvarig, trots att Boverket starkt poängterar nödvändig objektivitet: "Den kontrollansvarige måste ha en självständig ställning. Det betyder till exempel att han eller hon inte får vara nära släkt med eller arbeta inom samma företag som den som utför de arbetsåtgärder som ska kontrolleras."

Länsstyrelsens beslut inleds med vad som står i 2 kap 6 § PBL: "... bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilder, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan." Med stöd i denna text menar sig länsstyrelsen kunna bedöma att den aktuella byggnaden är "i sin storlek, höjd och placering ... anpassad till tomtens storlek och terräng samt.. .tillräckligt anpassad till landskapsbilden". Denna bedömning skiljer sig synnerligen markant från de kringboendes bedömningar, vilket tydligt framgår av alla inlämnade yttranden. På denna högt belägna tomt kommer den tilltänkta, ovanligt höga och massiva, byggnaden med sina två fabrikslikande skorstenar att vara ett helt artfrämmande inslag i den hittills vackra landskapsbilden.

Visst måste grannar acceptera ("finna sig i", som Länsstyrelsen uttrycker det) att insyn och skuggning kan förekomma när en granne bygger. Men den insyn det här gäller - från de terrasser och balkonger som löper längs både andra och tredje våningen - ger en så ogenerad inblick i grannarnas bostäder och uteplatser att den omöjliga kan vara i harmoni med PBL:s riktlinjer. Att byggnadens stora höjd där-

till skulle kasta helskugga över grannen i öster under stor del av dagen strider också mot dessa riktlinjer.

Det finns en oklarhet i länsstyrelsens beslut då det näst sista stycket på sid 6 "betydande olägenheter..." är numrerat som "2". Nummer 1 saknas dock och frågan är om någon del har fallit bort i länsstyrelsens handling?

**B M** och **S M** samt **C M** och **P M** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva byggnadsnämndens beslut om att bevilja bygglov på fastigheten X. Till grund härför hänvisar de till vad de tidigare anfört i länsstyrelsen med följande förtydliganden. Vad gäller byggnadshöjden har byggnadsnämnden och länsstyrelsen ansett att den ska beräknas på byggnadens västra fasad. På ritningarna som bifogats ansökan om bygglov framgår att byggnadshöjden emellertid har beräknats på ~~den~~ **östra** fasaden.

Den östra fasaden har utformats med en 45 graders vinkel som gör att byggnadens tre etage anpassats för att uppnå en 45 graders vinkel med en byggnadshöjd om 4 meter. Den västra fasaden har en annorlunda utformning. Om man närmar sig byggnaden med 45 graders vinkel invid den västra fasaden möter man ovansidan av bjälklaget mellan etage 2 och 3. Skärningspunkten mellan fasadplanet och det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak ger därmed en högre byggnadshöjd än 4 meter. Den aktuella byggnaden har - uppmätt på den västra fasaden - en byggnadshöjd om ca 4,8 meter. Det är fråga om en höjdevvikelse om 20 procent från högst tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen, vilket inte kan utgöra en liten avvikelse. Det finns därmed inte förutsättningar att bevilja bygglov, varför mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovsbeslutet.

**Byggnadsnämnden** har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och till grund härför anfört bl.a. följande. Byggnadshöjden, som man tar upp i båda överklagandena, är beräknad enligt 1 kap. 3 § PBF. Det särskilda skälet till att byggnadshöjden inte är beräknad från den allmänna platsmark som ligger närmare huset än sex meter är



att marken är kuperad och svårtillgänglig för allmänheten. Den västra fasaden och dess yttre fasadplan bedöms vara beräkningsgrundande. Öppna balkongräcken, mindre takfötter och skorstenar är inte beräkningsvärda.

I förslaget finns några lägre murar markerade. Bedömningen och praxis är att murar som är högst 50 cm i höjd inte är bygglovpliktiga. Därför har man inte sett de murar som finns i förslaget som lovpliktiga. De murar som placeras på mark som inte får bebyggas anses därmed inte heller utgöra någon avvikelse från planen. Därvid finns inte något krav på minsta avstånd till gräns för dessa murar.

Det finns inte något hinder för att byggherren och den kontrollansvarige är samma person. Den kontrollansvarige ska ha en självständig ställning gentemot den som utför arbetet enligt Boverkets allmänna råd BFS 2012:8 KAAR 1. Där står bland annat att byggherren eller anställd hos byggherren kan vara kontrollansvariga förutsatt att dessa inte själva utför de åtgärder som ska kontrolleras. ... Projektören kan vara kontrollansvarig.

Nämnden anser att förslaget är lämpligt, inte medför någon betydande olägenhet och följer den detaljplan som finns för området. Bygglov ska därför beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

**Tridentic adAstrae AB** har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och till grund härför anfört bl.a. följande. Det ifrågasätts om M B och L B över-huvudtaget har klagorätt, då de knappast kan anses vara sakägare utifrån lokaliseringsen av deras fastighet i förhållande till fastigheten X. Bolaget yrkar vidare ersättning för ombudskostnader.

Vad gäller klagandenas påståenden om gällande planbestämmelser i området kan följande konstateras. Av 1 kap. 3 § 3 stycket PBF framgår att: "Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak." Det är således endast den del av bygg-

naden som utgör vertikal fasad, alternativt med en lutning inåt byggnaden på mer än 45 grader som ska räknas som byggnadshöjd enligt PBF.

Det är den västra byggnadens fasad som ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden. På sidan 45 i Boverkets Rapport 2014:4 - Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare framgår att: "Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande."

Således ska enligt huvudregeln en av långsidorna vara beräkningsgrundande vid avgörandet av byggnadens byggnadshöjd. Av Boverkets rapport sid. 47 framgår därtill att den beräkningsgrundande fasaden ska vara den av byggnadens fasader som har störst allmän påverkan: "När detaljplaner tas fram så bestämmer kommunen planbestämmelser dels för att den som köper en fastighet ska veta vad som får byggas på den och dels för att grannar ska veta vad de kan förvänta sig för byggnation i sin närhet. Men Boverkets yttranden under senare år kan uppfattas som att grannars upplevelse av byggnaden är ointressant, byggnadshöjden ska beräknas på den fasad som får störst allmän påverkan och då avses allmänhet som rör sig förbi byggnaden och inte grannar."

Det ovan sagda innebär att byggnadens fasad i norr, vilken är en kortsida och för övrigt ligger på betydande avstånd från Toppvägen, inte ska utgöra beräkningsgrundade fasad. Vad gäller byggnadens fasad i söder utgör även den en kortsida och där finns en allmän plats söder om fastigheten. Enligt 1 kap. 3 § 2 stycket PBF ska byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån invid byggnaden, såvida inte byggnaden ligger inom 6 meter från allmän plats, i vilket fall den allmänna platsens

medelnivå ska tillämpas. Särskilda skäl kan dock föranleda avsteg från 6-metersregeln. I förevarande fall där byggnaden ligger på betydande avstånd från Toppvägen i norr, samt då den allmänna platsen söder om fastigheten är starkt kuperad och högre belägen än fastighetens medelmarknivå, föreligger särskilda skäl för att byggnadshöjden ska beräknas utifrån medelmarknivån invid byggnaden. Därtill är nämnda allmänna plats ett "kuperat och trädbevuxet bergslandskap vilket gör att påverkan för allmänheten synes vara begränsad."

Den fasad med störst allmän påverkan är den västra fasaden, vilket såväl byggnadsnämnden som länsstyrelsen fastslagit. Dels på grund av att den västra fasaden är störst till ytan, dels på grund av att den är mer framträdande än den östra fasaden vid färd längs Toppvägen. Grannarnas avvikande åsikter ska enligt Boverket således inte tillmätas någon betydelse vid denna bedömning. Slutsatsen är att såväl byggnadsnämnden som länsstyrelsen gjort en korrekt bedömning att den västra fasaden bedömts vara beräkningsgrundande.

Klagandena har påstått att byggnadshöjden mätt vid den västra fasaden överstiger detaljplanens tillåtna 4 meter. Påståendet är felaktigt och bestrids. Byggnadshöjden mätt vid den västra fasaden uppgår till 4,0 meter i enlighet med vad byggnadsnämnden och länsstyrelsen konstaterar och är således planenlig. De av klagandena som påstår annan byggnadshöjd har då felaktigt och i strid med beräkning av byggnadshöjd, räknat med takutsprång vid bestämmande av byggnadshöjden.

Vad gäller beräkningen av byggnadshöjden enligt 1 kap. 3 § 3 stycket PBF har redogjorts för ovan och den framgår även av Boverkets allmänna råd sid. 52: "Har byggnaden en takvinkel på 45 grader eller mindre, sammanfaller byggnadshöjden med fasadens höjd. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör därvid inte beaktas."

Klagandenas beräkning av byggnadshöjden är således felaktig. Det bestrids även att byggnadens skorstenar har någon betydelse för bedömningen av byggnadshöjden

samt bygglovs detaljplansenlighet. Skorstenshöjden kan vara beräkningsgrundande i de fall då det finns detaljplanbestämmelser som begränsar totalhöjden på byggnader för respektive planområde. Det föreligger emellertid inte en sådan begränsning av totalhöjden i gällande detaljplan. Klagandenas påstående att skorstenarna skulle vara "fabrikliknande" saknar vidare helt relevans för bedömningen i sakfrågan. Byggnadshöjden är således i enlighet med gällande bygglov och detaljplan.

Klagandena påstår vidare att antalet våningsplan strider mot syftet med gällande detaljplan. Påståendet är felaktigt och bestrids. I enlighet med vad underinstanserna konstaterat, föreligger inga sådana begränsningar i detaljplanen. För det fall det funnits ett sådant syfte med detaljplanen, hade givetvis en begränsning av antal våningsplan införts i detaljplanen. Antalet våningar är därmed inte i strid med gällande detaljplan.

Vad gäller frågan om stödmurar krävs inte bygglov för stödmur upp till 0,5 meters höjd. De stödmurar som är aktuella i förevarande fall är 0,5 meter höga och således ej bygglovspliktiga. M och L Bs påstående om att stödmurarna skulle vara högre än 0,5 meter och således bygglovspliktiga är felaktigt och bestrids.

Klagandenas påståenden om att byggnationen skulle utgöra en betydande olägenhet, bl.a. i form av insyn och skuggbildning bestrids. Påståendet saknar relevans eftersom den planerade byggnaden är i enlighet med såväl bygglov som gällande detaljplan. I enlighet med vad länsstyrelsen konstaterat, får grannar till den aktuella fastigheten finna sig i att byggnation sker i enlighet med detaljplanerat område utan att detta utgör en betydande olägenhet utifrån PBL.

Påståendet att byggnaden väsentligt kommer att avvika från befintlig bebyggelse i närområdet, och därmed strida mot anpassningskravet, saknar helt grund och bestrids. Området har idag stor variation såväl avseende storlek och utformning av byggnader, som avseende terräng och växlighet, varför någon enhetlig utformning

av bebyggelsen saknas. Detta framgår bland annat av bilder tagna vid länsstyrelsens platsbesök.

Tvärtemot klagandenas påståenden, står byggnaden i samklang med omgivningen och den befintliga bebyggelsen i området. Det så kallade anpassningskravet är heller inte tänkt att förhindra byggnation av nyskapande byggnader eller att all bebyggelse måste vara utformad på liknande vis, vilket framgår av Boverkets hemsida: "Av ett par propositionsuttalanden framgår det att kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden inte ska tolkas som ett hinder mot ett nyskapande eller att all bebyggelse måste följa omgivningens mönster. Byggnaden uppfyller således anpassningskravet och tillgodoser intresset av en god helhetsverkan.

M B och L B påstår slutligen att kontrollansvarig K K inte ska anses lämplig, då han skulle sakna självständig ställning i förhållande till svaranden. Påståendet saknar visserligen relevans för den materiella bedömning-en i målet, men bestrids ändock. K K är certifierad kontrollansvarig och är därmed medveten om de krav som ställs på honom i form av oberoende. Som framgår av Boverkets allmänna råd BRF 2012:8 KAAR 1 föreligger heller inga hinder mot att anställd hos byggherren är kontrollansvarig: "Byggherren eller anställd hos byggherren kan vara kontrollansvariga förutsatt att dessa inte själva utför de åtgärder som ska kontrolleras./../ Projektören kan vara kontrollansvarig." Då K K inte kommer att utföra de åtgärder han själv har att granska föreligger således inget hinder mot att han är kontrollansvarig.

Sammantaget uppfyller bygglovet gällande detaljplan och anpassningskravet och ger inte heller upphov till betydande olägenheter för klagandena. K K är vidare lämplig som kontrollansvarig. Länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning och mark- och miljödomstolen ska således avslå överklagandena.

**DOMSKÄL**

Målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden. Handläggningen är i huvudsak skriftlig. Mark- och miljödomstolens uppgift är att gå igenom materialet för att se om länsstyrelsens avgörande är riktigt.

*Klagorätt*

Tridentic adAstrae AB/ K K har anfört att det kan ifrågasättas huruvida M B och L B har klagorätt då de knappast kan anses vara sakägare utifrån lokaliseringen av deras fastighet i förhållande till X.

Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår det i 22 § förvaltningslagen (1986:223), FL, vem som har rätt att överklaga beslut som avses i 13 kap. 3, 5 och 6 §§ PBL. Av allmänna processuella och förvaltningsrättsliga principer som också kommer till uttryck i 22 § FL framgår att ett beslut får överklagas av den det angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Vad gäller beslut om bygglov anses enligt fast praxis sådana beslut angå ägare till de fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovet gäller och därutöver även ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses med bygglovet, naturförhållandena på platsen m.m. (se bl.a. RÅ 1992 ref 81). M och L Bs fastighet Y gränsar i det nordvästra hörnet i princip till X. Den lovgivna byggnationen på X kommer även att vara väl synlig från Y och från fastigheten utgöra ett dominerande inslag i landskapsbilden. Vid angivna förhållanden får M och L B anses ha klagorätt. Det kan även nämnas att byggnadsnämnden skickade ut lovhandlingar till dem vid grannehörandet.

*Beräkningsgrundande fasad*

M och L B har anfört att den beräkningsgrundande fasaden borde vara den södra eftersom den ligger mindre än sex meter från allmän plats. Enligt 1 kap. 3 § 2 st. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån 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. Domstolen finner att det föreligger särskilda skäl i detta fall. Intilliggande allmän platsmark består här av berg som i princip går ända fram till tomtgränsen. Den allmänna platsmarken får därför anses vara av begränsat intresse för allmänheten att befinna sig på.

#### *Byggnadshöjd*

Domstolen delar underinstansernas bedömning, att det är den västra fasaden som ska vara den beräkningsgrundande eftersom den är störst och klart dominerande.

I överklagandet från M m.fl. har det gjorts en invändning om att underinstanserna har räknat på fel fasad och gjort beräkningarna av byggnadshöjden på den östra istället för den västra fasaden. Domstolen delar denna uppfattning och finner att underinstanserna vid beräkningen av byggnadshöjd utgått från fel fasad. Vid beräkning av den västra fasadens byggnadshöjd uppgår den till i vart fall 4,7 meter. Det är således minst 0,7 meter över vad som tillåts enligt detaljplanen. Domstolen gör bedömningen att detta inte kan anses utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte, enligt 9 kap. 31 b § 1 p. PBL. Bygglovet ska därmed upphävas på denna grund.

#### *Kontrollansvarig*

Av 10 kap. 9 § 1 st. 2 p. PBL framgår att en kontrollansvarig ska ha en självständig roll i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Domstolen finner att det inte strider mot reglerna i PBL att godkänna K K som kontrollansvarig, eftersom det inte är han själv som utför de åtgärder han sedermera ska kontrollera. Denna slutsats vinner stöd i Boverkets allmänna råd - BFS 2012:8 KAAR 1 - om den kontrollansvariges självständiga ställning. Där anges att bygg-herren eller anställd hos byggherren kan vara kontrollansvariga förutsatt att dessa inte själva utför de åtgärder som ska kontrolleras.

*Stödmurar*

Vad gäller de av M och L B omtalade stödmurarna gör domstolen bedömningen att dessa inte kräver något bygglov eftersom de enligt uppgift är lägre än 0,5 meter. Därmed behövs inte heller något medgivande från grannarna.

*Grundläggning på mark som inte får bebyggas*

Enligt vad som kan utläsas av ritningarna finns det, förutom de ovan nämnda stödmurarna, även stödmurar som utgör en del av själva grundläggningen av bostadsbyggnaden. I söder ligger dessa på prickad mark. Prickad mark får enligt detaljplanen inte bebyggas. På östra och västra sidorna ligger de grundläggande stödmurarna närmare fastighetsgränsen än det i detaljplanen stipulerade minsta avståndet om 4,5 meter. Domstolen gör härvid bedömningen att dessa avvikelser tillsammans inte kan anses utgöra en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte, som avses i 9 kap. 31 b § 1 p. PBL. Bygglovet ska därmed upphävas även på denna grund.

*Betydande olägenheter*

I 2 kap. 9 § PBL stadgas att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverket inte får ske så att det innebär en betydande olägenhet. I RÅ 1991 ref 46 slog Regeringsrätten fast att kravet på att betydande olägenheter inte får uppstå för omgivningen, kan påverka den byggrätt som enligt detaljplanen är förknippad med viss fastighet. Det kan avse att en byggnad, om olika placeringar är möjliga, inte får placeras fritt på den bebyggbara marken. Placeringen måste då ske med beaktande av t.ex. en grannes intressen så att byggnaden inte förorsakar betydande olägenheter. Vidare anför Regeringsrätten att det är mera tveksamt om byggrätten, för att undvika att betydande olägenheter uppstår, kan begränsas så att den bebyggbara ytan eller den tillåtna bygghöjden blir mindre än som följer av detaljplanen. Regeringsrätten fann härvid att det inte kan antas vara lagstiftarens mening att en tillämpning av omgivningskravet ska kunna leda till en minskning av den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter eller höjd.

Mark- och miljödomstolen gör i detta fall bedömningen att den lovgivna bostadsbyggnadens placering och utformning kommer att medföra betydande olägenheter



för grannarna - främst i form av skuggning och insyn. Byggnaden kommer att medföra en kraftigt ökad skuggbildning av grannfastigheten i öster och det kommer att bli en påtaglig insyn mot bostadsbyggnaden på X1 (grannfastigheten i väster). Nämnda olägenheter bedöms inte vara sådana som ska anses få tålas ens i ett tätbebyggt område. Det finns inte några uppenbara alternativa placeringar av byggnaden på tomten då byggnaden upptar i princip hela den tillgängliga byggrätten. Vad däremot gäller själva utformningen gör domstolen bedömningen att det finns andra alternativ, som inte skulle medföra lika stora olägenheter för grannarna.

Domstolens slutsats är därvid att det beviljade bygglovet innebär betydande olägenheter för grannfastigheterna, främst de närmast i öster och väster. Dessa olägenheter skulle kunna minskas om bostadsbyggnaden utformades på annat sätt, utan att byggrätten för den skall bli inskränkt. Således medför bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL att bygglovet ska upphävas även på denna grund.

#### *Anpassningskravet/ god helhetsverkan*

Av 2 kap. 6 § 1 st. 1 p. PBL framgår att i ärenden om bygglov ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. I detta fall finner domstolen att den aktuella byggnaden inte kan anses uppfylla nämnda krav då byggnationens mycket massiva och dominerande uttryck, med bl.a. stora skorstenar och fönsterpartier, kraftigt avviker från vad som får anses vara det gängse utförandet i området. I likhet med vad som sagts ovan om minskade olägenheter skulle en annan utformning av byggnaden även kunna medföra att den passar bättre in i stads- och landskapsbilden. Bygglovet ska således upphävas också på den grunden.

Enligt vad som framkommit ovan gör domstolen bedömningen att det beviljade bygglovet innebär att byggnadshöjden överskrids, att byggnadens grundläggning placeras på mark som inte får bebyggas, att den medför betydande olägenheter för omgivningen samt att utformningen av bostadsbyggnaden strider mot anpassningskravet och kravet på god helhetsverkan. Således finns inte förutsättningar att med-

dela bygglov med stöd av 9 kap. 30 § 1 st. PBL, eller med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Detta får till följd att länsstyrelsens beslut ska ändras och att det beviljade bygglovet ska upphävas.

#### *Rättegångskostnader*

Tridentic adAstrae AB har yrkat ersättning för ombudskostnader. I mål som har överklagats till mark- och miljödomstol tillämpas enligt 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar lagen (1996:242) om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs. Enligt den nämnda bestämmelsens andra stycke är dock bestämmelsen i 32 § ärendelagen om rättegångskostnader inte tillämplig. PBL innehåller inte heller några bestämmelser om rättegångskostnader som är tillämpliga i detta mål. Ersättning för rättegångskostnad kan därför inte lagligen dömas ut. Tridentic adAstrae AB:s yrkande därom ska alltså avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 3 mars 2016

Göran Stenman

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Martina Albo.