



PARTER

Klagande

Maria Agestam
Stenviksvägen 5
392 47 Kalmar

Motpart

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun
Box 52
387 21 Borgholm

2. Anne Jiremar
Tallbacksvägen 4
756 45 Uppsala

3. Bertil Rydell
Svensknabbevägen 25
393 51 Kalmar

4. Lars Sennerfors
Tallbacksvägen 4
756 45 Uppsala

5. Anita Vidlund
Svensknabbevägen 25
393 51 Kalmar

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Kalmar län beslut den 2 april 2019, ärende nr 403-7640-2018, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden) beviljade den 30 augusti 2018 bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79 i Borgholms kommun.

Anne Jiremar, Bertil Rydell, Lars Sennerfors och Anita Vidlund överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen), som den 2 april 2019 upphävde nämndens beslut.

Maria Agestam har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Maria Agestam yrkar att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut om bygglov. Hon anför bl.a. följande.

Länsstyrelsen har helt riktigt kommit fram till att byggnadsarean är planenlig. Dock har länsstyrelsen bedömt att avvikelser avseende byggnadshöjden, inte är en liten avvikelse.

Enligt gällande detaljplan gäller för fastigheten att byggnad inte får uppföras till en större höjd än 3,0 m. Bygglövsansökan avser en byggnad med pulpettak, dvs ett tak som består av ett enda takfall. En sådan byggnad har fasader av olika höjd; för att åstadkomma ett takfall, måste fasaden vara högre på ena långsidan och lägre på motsatt långsida. I aktuellt fall ska pulpettaket utföras med den högre fasaden mot gatan. Valet av pulpettak och placeringen av den högre fasaden mot gatan, grundar sig på en önskan att bygga ett hus med låg energiåtgång och låg miljöpåverkan. Det finns goda byggnadstekniska skäl att välja pulpettak. Ett skäl är byggnadsekonomi. Ett pulpettak, som bärs upp av balkar mellan fasaderna, innebär en lägre kostnad än ett sadeltak, som bärs upp av takstolar. Det är även en resurseffektiv konstruktion, som kräver mindre material och arbete. Ett annat byggnadstekniskt skäl att välja pulpettak, är möjligheten att försörja huset med solenergi. Hela ytan lutar då åt

samma håll, vilket tillåter att så stor yta som möjligt träffas av så stor solinstrålning som möjligt. Detta är även anledningen till att den högre fasaden är belägen mot gatan. Skulle takfallet utföras åt andra hållet, så skulle de inte kunna använda solenergi, utan välja en energilösning med större påverkan på miljön. Att byggnadshöjden bedöms som högre än tillåtet beror på en teknikalitet, nämligen att den högre fasaden vänts mot gatan i syfte att utvinna solenergi.

Bebyggelsen i området har vuxit fram över lång tid och karaktäriseras av olika stilar från femtioalet och framåt. Generellt finns en mångfald av tillbyggnader och bodar. Många byggnader avviker mer eller mindre från gällande planbestämmelser avseende antal byggnader, byggyta, höjder, inredda vindsvåningar och bebyggelse på prickad mark.

Ett alternativ hade varit att utföra byggnationen med sadeltak, dvs ett ordinärt tak som är brutet i nocken. Det hade dock gett intryck av en högre byggnad än det förslag som bygglovsansökan omfattar. Det bör noteras att ett sadeltak, byggnadstekniskt, kräver högre takvinkel än ett pulpettak för att kunna bära dimensionerande snölaster. Byggnadshöjden på den sökta byggnaden är 4,0 m. Tillåten byggnadshöjd är 3,0 m. I detaljplanen finns ingen begränsning av en byggnads totalhöjd. För fastigheten anges heller inte någon begränsning av takvinkel. Takvinklar upp till 45 grader påverkar inte byggnadshöjden. En motsvarande byggnad med sadeltak, en byggnadshöjd på 3,0 m och en takvinkel på 45 grader, skulle ge en totalhöjd på 5,45 m. Det är 1,45 m högre än den ansökta byggnaden. Den ansökta byggnadens utformning har alltså i en totalt sett lägre byggnad än vad planen egentligen tillåter. Byggnaden borde därför inte orsaka olägenhet för någon eller ha någon inverkan på miljön eller omgivningens karaktär. Detta visar även att den föreslagna byggnaden är förenlig med planens syfte. Utförandet med pulpettak bör därför bedömas som en mindre avvikelser.

Nämnden har yttrat sig och vidhåller sitt beslut.

Anne Jiremar och Lars Sennerfors har yttrat sig och anför i huvudsak följande. Den fastställda detaljplanen för området ska följas. Det har i ärendet inte framförts några skäl som skulle motivera en större byggnad.

Anita Vidlund och Bertil Rydell anser att överklagande i alla delar ska lämnas utan bifall och anför i huvudsak följande. Bygglovets bryter mot bestämmelserna i 3kap. 1 och 2 §§ PBL. Det är anmärkningsvärt att länsstyrelsen lämnat frågan om byggnadsarean öppen utan att ha företagit syn. Avvikelserna från detaljplanen kan inte anses som ringa.

Maria Agestam har till bemötande av motparternas skrivelser sammanfattningsvis tillagt följande. Detaljplanen är 50 år och inte uppdaterad avseende aktuella krav på fysisk tillgänglighet, klimat och relevanta hållbarhetsaspekter. Kommunen har inte aviserat någon revidering av planen. Den ansökta byggnationen uppfyller 2 kap. 6 § PBL. Byggnadsstilarna inom planområdet varierar. Frågan om byggnadsarea är inte relevant i målet. Byggnadens totalhöjd blir lägre med pulpettak. De kringboende har inte sakliga skäl för att de skulle få olägenhet p.g.a. skymd utsikt. Fasadens längd är inte reglerad i planen. Ansökt byggnadshöjd ska anses vara en mindre avvikelse. Parkering kommer att lösas inom tomten och inte medföra olägenhet för kringboende. Hon har bifogat fotografier för att visa mångfalden i området.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Efter att mark- och miljödomstolen gått igenom handlingarna i målet gör domstolen ingen annan bedömning än den länsstyrelsen gjort i sitt beslut. Vad Maria Agestam anført ändrar inte domstolens bedömning. Mark- och miljödomstolen tillägger följande.

En detaljplan fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs. Att en plan är 50 år gammal ändrar inte det. Kommunen har ingen skyldighet att ändra planen.

I fråga om att den ansökta byggnadshöjden skulle vara nödvändig av byggnadstekniska skäl gör domstolen följande bedömning. I avgörande från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) den 18 december 2012 P 4743-12 gjorde MÖD bedömningen att ett överskridande av byggnadshöjd i syfte att inrymma fler lägenheter i en byggnad inte var ett byggnadstekniskt skäl. I nu aktuellt mål åberopas möjligheten att anordna solceller på taket som ett skäl till att anlägga pulpettak, vänt åt det aktuella hållet och med överskridande av tillåten byggnadshöjd. Mark- och miljödomstolen finner att skälet att inrymma solceller i byggnationen inte kan åberopas som byggnadstekniskt skäl för att överskrida tillåten byggnadshöjd. Avslutningsvis konstateras att eftersom det är fråga om nybyggnation är det möjligt att utforma byggnaden så att den inte överstiger högsta tillåtna byggnadshöjd.

Överklagandet ska avslås.

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

Överklagande senast den 22 oktober 2019.

Peter Ardö

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Nina Knobloch Blomqvist.



Länstyrelsen
Kalmar län

BESLUT

2019-04-02

Diarienummer
403-7640-2018
Sid 1 (5)

VÄXJÖ TINGSRÄTT

INKOM: 2019-04-17
MÅLNR: P 1895-19
AKTBIL: 2

Klaganden

Lars Sennerfors
Anne Jiremar
Tallbacksvägen 4
756 45 Uppsala

Anita Vidlund
Bertil Rydell
Svensknabbevägen 25
393 51 Kalmar

Motpart

Maria Agestam
Stenviksvägen 5
392 47 Kalmar

Överklagande av beslut gällande bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Böda-Torp 4:79, Borgholms kommun

Beslut

Länstyrelsen beslutar att upphäva kommunens beslut.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun beslutade den 30 augusti 2018, Dnr S2018-329 § 172, att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av Lars Sannerfors (4:76), Anne Jiremar (4:76), Anita Vidlund (4:65) och Bertil Rydell (4:65) som bland annat har framfört att det sökta bygglovet strider mot detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea och byggnadshöjd.

Motivering till beslutet

Länstyrelsen konstaterar inledningsvis att fastigheten Böda-Torp 4:79 omfattas av detaljplanplanen 08-BÖD-1344. Av plankartan framgår att området där fastigheten är belägen, betecknat BF, är avsatt för bostadsändamål fristående hus. Av planbestämmelserna framgår att huvudbyggnaden får vara 100 kvadratmeter. Av planbestämmelserna framgår vidare att beträffande tomtplats som med hänsyn till



storlek, befintlig bebyggelse eller andra omständigheter prövas lämplig för utökad byggnadsrätt kan undantag från ovan göras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är tre meter. Den aktuella åtgärden kommer bli 142 kvadratmeter stor med en byggnadshöjd på 4 meter.

Den första frågan som länsstyrelsen har att pröva är om den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser. Av planbestämmelserna framgår som angetts ovan att undantag från bestämmelsen om byggnadsarea på 100 kvadratmeter får göras bland annat med hänsyn till tomtplatsens storlek. Avseende byggnadens area anser länsstyrelsen att åtgärden med hänsyn till tomtens storlek är planenlig med stöd av planens undantagsbestämmelse. Vidare avviker byggnadshöjden från tillåten byggnadshöjd med 1 meter. Länsstyrelsen gör mot bakgrund av byggnadshöjden bedömningen att den aktuella åtgärden avviker mot gällande detaljplan varför bygglov inte kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Den frågan som länsstyrelsen då har att pröva är om avvikelsen avseende byggnadshöjden är att anses som en liten avvikelse. Vad som avses med "liten avvikelse" har diskuterats i förarbetena till plan- och bygglagstiftningen. En liten avvikelse kan till exempel vara att placera en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark, att överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd om det är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl eller att överskrida tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska uppnås. Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avvikelsens art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte ändras. Frågan om avvikelsen ska godtas måste alltid bedömas från fall till fall (se prop. 1985/86:1 s. 714).

För att bestämma byggnadens höjd måste först en beräkningsgrundande fasad bestämmas. I detta fall avviker huset från den traditionella grundtypen då huset har rektangulär form med pulpettak. Man bör då utgå från att den fasad som påverkar omgivningen mest ska vara beräkningsgrundande - alltså den fasad som påverkar omgivningen på ett sådant sätt att det är den fasaden som uppfattas ge huset dess egentliga höjd. Normalt bör detta vara en fasad parallell med gatans längdriktning (jämför MÖD den 8 november 2012 mål nr P 6270-12). Länsstyrelsen konstaterar att den östra fasaden har störst allmän påverkan då den ligger mot gatan och det är därmed den östra fasaden som ska anses vara beräkningsgrundande. Länsstyrelsen anser, trots vad klaganden anfört angående beräkning av byggnadshöjden, att



byggnadshöjden uppgår till 4 meter och att högsta tillåtna byggnadshöjd enligt planen således överskrids med 1,0 meter. Länsstyrelsen anser vidare att det inte framkommit något byggnadstekniskt skäl eller annat godtagbart skäl som motiverar ett överskridande av den högsta tillåtna byggnadshöjden med 1,0 meter (jämför MÖD den 22 juni 2015, mål nr P 10235-14 (överskridande med drygt 1 meter) och MÖD den 17 juli 2015 mål nr P 3878-15 (överskridande med 1,1 meter). Överskridandet av högsta tillåtna byggnadshöjd med 1,0 meter kan enligt länsstyrelsens bedömning således inte anses innebära en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med detaljplanens syfte. Möjligheter att medge avvikelser från planen enligt bestämmelserna i 9 kap. 31 b-c § PBL föreligger därför inte. Det har inte i övrigt framkommit något i ärendet som föranleder länsstyrelsen att göra någon annan bedömning. Överklagandena ska därmed bifallas och kommunens beslut upphävs.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Av 9 kap. 31 b § 1 punkten PBL framgår att bygglov i vissa fall får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Information

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga 1.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Anna Mäki med länsjurist Frida Larsson som föredragande.

Denna handling har bekräftats digitalt och saknar därför nammunderskrift.



Länsstyrelsen
Kalmar län

BESLUT
2019-04-02

Diarienummer
403-7640-2018
Sid 4 (5)

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia

Borgholms kommun, samhällsbyggnadsnämnden, Box 52, 387 21 Borgholm



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.