



PARTER

Klagande

1. Peter Blomqvist, 19620403-0016
Pliggvägen 3
806 28 Gävle

2. Anna Naddumsether Blomqvist, 19740905-7580
adress som ovan

Ombud för 1-2: Biträdande jurist Gabriella Grimm
c/o Strandahl Advokater AB
Södra Strandgatan 16
802 50 Gävle

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle
801 84 Gävle

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gävleborgs beslut den 17 maj 2023 i ärende nr 10695-2022,
se **bilaga 1**

SAKEN

Beslut om nekat bygglov på fastigheten Hagaström 71:28, Gävle kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun (nämnden) beslutade den 26 oktober 2022 (dnr 22SBN274) att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Hagström 71:28 i Gävle kommun. I beslutet anges att ansökan avser en tillbyggnad med en byggnadsarea om 15,75 m². Tillbyggnaden kommer att påverka befintligt källarplan, entréplan, byggnadens andra plan och vindsutrymme.

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Gävleborg (länsstyrelsen) som den 17 maj 2023 avslog överklagandet. Skälen för beslutet redovisas i **bilaga 1**.

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist har nu överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Peter Blomqvist och **Anna Naddumsether Blomqvist** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för meddelande av bygglov i enlighet med ansökan. De hänvisar till och åberopar vad som anförts i överklagandet till Länsstyrelsen, med följande tillägg och förtydliganden.

Grunder

I första hand anser de att åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och att övriga förutsättningar för att bevilja bygglov är uppfyllda. I andra hand anser de, om åtgärden skulle anses strida mot detaljplanen, att det är fråga om en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte och att övriga förutsättningar för att bevilja bygglov är uppfyllda.

Gynnade förvaltningsbesluts effekter

Som framhållits i ärendet har nämnden tidigare beviljat bygglov för en närmast identisk åtgärd. Nämnden har sedan, utan att det framkommit några nya

omständigheter, ändrat denna bedömning och nu kommit fram till att åtgärden är planstridig. Något sakligt skäl till den ändrade bedömningen har inte framkommit. Ett beslut om beviljat bygglov ger enskilda en berättigad förväntan. De har förlitat sig på beslutet om bygglov och har vidtagit åtgärder därefter. De har rivit delar av sitt hus och byggt nytt utifrån erhållet bygglov. Dessvärre hann de av olika skäl inte färdigställa hela den bygglovsbeviljade åtgärden innan lovet löpte ut och de var därför tvungna att på nytt ansöka om lov för samma åtgärd. Nämnden nekade då plötsligt bygglov för åtgärden. Det tidigare beslutet om bygglov ska, även om det nu upphört att gälla, få verkningar vid en ny ansökan om samma sak. Nämnden har inte möjlighet att på det sätt som gjorts, utan att det framkommit några nya omständigheter eller andra skäl för omprövning, helt ändra uppfattning i sakfrågan. Länsstyrelsen har inte bemött denna invändning.

Beräkningsgrundande fasad

Länsstyrelsen har bedömt att fasaden med det utskjutande partiet får störst allmän påverkan. Detta trots att det är långsidan som vetter mot Rälsläggavägen, tillsammans med gaveln som ligger parallellt med Pliggvägen, som är mest synlig för allmänheten då endast dessa sidor är synliga från den mest trafikerade gatan. Långsidan för den sökta åtgärden är inte synlig från den mest trafikerade gatan och långsidan ligger dessutom till stor del skyddad av både växtlighet och övrig bebyggelse. Under dessa förhållanden betyder ett utskjutande parti inte att långsidan får någon större allmän påverkan och det är långsidan mot Rälsläggavägen som ska bedömas som beräkningsgrundande fasad. Med anledning av att länsstyrelsen utgår från fel beräkningsgrundande fasad kommer länsstyrelsen till felaktiga slutsatser också i de efterföljande bedömningarna.

Proportionalitetsprincipen

Av 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen (jfr prop. 2009/10:170 sid. 160).

Trots att denna proportionalitetsprincip, som också återfinns i Europakonventionen, kommit till uttryck i PBL har varken nämnden eller länsstyrelsen tagit hänsyn till de konsekvenser som beslutet om att neka bygglov får för dem.

Det är dessutom så att proportionalitetsprincipen ska beaktats på så sätt att en enskild som regel måste kunna förlita sig på de ställningstaganden som en myndighet förmedlar genom gynnande beslut, även om ett sådant ställningstagande i efterhand kan ifrågasättas (se Adolfsson, Werner & Hjalmarsson, Plan- och bygglagen (2 augusti 2022, version 11, JUNO) kommentaren till 2 kap. 1 §). Det innebär att nämndens tidigare beslut om att bevilja bygglov och startbesked för åtgärden talar starkt för att bygglov återigen ska ges för åtgärden. Detta antingen genom att åtgärden på samma sätt som tidigare bedöms planenlig eller i vart fall att åtgärden får godtas som en liten avvikelse, se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 november 2021 i mål nr P 5123-20.

Hade de bara hunnit bygga färdigt inom lovets giltighetstid hade det inneburit samma följder som vid ett beviljande av ett nytt bygglov för åtgärden. Nyttan av att neka dem bygglov är i det närmaste obefintlig sett i förhållande till vilka konsekvenser ett beslut om nekande får i det här fallet. Om de inte erhåller ett nytt beslut om bygglov kommer de att behöva påbörja en rivning av stora delar av sin bostad. Det kommer att innebära stora ekonomiska och materiella förluster att riva och återställa byggnaden. Detta skulle innebära en ren kapitalförstöring som inte står i rimlig balans till nyttan av beslutet. Någon egentlig nytta får beslutet om att neka bygglov inte med hänsyn till att åtgärden i sin helhet är förenlig med detaljplanens syfte på sätt som tidigare framhållits, då flertalet hus i området har liknande frontespiser, inredd vind och en totalhöjd om mer än 7,6 meter. Hela renoveringen av huset har gjorts på så sätt att de befintliga karaktärsdragen har tillvaratagits.

Underinstansernas beslut att neka bygglov för åtgärden strider på dessa sätt mot proportionalitetsprincipen och därmed också mot Europakonventionen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis finns förutsättningar för att bevilja bygglov i enlighet med ansökan. Nämndens beslut ska därför upphävas och ärendet ska återförvisas till nämnden för beviljande av bygglov. – Till överklagandet bifogas beslut om beviljat bygglov från 2014.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist har invänt att ett i princip likadant bygglov tidigare har beviljats. Att ett bygglov tidigare har beviljats för en motsvarande åtgärd saknar emellertid betydelse för bedömningen av nu aktuell bygglovsansökan (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 23 augusti 2019 i mål nr P 9544-18). Tidigare beslut om bygglov har inte omprövats eller ändrats, utan förfallit eftersom det inte har utnyttjats. Nämnden har nu istället gjort en ny bygglovsprövning och fattat ett nytt beslut.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och övervägt det som Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist har fört fram. Domstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort, och anser på de skäl som länsstyrelsen har redovisat, att de sökta åtgärderna inte är planenliga i fråga om byggnadshöjd och våningsantal.

Frågan är då om de sökta åtgärderna kan anses som en liten avvikelse. En mindre avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl och överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse från en plan är att anse som liten bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 mars 2017 i mål P 5414-16).

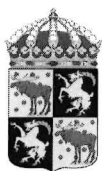
Mark- och miljödomstolen bedömer härvid, liksom länsstyrelsen, att avvikelserna inte är sådana att de kan anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen. Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist har vidare bl.a. anfört att flertalet hus i området har liknande frontespiser, inredd vind och en totalhöjd om mer än 7,6 meter. Systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter inom ett kvarter eller område, meddelade innan ikraftträdandet av äldre plan och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) den 1 juli 1987, kunde föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter bedömdes som mindre och godtogs därför om de var förenliga med planens syfte (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 oktober 2022 i mål P 12113–21, med hänvisning till prop. 1989/90:37 s. 57). Möjligheten att ge sådana dispenser avskaffades genom ÄPBL, där endast mindre avvikelser från planbestämmelserna var möjliga att godta (idag liten avvikelse, jämför 9 kap. 31 b § PBL). Det har inte framkommit i målet att dispens i enlighet med tidigare lagstiftning givits i en sådan utsträckning inom planområdet att aktuell avvikelse av detta skäl kan betraktas som liten (jfr bl.a. RÅ 1997 not 66 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 augusti 2020 i mål nr P 12265-19). Vad Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist i övrigt har anfört föranleder heller ingen annan bedömning. Därför ska överklagandet avslås.

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

Överklagande senast den 22 december 2023. Prövningstillstånd krävs.

Anna Uddenberg

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Uddenberg, ordförande, och tekniska rådet Marie Alfredsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Tove Larsson.



Länstyrelsen
Gävleborg

Beslut

1 (10)

Datum

2023-05-17

Diarienummer

10695-2022

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether
Blomqvist
C/o Strandahl Advokater AB
att: Gabriella Grimm
Södra Strandgatan 16
802 50 Gävle

UNDANTAG: 2023-06-13
MÅLN: P 1973-23
AKTBIL: 2

Förenklad delgivning

Överklagande av samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommuns beslut om nekat bygglov på fastigheten Hagaström 71:28

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun beslutade den 26 oktober 2022, dnr 22SBN274, att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, fastighet Hagaström 71:28, Gävle kommun.

I beslutet anges att ansökan avser en tillbyggnad med en byggnadsarea om 15,75 m². Tillbyggnaden kommer att påverka befintligt källarplan, entréplan, byggnadens andra plan och vindsutrymme.

Nämnden anger som skäl för beslutet att ansökt byggnation står i strid med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd, våningsantal och inredande av vind. För fastigheten gäller tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter. Byggnadshöjden beräknas till ungefär 9,5 meter, eftersom tillbyggnaden anses utgöra en sådan utskjutande byggnadsdel som påverkar byggnadshöjden. Detta medför även att åtgärden innebär att vinden räknas som en våning och att detaljplanens bestämmelse om våningsantal överskrids. Vidare får vinden enligt detaljplanen inredas om det finns särskilda skäl, dock inte till mera än en tredjedel av dess yta. Ansökt åtgärd innebär att 63 procent skulle utgöras av inredd yta, vilket innebär ett överskridande av vad som gäller enligt detaljplanen med ungefär 30 procent.

Avvikelserna kan inte bedömas som godtagbara så som en liten avvikelse.

I beslutet anges vidare att bygglov för en liknande åtgärd beviljats 2014. Eftersom bygglovets giltighetstid passerats, kom sökanden in med en ny ansökan om bygglov för att kunna slutföra åtgärden.

Det byggnadsverk som den nu sökta åtgärden ska utföras på överensstämmer inte med detaljplanen, eftersom den tillåtna yta som vindsutrymmet är inrett med redan är överskriden och medför att den befintliga byggnaden inte är planenlig. Byggnadsverket har därför inte ett planenligt ursprungsläge. Avvikelser från detaljplanen har dock godtagits gällande byggnadshöjd, våningsantal och inredning av vindsutrymme vid en tidigare bygglovsprövning, då byggnationen har bedömts vara planenlig. Dock framgick det inte i det tidigare ärendet att vinden skulle inredas. Det finns en viss osäkerhet om det hade gjorts en annan bedömning om detta hade framgått.

Åtgärden uppfyller heller inte plan- och bygglagens krav i fråga om anpassning och utformning i förhållande till omgivningen mot bakgrund av bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist överklagar genom ombud nämndens beslut. Klagandena yrkar att beslutet ska upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för meddelande av beslut om bygglov enligt ansökan. Klagandena uppger följande.

Som grund för överklagandet anges i första hand anges att åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och att förutsättningar för att bevilja bygglov är uppfyllda. Skulle åtgärden anses strida mot detaljplanen anges i andra hand att det är fråga om en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte samt att övriga förutsättningar för att bevilja bygglov är uppfyllda.

Klagandena beviljades bygglov för en närmast identisk åtgärd, en s.k. frontespis, på samma fastighet 2014. Byggnationen påbörjades, men färdigställdes av olika skäl inte inom den femårsgräns som gällde för bygglovets. Man ansökte i maj 2022 på nytt om bygglov för samma åtgärd, men har nu mottagit ett beslut om avslag med motiveringen att ansökt åtgärd är planstridig. Detta i fråga om byggnadshöjd, våningsantal och inredande av vindsutrymme. I motiveringen anges att skillnaden mellan ärendena är att det inte framgått i det tidigare ärendet att avsikten var att vinden skulle inredas. I det tidigare beslutet om bygglov anges dock inte att det fanns några avvikelser från detaljplanen. Detta trots att det framgick tydligt av den förra bygglovsansökan att vinden skulle inredas, bland annat genom de inritade fönstren och trappan.

Om vinden inreds eller inte har dock inte någon avgörande betydelse i fråga om våningsantal eller byggnadshöjd. Den fråga som är avgörande för beräkning av byggnadshöjden är i stället vilken fasad som fastslås vara den beräkningsgrundande fasaden.

Renoveringen av huset har grundats på beslutet om bygglov, vilket är naturligt eftersom ett beviljat bygglov ger enskilda en berättigad förväntan att bygga på ansökt sätt. Det tidigare bygglovet får också verkningar vid en ny ansökan om samma sak. Det är inte möjligt för nämnden att ändra uppfattning i frågan utan att det kommit fram några nya omständigheter.

När det gäller frågan om beräkningsgrundande fasad bör fasaden mot sydost, d.v.s. mot Rälsläggavägen, bestämmas till sådan fasad, då den sidan får störst allmän påverkan. Detta mot bakgrund av byggnadens läge i relation till övrig bebyggelse i området och med hänsyn till den största och mest trafikerade gatan, från vilken huset också är mest synligt för allmänheten. Samt bör man utgå från den fasad som utgör husets långsida. Huset syns inte mot Hagraströmsvägen, vilket gör att fasaden mot nordväst inte får någon allmän påverkan. I andra hand bör fasaden mot Pliggvägen anses som beräkningsgrundande. Med utgångspunkt i rätt beräkningsgrundande fasad kommer den sökta åtgärden inte att påverka byggnadshöjden, utan ansökt åtgärd är planenlig i det avseendet.

Skulle länsstyrelsen ändå bedöma att den nordvästra fasaden är beräkningsgrundande så ska frontespisen inte inräknas i byggnadshöjden. Detta med hänsyn till frontespisens utformning, då den inte upptar den större delen av fasadens längd samt inte är högre än taknocken. Den kan inte heller anses som dominerande vid betraktande av byggnaden. Detta innebär att detaljplanen inte kommer att överskridas i fråga om byggnadshöjd, utan att åtgärden även i detta fall är planenlig i detta avseende.

I frågan om ansökt åtgärd innebär att vinden ska räknas som en våning har bostadsrum inretts i vindsutrymmet. Dock är byggnadshöjden inte mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagrets översida, vilket innebär rekvisiten för att vinden inte ska räknas som en våning inte är uppfyllda. Detta oavsett vilken av de två aktuella fasaderna som bedöms som beräkningsgrundande.

När det gäller frågan om detaljplanens bestämmelse att vind får inredas till en tredjedel av vindens yta har nämnden bedömt att den inredda ytan uppgår till ca 63 procent. Nämnden har dock felaktigt räknat in skorstenkanaler och ytterväggar som inredd yta. Vidare ska detaljplanen tolkas mot den praxis som gällde när detaljplanen antogs.

Av vägledning till då gällande bestämmelser framgår att brandskyddsaspekten hade en framträdande roll, särskilt i frågan om inredande av vind. Några standarder liknande de som finns idag i fråga om brandskydd fanns inte. Detaljplanens bestämmelse för vindsutrymme skiljer också på utrymme för arbete/ bostad och kommunikation/ förråd. Den area som inte är bostadsarea ska inte räknas in i den inredda arean.

Klagandena beräknar i första hand att den inredda ytan ska beräknas till 26,36 kvm, vilket enligt beräkningar i bilagor till överklagandet utgör 24 procent av den totala ytan. Åtgärden är därmed planenlig. I andra hand beräknas den inredda ytan till 43,28 kvm, vilket utgör 39 procent av ytan. Detta vid beaktande av invändiga mått i stället för utvändiga. I detta fall är det frågan om en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med detaljplanens syfte.

Detaljplanens syfte i fråga om inredande av vind är, utifrån de bestämmelser som gällde när detaljplanen antogs, inte att begränsa boytan, utan har att göra med brandskyddet. I nutid ser möjligheterna till begränsning av brandspridning annorlunda ut. Ansökt åtgärd kommer på inget sätt att äventyra brandskyddet, vilket gör att vinden är lämplig att inreda.

Ansökt åtgärd bedöms inte få en prejudicerande verkan samt har ingen negativ påverkan på grannar.

Åtgärden uppfyller även övriga förutsättningar för bygglov. Detta i fråga om bland annat anpassningskravet, då åtgärden är anpassad till omgivningen och omgivande bebyggelse. Flertalet hus i området har likande frontespiser och påverkan på omgivningen är mycket liten. Det har också tidigare beviljats bygglov för en närmast identisk åtgärd. Medges inte bygglovet är det fråga om orimliga konsekvenser vad gäller arbetsinsats och kostnader för klagandena.

Sammanfattningsvis finns det förutsättningar för att besluta om bygglov enligt ansökan. Nämndens beslut ska därmed upphävas och ärendet återförvisas för beviljande av bygglov.

Motivering till beslutet

Tillämpliga bestämmelser och förutsättningar i övrigt

Länsstyrelsen konstaterar att fastigheten Hagaström 71:28 omfattas av en byggnadsplan för delar av Hagaström, Åsbyggeby, Stenbäck och Lexe, antagen den 2 november 1940.

Enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gäller en byggnadsplan som detaljplan. Detaljplanen är att anse som antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL:s bestämmelser. Detaljplanens planbestämmelser ska därmed tolkas mot bakgrund av ÄPBL, den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, samt den lagstiftning som gällde när planen antogs (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223–14).

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. 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 §§ PBL.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får bygglov i vissa fall ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Ytterligare förutsättning är att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska användas på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsens bedömning

Byggnadsverkets överensstämmelse med detaljplanen

En förutsättning för att bevilja bygglov är att det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, s.k. planenligt utgångsläge. Om byggnadsverket inte stämmer överens med detaljplanen, d.v.s. även om det inte föreligger ett planenligt utgångsläge, finns förutsättningar för att besluta om bygglov bland annat under förutsättning att avvikelser tidigare har godtagits vid en bygglovsprövning enligt PBL.

Länsstyrelsen konstaterar att Byggnads- och miljönämnden i Gävle kommun tidigare beslutat om bygglov för tillbyggnad på aktuell fastighet genom beslut den 7 maj 2014, dnr 2014/BMN0359. Ansökan gällde en frontespis med samma bredd och höjd som i det nu aktuella ärendet. Utformningen vad gäller placering av fönster och trapp skiljer sig dock i fråga om de aktuella ritningarna, samt är frontespisen i nuvarande ärende försedd med ytterligare en balkong. Som motivering till nämndens beslut den 7 maj 2014 anges att ansökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen och att den uppfyller övriga krav i PBL.

Länsstyrelsen bedömer att ett eventuellt planstridigt utgångsläge för byggnaden får anses ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL genom det bygglov som medgetts för tillbyggnad på aktuell fastighet genom nämndens beslut om bygglov den 7 maj 2014. Detta även om utgångsläget inte är omnämnt i nämndens beslut om bygglov från 2014.

Ansökta åtgärders överensstämmelse med detaljplanen

Utöver frågan om byggnadsverkets överensstämmelse med detaljplanen krävs vidare att den lovsökta åtgärden inte strider mot detaljplanen. Det innebär att åtgärden måste prövas mot planbestämmelserna.

Enligt detaljplanen gäller att den aktuella fastigheten får bebyggas för bostadsändamål i fristående byggnadssätt. Boningshus får inte uppföras med fler än två våningar. Om det finns särskilda skäl får för boningshus av trä vinden därjämte inredas, dock inte till mera än en tredjedel av dess yta. Vidare får en byggnad inte uppföras till större höjd än 7,6 meter.

Byggnadshöjd

Enligt 9 § tredje stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

För att fastställa vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande för beräkning av byggnadshöjden ska den fasad väljas som får anses ha störst allmän påverkan. Enligt Boverkets Allmänna råd 1995:3, s. 193, bör i första hand den ena långsidan fastslås vara beräkningsgrundande. Mark- och miljööverdomstolen har i flera fall utgått från en fasad som vetter mot allmän plats, vanligen en gatas längdriktning, vid bestämmande av beräkningsgrundande fasad, se bland annat Mark- och miljööverdomstolens avgöranden MÖD 2012:30 och MÖD 2012:38.

Länsstyrelsen bedömer att någon av långsidorna bör anses som beräkningsgrundande, vilket innebär sidan mot nordväst eller sidan mot sydost. Ingen av dessa sidor är parallell med en till fastigheten angränsande gatas längdriktning eller vetter mot allmän plats. Utifrån att den nordvästra fasaden förses med ett utskjutande parti bedömer länsstyrelsen att denna fasad ger störst allmän påverkan och bör anses som beräkningsgrundande. Övriga förhållanden vad gäller bl.a. förhållandet till omkringliggande bebyggelse och synlighet från gator ger inte skäl till en annan bedömning.

Av praxis framgår att en takkupa eller frontespis kan påverka beräkningen av byggnadshöjden, se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 22 mars 2018, mål nr P 6668-17 och den 23 februari 2022, mål nr P 2153-21. Dessa ska beaktas om det är fråga om större tillbyggnader då det påverkar uppfattningen av byggnadens höjd, dvs. om den utskjutande delen är utformad på ett sådant sätt som gör att byggnaden uppfattas som högre.

Länsstyrelsen bedömer att den sökta tillbyggnaden har sådan storlek att den inte går att bortse från vid beräkning av byggnadshöjd, utan att den ska ingå i beräkningen. Fasaden går därmed hela vägen upp tillnock på frontespisen, vilket gör att byggnadshöjden bedöms till ca 9,5 meter. Detta innebär att den enligt detaljplanen medgivna byggnadshöjden överskrids med ca 1,9 meter.

Våningsantal

Enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF räknas som våning även vind där bl.a. bostadsrum kan inredas, om den enligt 9 § tredje stycket ÄPBF

beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Länsstyrelsen bedömer att byggnadshöjden i fråga om den nordvästra fasaden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Detta medför att vinden ska räknas som en våning och att byggnaden därmed kommer att ha tre våningar.

Det innebär att detaljplanens bestämmelse om våningsantal överskrids med ytterligare en våning.

Om det finns särskilda skäl får enligt detaljplanen vinden därjämte inredas, dock inte till mera än en tredjedel av dess yta. Eftersom vinden är att anse som en våning saknas dock förutsättningar att tillämpa denna bestämmelse.

Liten avvikelse

Bygglov får i vissa fall ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om det är fråga om en liten avvikelse.

I förarbetena till aktuella bestämmelser nämns som exempel på en liten avvikelse placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714).

Länsstyrelsen konstaterar att ansökt byggnation avviker från detaljplanen i fråga om våningsantal. Att bygga fler våningar än vad som framgår av detaljplanen kan enligt praxis inte bedömas som en liten avvikelse från detaljplanen, detta även oavsett om byggnadshöjden understiger högsta tillåtna byggnadshöjd, se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 2 juli 2012, mål nr P 1287-12. Länsstyrelsen bedömer även att avvikelser i fråga om byggnadshöjd är för omfattande för att kunna godtas som en liten avvikelse från detaljplanen. När en åtgärd avviker från detaljplanen på flera sätt ska samtliga avvikelser vägas in vid prövningen av godtagbarheten.

Länsstyrelsen bedömer därmed att bygglov inte kan ges mot bakgrund av bestämmelsen kring liten avvikelse.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att ett eventuellt planstridigt utgångsläge får anses ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning genom Byggnads- och miljönämnden i Gävle kommuns beslut om bygglov den 7 maj 2014.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att den lovsökta åtgärden avviker från detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal.

Länsstyrelsen anser inte att avvikelserna är sådana att de kan bedömas som en liten avvikelse från detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att det saknas förutsättningar att besluta om bygglov för ansökt åtgärd.

Överklagandet ska därmed avslås.

Information

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Ärendet har, på grund av jäv, hanterats av särskilt förordnade tjänstemän vid Länsstyrelsen i Dalarnas län. Beslutet har fattats av jurist Sarah Bauer med jurist Karin Kjellin som föredragande.



Sarah Bauer



Karin Kjellin

Kopia till

Peter Blomqvist och Anna Naddumsether Blomqvist
Gävle kommun (via e-post)

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Gävleborg antingen via e-post; gavleborg@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Gävleborg, 801 70 Gävle.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses ni ha tagit del av beslutet två veckor efter att Länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, gavleborg@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-225 10 00. Ange diarienummer 10695-2022.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.