



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060108

**DOM**  
2013-09-05  
Stockholm

Mål nr  
P 10776-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-11-09 i mål nr P 1691-12, se bilaga

### KLAGANDE

Brf Nälsta By  
1  
Ombud: V E och M S

### MOTPARTER

1. M E
2. K K
3. S K
4. S M
5. I S D
6. L Z
7. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

Dok.Id 1085809

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

**SAKEN**

Bygglov och marklov avseende fastigheterna Fästmannen X, Y och Z i Stockholms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 6 mars 2012 i ärende nr 4032-25064-2011 m.fl.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Brf Nälsta By** yrkar att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Länsstyrelsens i Stockholms län beslut av den 6 mars 2012 på så sätt att Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut om beviljande av bygg- och marklov för fastigheterna X och Z samt marklov för fastigheten Y ska stå fast.

**K K, S K, S M och I S D** har bestritt ändring.

**L Z, M E och Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har inte avgett någon inställning.

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

**Brf Nälsta By** har anfört att prövning av de respektive loven ska ske var för sig. En helhetsbedömning kan göras av om utformningen av de tre fastigheterna totalt sett påverkar områdets karaktär på ett icke avsett sätt, men i fråga om behovet av garageplatser och om fastigheternas naturförutsättningar måste särskild hänsyn tas till respektive fastighets förutsättningar. Utformningen av fastigheterna enligt de av byggnadsnämnden beviljade loven förändrar inte områdets karaktär av bostadsområde.

I stadsplanen anges att en förtätning av bostadsområdet är önskad. Den tomtmark som är obebyggd lämpar sig enligt planen väl att bebygga. Vid planens upprättande angavs att flera av tomterna var så stora som omkring 2 100 kvadratmeter, vilket i många fall medgav en uppdelning av tomterna för ett bättre utnyttjande av marken. De aktuella fastigheterna bildades nyligen genom avstyckning. Hänsyn togs då till stadsplanen och möjligheter att bebygga marken och bedömningen har gjorts att avstyckningarna har varit lämpliga, och att tomterna efter avstyckning ansågs kunna bebyggas enligt vad som anges i stadsplanen. Fastigheterna är mellan 630 – 700 kvadratmeter stora. På varje tomt medges en byggnad som upptar 120 kvadratmeter markyta. Därutöver tillåts garagebyggnad om maximalt 30 kvadratmeter.

Byggloven för X och Z innehåller inga garageplatser.

Undantag från kravet på garageplatser kan enligt stadsplanen göras om det är oundgängligen nödvändigt. Mark- och miljödomstolens tolkning av stadsplanen är alltför restriktiv.

Terrängen på de båda fastigheterna är mycket kuperad. Stor del av marken får inte bebyggas, framför allt på Z. Det går därför inte att på ett ändamålsenligt sätt förlägga bostadshusen i något annat läge inom fastigheterna och det är överhuvudtaget inte lämpligt att uppföra garageplatser på fastigheterna. Utformningen av fastigheterna medför att det skulle krävas stora ingrepp i marken för att uppföra garage. Detta skulle medföra en icke avsedd naturpåverkan i form av exempelvis långa infarter till fastigheterna. Dessa effekter är inte önskvärda med hänsyn till naturvårdsintresset och karaktären på tomterna. Det är därför oundgängligen nödvändigt att medge undantag från kravet på garageplatser. I vart fall är avsaknaden av garageplatser en sådan mindre avvikelse från stadsplanen som kan beviljas. Avvikelsen strider inte mot stadsplanens syfte. Varje fastighet får två stycken parkeringsplatser på mark enligt bygglovet. Parkeringsmöjligheter kommer således alltför att finnas i den utsträckning som får anses normalt vid nybyggnationer idag. Att inte uppföra garagebyggnader är också ett led i att så långt det är möjligt bevara naturmarken på fastigheterna. Då det har anordnats parkeringsmöjligheter på fastigheterna tillgodoses parkeringsbehovet samtidigt som även naturförutsättningarna tas tillvara. Samverkan kommer att ske mellan fastigheterna för att lösa gemensamma frågor som parkering, sophantering etc. Parkeringsfrågan kommer att lösas med servitut.

Flera fastigheter i närområdet saknar garageplats trots att det i och för sig måste ha varit möjligt att uppföra garageplatser på fastigheterna med hänsyn till deras läge och topografi. Fastigheten X1 är nybyggd och har en flack tomt. Här verkar det ha varit möjligt att bygga garage men undantag verkar ändå ha beviljats.

Tomterna är inte små i jämförelse med övriga tomter i området. En stor del av tomterna får inte bebyggas och en relativt stor del av varje tomt behålls som naturtomt

med träd och grönområden. Syftet med avstyckningarna måste ha varit att kunna bebygga de tre separata fastigheterna i enlighet med vad som medges i stadsplanen. Naturförutsättningarna har tagits tillvara så långt det är möjligt. För alla tre fastigheterna har gemensam handikappangöringsväg/gångväg anordnats. Det finns tillräckligt stora friytor som lämpar sig för lek och utevistelse. Detta gäller även för Y som, förutom de ytor som finns på den egna fastigheten, i direkt anslutning även har tillgång till friytor på de två andra fastigheterna. I direkt anslutning till Z finns en allmänning som ägs av Stockholms kommun. Även denna yta är lämplig för lek och utevistelse. En gemensam bedömning av miljön på fastigheterna ska göras. Sammantaget kommer möjligheterna till utevistelse på fastigheterna och i anslutning till dessa att vara goda.

Utformningen av byggnaderna är i enlighet med gällande detaljplan.

**S K och K K** har i huvudsak anfört att de anser att mark- och miljödomstolen gjort en riktig bedömning. Vidare har de anfört följande. Den allmänning till vilken klaganden hänvisar är en fyra till fem meter bred och cirka 20 meter lång brant remsa med stenar och berghällar. Den är inte lämplig för lek. Inte heller är den mark som inte får bebyggas lämplig för lek.

Miljön ska ses som en helhet som går över alla gränser och inte anpassas efter klagandens hårddragning av regler. Utformningen av fastigheterna förändrar helt områdets karaktär. Förslaget innebär en överexploatering av fastigheterna. En sådan överexploatering kan inte vara förenlig med planens syfte. De planerade byggnaderna är inte ändamålsenliga. Avsaknaden av garageplatser är en stor avvikelse, inte en mindre avvikelse som kan tillåtas.

Referenserna till andra fastigheter i närområdet är irrelevant. Att en dålig åtgärd vidtagits tidigare kan inte tas för intäkt att upprepa densamma.

Det är fråga om en enda bred backe upp från Linjemästarvägens 27 meter upp till 34-35 meters höjd. Där har byggnad nr 2 placerats med två våningar och en spetsig vind. Taknocken slutar på 44,7 meters höjd.

**I S D** har anfört att hon delar mark- och miljödomstolens bedömning. Vidare har hon anfört att hon inte får någon sol under vinterhalvåret då denna kommer att försvinna bakom den tilltänkta byggnaden på Z. Byggnaden kommer även att påverka ljus och insyn på hennes tomt och fastighet.

**S M** har anfört att avsaknaden av garageplats är planstridig och inte kan anses utgöra en mindre avvikelse. Den är vidare i strid med stadsplanens syfte. Grannfastigheternas utseende kan inte påverka vilka krav som ställs på friytor som ska finnas på de aktuella fastigheterna. Den allmänning som hänvisats till är inte någon friyta som avsatts för lek eller utevistelse. Den är inte heller så stor att den är lämplig för lek och utevistelse. Klaganden har tagit väldigt lite hänsyn till naturförutsättningarna på platsen, exempelvis har tre parkeringsplatser planerats på mark som inte får bebyggas och att det där måste genomföras omfattande sprängarbeten. Att husen planerats vara så stora som möjligt utifrån tillåten areal och att de sex garageplatserna därför inte ryms inom givna gränser kan knappast vara skäl som kan innebära att undantag från stadsplanens krav på garageplatser kan medges. Stora ytor kommer att användas för altaner, uteplatser och gångar. Tillräckligt med utrymme för utevistelse och lek kommer inte att finnas.

Den höga exploatering av ytan som det är fråga om är mycket mer än en förtätning. En sådan hög grad av exploatering är inte avsedd. I stadsplanen står bl.a. att det är önskvärt att områdets karaktär av villabebyggelse bibehålls och att förtätningen tänkts ske huvudsakligen genom villabebyggelse. Frågan om avstyckningen saknar relevans.

Om boytan minskas går det att få plats med garage. Tomterna är relativt små. En stor del av mark som inte får bebyggas kommer inte att vara naturtomt utan användas till att anlägga åtta parkeringsplatser. De tomter som finns i området i samma storlek är bebyggda med villor, enfamiljshus eller i undantagsfall tvåfamiljshus.

**L Z** har uppgett att den fastighet som klaganden påstår vara ny är en gammal byggnad som renoverats och byggts om men i övrigt avstått från att yttra sig.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna X, Y och Z.

Tillämpliga bestämmelser framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Mark- och miljööverdomstolen prövar först om de sökta åtgärderna, såvitt avser frågan om anordnande av garageplatser, strider mot stadsplanen som enligt 17 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska gälla som detaljplan. Härvid konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det under rubriken *Garage- och parkeringsplatser*, § 10 i stadsplanebestämmelserna, anges att det ska anordnas en garageplats för varje i byggnad på tomten inrymd bostadslägenhet. Av denna ordalydelse kan ifrågasättas om kravet på garageplats även ska förstås som ett krav på att detta ska anordnas inom respektive fastighet. Utan att göra någon närmare tolkning av denna skrivning anser Mark- och miljööverdomstolen att det i vart fall blir fråga om att tillämpa undantaget i angiven bestämmelse. Mark- och miljööverdomstolen tar då särskilt i beaktande att det rör sig om relativt små, men planenliga, avstyckade och kuperade fastigheter. Därtill kommer det faktum att varje fastighet, som enligt ansökan innehåller två bostadslägenheter, kommer att få tillgång till två parkeringsplatser. Tillgången till dessa avser man att säkra via servitut. Med hänsyn till de planerade byggnadernas läge och användning får det alltså anses oundgängligt nödvändigt att medge undantag från kravet i planbestämmelsen. Den valda lösningen för anordnande av parkeringsplatser innebär således inte någon planstridighet.

Beträffande frågan om de sökta åtgärderna i något annat avseende innebär planstridighet gör Mark- och miljööverdomstolen samma bedömning som mark- och miljödomstolen; att byggnadernas höjd, antal våningar samt parkeringsplatsernas placering inte innebär planstridighet.

Härefter prövar Mark- och miljööverdomstolen huruvida de sökta åtgärderna är förenliga med kraven i 3 kap. ÄPBL.

Flera av motparterna har anfört att de planerade åtgärderna kommer att innebära olägenheter för dem. Frågan är då om de sökta åtgärderna innebär betydande olägenhet för motparterna i den mening som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL. Vad som ska ses som en betydande olägenhet måste bedömas mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. Till dessa måste – förutom läge och användningssätt – räknas även innehållet i tillämplig detaljplan (se RÅ 1993 ref. 59 I). En fastighetsägare i ett detaljpanelagt område har således i vissa fall att räkna med att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. Med hänsyn till vad som föreskrivs i detaljplanen anser Mark- och miljööverdomstolen att de olägenheter som beskrivits av motparterna inte är större än vad som får accepteras då byggrätten utnyttjas i området. Olägenheterna är således inte av sådan omfattning att de är betydande i den mening som avses i ÄPBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller att åtgärderna strider mot 3 kap. 1 § ÄPBL. Även vid denna bedömning fästes betydelse vid att åtgärderna uppförs i enlighet med gällande detaljplan (se RÅ 1993 ref. 59 II).

Vidare anser Mark- och miljööverdomstolen att de planerade åtgärderna innebär att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Som skäl för detta kan särskilt nämnas att onödiga ingrepp i terrängen undviks i och med den gemensamma uppfart som planeras för fastigheterna. Vidare kommer det medgivna undantaget från kravet på garageplatser innebära en mindre åverkan i terrängen än om garageplatser hade utförts på fastigheterna. Mark- och miljööverdomstolen finner det faktum att det vid enstaka tillfällen kan bli aktuellt för gäster till de boende att parkera på gatan utanför inte är onormalt utan något som får accepteras i det aktuella området. De planerade åtgärderna innebär inte annat än att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten. Sammantaget uppfyller således de planerade åtgärderna även de krav som ställs i 3 kap. 15 § ÄPBL. Överklagandet ska därmed bifallas.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Peder Munck, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Ulrika Stenström, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Cornelia Svensson



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-11-09  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 1691-12

### **KLAGANDE**

1. M E
2. K K
3. S K
4. S M
5. I S D
6. L Z

### **MOTPARTER**

1. Brf Nälsta By
2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2012-03-06, dnr 4032-25064-2011 m.fl., se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov, marklov och rivningslov avseende fastigheterna X, Y och Z.

---

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar S Ms yrkande om att det beviljade rivningslovet ska upphävas.

2. Mark- och miljödomstolen upphäver

- Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 6 mars 2012 (dnr 4032-25064-2011 m.fl.) att avslå M Es, K Ks, S Ks, S Ms, I S Ds och L Zs överklaganden av

Dok.Id 296151

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

beviljade *bygg- och marklov* avseende Stockholm X och Z  
och av beviljat *marklov* avseende Y, samt

- Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommuns beslut den 3 augusti 2011 (dnr 2011-01395-571) såvitt avser beviljande av *bygg- och marklov* för X och Z och av *marklov* för Stockholm Y

3. Mark- och miljödomstolen avslår M Es, I S Ds och L Zs överklaganden såvitt avser beviljat rivningslov för X Y och Z.

---

**BAKGRUND**

Bostadsrättsföreningen Nälsta By (föreningen) ansökte den 27 januari 2011 om bygg-, rivnings- och marklov för nybyggnation av tre parhus med två bostadslägenheter i respektive hus på fastigheterna X, Y och Z, samt för rivning av befintligt bostadshus.

Den 22 juni 2011 återremitterade Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (stadsbyggnadsnämnden) ärendet till stadsbyggnadskontoret eftersom den ville invänta nya ritningar där bygglovspliktiga stödmurar undveks. Sådana murar hade initialt funnits med på de till ansökan fogade ritningarna. Nämnden anförde bl.a. att planavvikelsen avseende garageplatser kan godtas som mindre avvikelse och att husens och fastigheternas storlek är planenliga och inte skiljer sig markant från omgivningen.

Den 3 augusti 2011 beviljade stadsbyggnadsnämnden (delegationsbeslut) bygg-, rivnings- och marklov för nybyggnation av tre tvåbostadshus och en förrådsbyggnad, anläggande av parkeringsplatser, ändring av marknivåer och rivning av befintligt enbostadshus. I beslutet angav nämnden uttryckligen att den medgav undantag från stadsplanebestämmelserna såvitt avsåg kravet på ”anordnande av garageplats för varje i byggnad på tomt inrymd bostadslägenhet”. Beslutet överklagades av flera av de närboende.

Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslutade den 6 mars 2012 att avvisa yrkanden om att flytta en lyktstolpe och ett elskåp, att upphäva den del av nämndens beslut om bygglov som avsåg Y och att avslå överklagandena i övrigt. Motiveringen av länsstyrelsens beslut framgår av bilaga 1.

M E, K K, S K, S M och I S

D och L Z har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN, GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER M.M.****Yrkanden m.m.***Klagandena*

K K och S K har yrkat att bygglov ska upphävas.

S M har yrkat att såväl beviljat bygglov som rivnings- och marklov ska upphävas. M E, I S D och L Z har, så som \_\_\_\_\_ mark- och miljödomstolen uppfattat deras överklaganden, framställt samma yrkande som S M.

K K, S K, S M och I S D har begärt att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen. S M har också begärt att domstolen ska komplettera utredningen i målet genom att inhämta handlingar som visar byggnadernas utformning, storlek och placering i förhållande till övrig bebyggelse.

*Motparterna*

Föreningen har, som det får förstås, bestritt ändring av länsstyrelsens beslut.

Stadsbyggnadsnämnden har inte avgett någon inställning till överklagandena.

## Grunder och omständigheter

### *Klagandena*

Klagandena har anfört ett flertal formella och materiella grunder och omständigheter till stöd för sin respektive talan.

Det har i formellt hänseende gjorts gällande att särskilt kommunens handläggning av ärendet varit behäftad med väsentliga brister. De brister som påstås är huvudsakligen att ansökningshandlingen dels saknar uppgift om att den utöver bygg- och rivningslov även omfattar marklov, dels saknar uppgift om stödmurar på punktprickad mark, dels att vissa ritningar ändrats på så sätt att stödmurar på punktprickad mark tagits bort och att de nya ritningarna, nu utan stödmurar, inte har kommunicerats. Vidare har framhållits att det i stadsbyggnadsnämndens beslut den 16 juni 2011 saknas uppgift om att ärendet efter återremiss kunde avgöras genom delegation – därmed har, enligt klagandenas uppfattning, stadsbyggnadskontorets tjänsteman saknat behörighet att fatta beslutet den 3 augusti 2011 för nämndens räkning; beslut om bygglov får enligt klagandena nämligen stora konsekvenser för omgivande fastigheter och är av principiell natur och större vikt.

Klagandena har i materiellt hänseende invänt i huvudsak följande. De planerade åtgärderna är planstridiga. De innebär avvikelser från omgivande bebyggelse beträffande höjd, täthet, färg och utformning i övrigt och kommer att medföra betydande olägenheter för klagandena i form av bl.a. insyn, buller, störande reflexer och skuggning, minskat solljus och försämrad utsikt. Åtgärderna kommer även att innebära att det saknas tillräckligt utrymme för lek och utevistelse på de aktuella fastigheterna, medföra risk för olycksfall, medföra att naturförutsättningarna på fastigheterna inte tas tillvara eftersom grönska försvinner, medföra att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga inte uppfylls samt medför negativ påverkan på trafiksituationen genom att en stor mängd parkeringar planeras på liten yta och lämplig plats saknas för lastning och lossning. Vidare står bygglovet i strid med såväl regleringen i fastighetsbild-

ningslagen som Stockholms byggnadsordning. Slutligen kommer åtgärderna att medföra en alltför stor belastning på omgivningen eftersom ett antal hushåll ska inrymmas på en vanlig villatomt.

Till utveckling av hur de planerade åtgärderna strider mot stadsplanen har S M anfört att byggnaderna avviker i fråga om högsta tillåtna höjd, antal våningar och byggnadernas placering i förhållande till tomtgräns. Även M E, L Z och S K har invänt mot byggnadernas höjd och avståndet till fastighetsgräns.

S M har vidare gjort gällande att avsaknaden av garage bland de planerade åtgärderna är planstridig och har utvecklat sin talan i denna fråga på i huvudsak följande sätt. Stadsplanens krav på garage ska följas. De av länsstyrelsen angivna skälen är inte tillräckliga för att medge undantag. Att byggnadernas läge och användning skulle innebära att det är oundgängligen nödvändigt att inte behöva garage är svårt att förstå. Det kan ifrågasättas vad som är oundgängligen nödvändigt i det faktum att de planerade husen är så stora att garagen helt enkelt inte får plats. Det är snarare så att byggnadernas läge, storlek och användning i ljuset av fastigheternas topografi och gatans beskaffenhet ställer krav på garage i eller i anslutning till husen. En lösning för att få plats med garage är att det antingen inryms i husen eller att husens storlek reduceras så att garage kan anläggas bredvid eller i närheten av bostäderna. – Slutligen har hon bl.a. gjort gällande att parkeringsplatsernas placering på punktprickad mark är otillåten, inte minst på grund av de omfattande markarbeten som krävs för att anlägga dessa.

#### *Motparterna*

Föreningen har i mark- och miljödomstolen bl.a. anfört att skuggan från de föreslagna byggnaderna vid vår- och höstdagjämning inte träffar grannarnas byggnader och att den vid sommarsolståndet varken träffar grannarnas hus eller tomter.

Föreningen har i länsstyrelsen anfört bl.a. följande. Husens höjd håller sig under den tillåtna. Suterrängvåningen på X är nödvändig på grund av topografin. Stadsplanen medger två våningar samt inredd vind och suterrängvåning. Den aktuella färgsättningen är vanlig i svensk byggtradition och förekommer även i Spånga Nälsta. Åtgärderna har inte någon negativ inverkan på byggnadskulturen i området. Topografin och den djupa prickmarken i området omöjliggör/försvårar anläggande av garage. För att minimera markarbeten på fastigheten planeras placering av parkeringsplatserna vid vägen. Detta minskar hårdgjord yta på fastigheterna och möjliggör att spara träd. Det bör noteras att ett flertal byggnader på Linjemästarvägen av samma skäl tillåtits att lägga bostadsbyggnaderna på prickmark för att hantera problematiken med topografi och prickmark. Deras egen lösning är mer skonsam för miljön. Stora parkeringsytor vid gatan, alternativt långa infarter på skafttomter är dominerande på gatan.

Stadsbyggnadsnämnden har uppgett att den inte har för avsikt att yttra sig i målet.

## DOMSKÄL

### *Syn och inhämtade av ytterligare utredning*

Mark- och miljödomstolen som inte finner skäl föreligga att hålla syn eller inhämta ytterligare utredning företar målet till avgörande.

### *Rättslig reglering*

Eftersom ansökan om de aktuella loven initierades före den 2 maj 2011 ska den prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Enligt 8 kap. 11 § första stycket 1 ÄPBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom stadsplan bifallas om bl.a. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området och åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2



och 10-18 §§. Enligt sjätte stycket får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Enligt 8 kap. 16 § ÄPBL ska rivningslov bifallas, om inte byggnaden omfattas av rivningsförbud i bl.a. detaljplan, behövs för bostadsförsörjningen eller bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Enligt 8 kap. 18 § ÄPBL ska marklov bifallas om den sökta åtgärden, såvitt nu är av betydelse, inte strider mot detaljplan eller förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse. Enligt paragrafens andra stycke får marklov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna.

Den rättsliga regleringen i övrigt, i den mån den inte redovisas nedan, framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Utredning m.m.*

Föreningen har av nämnden beviljats bygglov och marklov avseende uppförande av tre tvåbostadshus och en förrådsbyggnad, anläggande av parkeringsplatser och ändring av marknivåer enligt fastställda ritningar och situationsplan, samt rivningslov avseende befintligt enbostadshus. Åtgärderna avser fastigheterna X, Y och Z. De senare fastigheterna avstyckades från X den 12 januari 2011 och har en areal om 643 (Y) respektive Z1 (Z) kvm. X omfattar efter avstyckningen en areal om 703 kvm. Föreningen äger samtliga tre fastigheter. Det befintliga bostadshus som rivningslovet avser genomkorsas av fastighetsgränsen mellan X och Y.

För området gäller en stadsplan från 1958 med beteckning 4312 B och en fastighetsplan med beteckning 0180K-P2009-03790. De aktuella fastigheterna är belägna inom ett område som i stadsplanen markerats med B6aII. Av stadsplanebestämmelserna framgår bl.a. följande. Med prickar betecknat område får inte bebyggas. Området med fastigheterna får endast användas för bostadsändamål och bebyggas med hus som uppförs fristående och upptar en areal om högst 120 kvm samt innehåller högst två bostadslägenheter. Vidare framgår att byggnad inom sådant område inte får uppföras till större höjd än 7,5 m och uppföras med högst två våningar. Under § 10 och rubriken ”Garage- och parkeringsplatser” i stadsplanebestämmelserna föreskrivs följande. Inom med B betecknat område ska anordnas en garageplats för varje byggnad på tomten inrymd bostadslägenhet. Undantag härifrån kan dock medges om det är ”oundgängligen” nödvändigt med hänsyn till byggnads läge och användning. – Enligt beskrivningen till förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen (Sf 101/1957) anförs bl.a. följande (s. 2 f). Beträffande bebyggelse har det befunnits önskvärt, att områdets karaktär av villasamhälle bibehålles. Den intensifiering av bebyggelse som behövs för standardhöjningen, har tänkts ske huvudsakligen genom utökad villabebyggelse såväl på de stora, uppdelade tomterna som på tomter, vilka nydelats inom glest och ofullständigt bebyggda kvarter. För erhållande av en något mer intensifierad bebyggelse föreslås en del gruppvis förlagda radhus.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

#### Formella brister vid underinstansernas handläggning

Genom stadsbyggnadsnämndens beslut den 22 juni 2011 återremitterades ärendet till stadsbyggnadskontoret. I beslutet anges som skäl för detta att nya ritningar höll på att tas fram där bygglovspliktiga stödmurar undviks. Stadsbyggnadskontoret hade nämligen gjort bedömningen att de initialt föreslagna stödmurarna utgjorde en avvikelse från stadsplanen eftersom de skulle komma att hamna på punktprickad mark (tjänsteutlåtande den 15 april 2011). – Stadsbyggnadsnämnden konstaterade inför den vidare hanteringen av ärendet bl.a. följande. ”Planavvikelsen avseende

garageplatser kan godtas som en mindre avvikelse. Husens och fastigheternas storlek är planenliga och skiljer sig inte markant från omgivningen. Utformningen är konsekvent och av hög arkitektonisk kvalitet”.

Sedan nya ritningar utan de aktuella stödmurarna getts in till kommunen den 14 juli 2011 beslutade M D – sektionschef vid bygglovsavdelningen, stadsbyggnadskontoret – den 3 augusti 2011 att för stadsbyggnadsnämndens räkning bevilja de sökta loven. I beslutet görs uttryckligen *undantag* från § 10 i planbestämmelserna enligt vilken en garageplats ska anordnas för varje i byggnad på tomten inrymd bostadslägenhet. Frågan om den avsaknad av garageplats som de planerade åtgärderna innebär är tillåten enligt stadsplanen eller inte hanterades således som ett planenligt undantag istället för en i och för sig planstridig, men tillåten, mindre avvikelse.

Enligt 11 kap. 3 § andra stycket ÄPBL får delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen (1991:900) inte omfatta befogenhet att avgöra ärenden som är av principiell natur eller i övrigt av större vikt. Om nämnden vill delegera sin beslutanderätt ska den klart ange vilken beslutanderätt som delegeras och till vem beslutanderätten överläts (se Lena Dalman m.fl. ”Kommunallagen med kommentarer och Praxis”, 5 uppl., s. 437).

Av delegationsordningen vid Stadsbyggnadsnämnden och Stockholms stadsbyggnadskontor för myndighetsbeslut i ärenden enligt plan- och bygglagen, för ärenden påbörjade före den 2 maj 2011, framgår att sektionscheferna på bygglovsavdelningen bl.a. får bevilja bygglov, rivningslov och marklov enligt 8 kap. 11-18 a §§ för åtgärder enligt 8 kap. 1-9 §§ (ÄPBL), inklusive att godkänna ändring i givet lov. Av punkten 6 under rubriken ”Allmänna förutsättningar” i delegationsordningen framgår att delegat får medge mindre avvikelse från detaljplan om underrättelse enligt 8 kap. 22 § (ÄPBL) har skett och några erinringar från berörda grannar som berör sakfrågan inte har anförts.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att beslutet den 3 augusti 2011 håller sig inom ramarna för vad den aktuella delegationsordningen tillåter. Frågan om

garageplatser har i beslutet hanterats som ett planenligt undantag och inte som en mindre avvikelse. Det står därför inte på denna punkt i strid med de allmänna förutsättningarna i delegationsordningen. Beviljande av de aktuella loven är inte heller av principiell beskaffenhet eller av sådan större vikt att beslutanderätten inte fått delegeras på det sätt som skett.

De förhållanden i övrigt som klagandena menar utgör väsentliga handläggningsbrister: att de inte fick ta del av den nya ritning utan planstridiga stödmurar som gavs in till kommunen den 14 juli 2011, att rutan för marklov i ansökan inte var ifylld eller liknande notering om marklov gjorts och att ansökan inte innehöll någon uppgift om stödmur bör inte föranleda någon åtgärd. De nya ritningarna skiljde sig nämligen inte på annat sätt än att de planstridiga murarna hade tagits bort, varigenom de nya ritningarna inte kommit att innehålla ytterligare planavvikelser. De åtgärder som ansökan avsåg var av sådan karaktär och omfattning att det, enligt mark- och miljödomstolens mening, är uppenbart att de även förutsatte marklov och att ansökan därför innefattade en begäran om sådant lov.

Inte heller andra påstådda brister om otillräcklig dialog med berörda grannar, att i länsstyrelsens beslut har angetts fel namn vid avvisning av yrkande om att ett elskåp och en lyktstolpe ska flyttas och att paragrafhänvisningarna inte är kompletta är av sådant slag att de bör föranleda någon åtgärd.

Mark- och miljödomstolen anser att det inte förekommit någon formell brist vid underinstansernas handläggning.

#### Bygg- och marklov

Stadsbyggnadsnämndens beslut innefattar bygglov och marklov för fastigheterna X, Y och Z. Länsstyrelsen har upphävt det beviljade bygglovet avseende Y och avslagit överklagandena av övriga beviljade lov. Beslutet att upphäva bygglovet har inte överklagats. Därmed ingår de beviljade byggloven för X och Z och de beviljade markloven för samtliga tre aktuella fastigheter i mark- och miljödomstolens prövning.

Domstolen väljer att först pröva om de åtgärder som ansökan avser stämmer överens med stadsplanen. Klagandena har gjort gällande planstridighet beträffande byggnadernas höjd, antal våningar, parkeringsplatsernas placering samt att garageplatser inte saknas.

Enligt mark- och miljödomstolens beräkningar har det planerade bostadshuset på X en byggnadshöjd om 7,3 m och huset på Z en byggnadshöjd om 6,5 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt stadsplanen är 7,5 m. Byggnaderna är således inte högre än vad som är tillåtet enligt stadsplanen.

Mark- och miljödomstolen bedömer i likhet med länsstyrelsen att de planerade bostadshusens våningsantal såvitt gäller X och Z är två. Vinden i respektive hus räknas inte som en våning eftersom byggnadshöjden inte överstiger nivån för vindsbjälklagets översida med 0,7 meter eller mer. Inte heller antalet våningar står därmed i strid med stadsplanen.

Enligt 8 kap. 2 § första stycket 8 krävs bygglov för att anordna parkeringsplatser utomhus. Stadsplanebestämmelsernas § 2 föreskriver att med prickar betecknat område inte får bebyggas. Enligt de till ansökan fogade ritningarna planeras parkeringsplatser att anläggas längs Linjemästarvägen och på punktprickad mark. Enligt regeringsrättens praxis har anordnande av parkering tillåtits på sådan mark (se t.ex. RÅ 1971 ref. 79). Åtgärden att förlägga parkeringsplatserna på mark som enligt stadsplanen inte får bebyggas är, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, i enlighet därmed inte planstridig.

Som nämnts tidigare föreskriver § 10 i stadsplanebestämmelserna att inom med B betecknat område ska en garageplats för varje byggnad på tomten inrymd bostadslägenhet anordnas. Undantag härifrån kan dock medges om det är ”oundgängligen” nödvändigt med hänsyn till byggnads läge och användning.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att så som de tre fastigheterna disponerats vid fastighetsbildningen, och med hänsyn till såväl planmässiga begränsningar som

de topografiska förhållandena på fastigheterna, saknas reell möjlighet att få plats med två garageplatser på mark som får bebyggas inom respektive tomt – särskilt med tanke på de planerade bostadshusens storlek. Ansökan om bygglov m.m. lämnades in den 27 januari 2011, dvs. två veckor efter det att Y och Z hade styckats av från X. Eftersom det rör sig om planerade bostadshus och i ljuset av stadsplanens syfte – bl.a. att intensifiering av bebyggelse har tänkts ske huvudsakligen genom utökad villabebyggelse – är omständigheterna inte sådana att undantag har varit ”oundgängligen” nödvändigt. Därmed saknas förutsättningar att medge undantag enligt § 10 i stadsplanebestämmelserna, vilket innebär att de sökta åtgärderna såvitt gäller avsaknad av garageplatser strider mot stadsplanen. Mark- och miljödomstolen anser att åtgärderna i detta hänseende inte utgör en mindre avvikelse.

Mark- och miljödomstolen anser vidare att det sätt på vilket de relativt små tomterna kommer att tas i anspråk för avsedd bebyggelse och markåtgärder är oförenligt med bestämmelserna i 3 kap. 15 § första stycket 1 och andra stycket ÄPBL. Enligt punkten 1 ska naturförutsättningarna på platsen så långt möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Tomter med en på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt möjligt undviks (se prop. 1985/86:1 s. 517).

Med hänsyn till omfattningen av de föreslagna byggnads- och markåtgärderna i förhållande till storleken på tomterna kommer, enligt domstolens mening, mark och växtlighet på platsen att skadas på ett alltför ingripande sätt, vilket hade varit möjligt att undvika med en annan utformning av de föreslagna åtgärderna. Utifrån samma hänsyn kommer det också att saknas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomterna eller på utrymmen i närheten av dessa. Därmed förhindras delvis bebyggelsens användning för bostadsändamål, varför åtgärderna även strider mot 3 kap. 15 § andra stycket ÄPBL. Vad föreningen anfört om föreslagen placering av parkeringsplatser för att minimera påverkan på

naturförhållandena inom fastigheterna samt om förhållandena på andra fastigheter längs Linjemästarvägen förändrar inte bedömningen.

Redan med hänsyn till ovan nämnda planstridighet och brister i tomternas anordnande saknas förutsättningar att medge de beviljade byggloven på X och Z samt markloven på Fästmannen X, Y och Z.

#### Rivningslov

Nämndens beslut innefattar lov att riva det befintliga bostadshuset. Med hänsyn till att rivningslovet bara avser rivning av det hus som redan finns på platsen kan det behandlas separat från de beviljade bygg- och markloven.

S M överklagade stadsbyggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen, och preciserade där sitt yrkande så att ”beslutet ska ändras så att bygglov och marklov inte ska beviljas”. I sitt överklagande till mark- och miljödomstolen har hon dock yrkat att underinstansernas beslut ”att bevilja bygglov, marklov och rivningslov för fastigheterna X, Y och Z ska upphävas”. Detta har av mark- och miljödomstolen uppfattats så att hon även överklagar rivningslovet, vilket dock utgör en sådan ändring av talan som inte är tillåten.

Även M E, I S D och L Z har överklagat rivningslovet.

Varken i mark- och miljödomstolen eller hos underinstanserna har det anförts några grunder som direkt riktar sig mot rivningslovet, t.ex. har klagandena inte uttryckligen förklarat varför de anser att det befintliga huset inte bör rivras. Däremot har de anfört att stadsbyggnadsnämndens beslut allmänt medför negativa effekter på stads- och landskapsbilden.

Den byggnad som rivningslovet avser omfattas inte av något rivningsförbud i stadsplanen. Det har inte heller framkommit några uppgifter som pekar på att byggnaden bör bevaras av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller

konstnärliga skäl. Med hänsyn härtill saknas skäl att upphäva underinstansernas beslut såvitt avser rivningslovet.

#### Sammanfattning

S Ms överklagande av rivningslovet i mark- och miljödomstolen utgör en otillåten ändring av talan och ska därför avvisas.

Eftersom de sökta åtgärderna inte omfattar anläggande av en garageplats för varje bostadslägenhet på respektive tomt strider ansökan i detta hänseende mot stadsplanen. Det är inte fråga om en mindre avvikelser. Länsstyrelsens beslut att avslå M Ens, K Ks, S Ks, S Ms, I

S Ds och L Zs överklaganden av beviljade bygglov avseende fastigheterna Stockholm Fästmannen X och Z samt beviljade marklov avseende X, Y och Z ska därför upphävas. Vidare ska även stadsbyggnadsnämndens beslut i de delar som avser beviljande av motsvarande lov upphävas.

Eftersom det saknas skäl att upphäva rivningslovet ska M Es, I Sz Ds och L Zs yrkanden härom avslås.

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

Överklagande senast den 30 november 2012. Prövningstillstånd krävs

Bjarne Karlsson

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Gustaf Mark.