



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060106

**DOM**  
2014-01-21  
Stockholm

Mål nr  
P 11399-13

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2013-11-19 i mål nr P 3570-13, se bilaga

## KLAGANDE

1. G G

2. A M

3. M M

4. J Y

5. Q Z

## MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Solna kommun, 171 86 Solna

2. Peab Bostad AB

Ombud: M N

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten X i Solna kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avvisar G G, A M, M M, J Y och Q Z talan.

---

Dok.Id 1122279

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

G G, A M, M M, J Y och Q Z (klagandena) har, som det får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens domskäl fastställer att byggnad enligt planbestämmelsen 1<sub>1</sub> ska anses syfta på varje radhus för sig och inte en hel radhuslänga. Som grund för sin inställning har de anfört i huvudsak följande. Den tolkning av detaljplanen som mark- och miljödomstolen gjort i domskälen är i enlighet med vad Peab AB angett i ett yttrande, vilket inte kommunicerats med dem. Tolkningen är felaktig och kan ligga dem till last vid en framtida bygglovsprövning, vilket innebär att den går dem emot.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Av 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar framgår att lagen (1996:242) om domstolsärenden (ÄL) ska tillämpas i mål som överklagats till mark- och miljödomstol. Enligt 36 § ÄL får ett beslut överklagas av den som beslutet rör, om det har gått honom eller henne emot.

Mark- och miljödomstolen har i dom den 19 november 2013 bifallit klagandenas talan i sak i den del som överklagandet avser. Att domskälen i en viss fråga ger uttryck för en tolkning av detaljplanen som klagandena anser är felaktig innebär enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte att domen kan anses gå dem emot. Klagandenas talan ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Runeson och Håkan Åberg, referent, tekniska rådet Tommy Åström och adjungerade ledmoten Karin Sparrman. Föredragande har varit Lina Österberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-11-19  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 3570-13

### KLAGANDE

1. G G
2. E J
3. F J
4. A M
5. M M
6. J L
7. J Y
8. Q Z

### MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Solna kommun, 171 86 Solna
  2. Peab Bostad AB, Gårdsvägen 6, 169 28 Solna
- Ombud: M N

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten X

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 4 juni 2013 i ärende nr 40321-15349-13, se bilaga 1

---

### DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om återförvisning till länsstyrelsen och yrkandena om att domstolen ska inhämta yttrande från Boverket.
  2. Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Solna kommuns beslut den 17 april 2013, § 40, (dnr SBN/2012:954) till den del bygglov har meddelats för uppförande av stadsradhus T2 och T3 på fastigheten X i Solna kommun.
  3. Mark- och miljödomstolen upphäver domstolens beslut om inhibition av den 11 juli 2013.
- 

Dok.Id 339471

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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 -

**YRKANDEN**

G G, A M, M M, J L, J Y och Q Z (G G m.fl.) har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja det överklagade beslutet och återförvisa målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning. I andra hand har de yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva Stadsbyggnadsnämnden i Solna kommuns (nämnden) beslut den 17 april 2013, § 40, att bevilja Peab Bostad AB (bolaget) bygglov för uppförande av 29 stadsradhus på fastigheten X i Solna kommun. Om målet prövas i sak har G G m.fl. även yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhämta yttrande från Boverket.

E J och F J har, som de får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut om bygglov.

Bolaget har bestritt yrkandena och yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut.

Nämnden har, som den får förstås, bestritt yrkandena.

Mark- och miljödomstolen har den 11 juli 2013 förordnat att nämndens beslut om bygglov tills vidare inte ska gälla (inhibition).

**UTVECKLING AV TALAN****Klagandena**

Till stöd för sin talan har klagandena i huvudsak anfört detsamma som hos länsstyrelsen med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

G G m.fl.

Beslutet bör undanröjas och ärendet återförvisas för fortsatt handläggning eftersom länsstyrelsen inte har prövat vad som avses med begreppet byggnad och om varje enskilt radhus eller en hel radhuslänga ska räknas som en egen byggnad.

De planerade radhusen längs Feroxgatan och blivande Stratosgatan får enligt detaljplanen endast uppföras i två våningar och takvåning får anordnas så att den utgör högst hälften av byggnadens horisontella fasad mot gata. Varje enskilt radhus, och inte en hel radhuslänga, bör betraktas som en byggnad, se t.ex. RÅ 1955 ref. 49 och RÅ85 1:87. Även i de texter om planbestämmelser som Boverket för närvarande sammanställer till allmänna råd framgår att radhus är exempel på sammanbyggda byggnader. Varje enskilt radhus får alltså förses med en takvåning men denna måste ordnas så att den utgör högst hälften av radhusets horisontella fasad mot gata. Då flera av radhusen i bygglovets har takvåningar som utgör hela eller i stort sett hela radhusens/byggnadens horisontella fasad mot gata ska nämndens och länsstyrelsens beslut upphävas och målet visas åter till kommunen för ny prövning.

E J och F J

Varje enskilt radhus, som ska styckas av och säljas med enskild äganderätt, bör betraktas som en byggnad. Enligt det beviljade bygglovets medges att flera byggnader längs Feroxgatan och Stratosgatan uppförs med tre våningar längs den horisontella fasaden mot gatan. Mitt emot deras radhus på Feroxgatan 19 uppförs två radhus med tre våningar intill varandra och dessa kommer att utgöra en massiv vägg mot väster och kvällssolen. Även om några av radhusen endast har två våningar så drabbas de husägare längs Feroxgatan som har oturen att hamna bakom de radhus som tillåts byggas i tre våningar.

**Motparterna**

Till stöd för sin inställning har motparterna anfört bl.a. följande.

Nämnden

En sammanbyggd huskropp ska vid bygglovsprövning betraktas som en byggnad oavsett om den avser att inrymma radhus eller konventionella bostadslägenheter. Upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt) och boendeform (enskilda hushåll eller kollektiv) kan inte regleras i detaljplan. Man kan därför inte heller utgå från att radhusen är enskilda fastigheter eller enskilda byggnader i bygglovsprövningen om inte detta framgår.

Enligt Tekniska nomenklaturcentralen 95, Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95) definieras flerbostadshus och enbostadshus på följande sätt.

"*Småhus*, bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Småhus kan vara dels enbostadshus, dels tvåbostadshus som är fristående eller sammanbyggda i tomtgräns.

Övriga bostadshus kallas flerbostadshus. Vid fastighetstaxering betraktas således sammanbyggda tvåbostadshus (parhus eller radhus) på gemensam tomt som flerbostadshus.

*Flerbostadshus*, bostadshus med minst tre bostadslägenheter."

Sammanbyggda radhus med fler än två bostäder betraktas som flerbostadshus vilket understryker bedömningen att de olika sammanbyggda huskropparna i kvarteret Totalisatorn ska betraktas som en byggnad. Motsvarande bedömning gjorde Kammarrätten i Jönköping i dom den 19 januari 2001 i mål nr 5024-1997.

Såvitt avser åtgärdens förenlighet med detaljplanen har förvaltningen gjort en uträkning av byggnadsarea för bedömning av planenligheten och konstaterat att byggnadsarea (BYA) för hus T3 enligt skalmått på ritning A-40.1.301, som ingår i beslutet, är 823,2 m<sup>2</sup>. Bruttoarean (BTA) för plan 3 utgör alltså mindre än 50 procent av byggnadsarean. Vid motsvarande uträkning för hus T2 konstaterades att byggnadens BYA/bruttoarea ger ännu större marginal. Ritning A-49.1.303, som avseende hus T3 anger BTA plan 3 huskontur till 794,3 m<sup>2</sup> och BTA plan 3 till 409,51 m<sup>2</sup>, ingår inte i beslutet utan endast i det material som föregått beslutet.

Detaljplanebestämmelsens andra led, dvs. ”så att den utgör högst hälften av byggnadens horisontella fasad mot gatan” ska tolkas enligt följande. Byggnaden får uppföras i två våningar enligt beteckning II, utöver denna får ytterligare ett våningsplan, kallad takvåning anordnas. Takvåningens fasad mot gatan får vara max 50 procent av den underliggande tvåvåningens fasad mot gatan. Detta torde innebära att om fasaden i två våningar hypotetiskt är 100 m<sup>2</sup> mot gatan får takvåningens sammanlagda fasad mot gata vara 50 m<sup>2</sup>.

Ingen byggnadshöjd finns preciserad för tvåvåningsbyggnaderna. Detaljplanen preciserar inte heller antal byggnader. Om en byggnad uppförs med flera lägenheter eller radhus är den fortfarande att betrakta som en byggnad oavsett om den består av sammanbyggda hus. Ytorna med sin procentuella fördelning ska därför beräknas på den sammantagna byggnadens fasadytor mot gatan.

#### Bolaget

Den sökta åtgärden strider inte mot detaljplanen. Vid prövningen av åtgärdens förenlighet med detaljplanen ska hela radhuslängan anses utgöra en och samma byggnad.

Av Kammarrätten i Stockholms avgörande den 25 april 2008 i mål nr 653-06 framgår att beräkning av byggnadshöjd ska ske på ett parhus som sådant och inte varje del av parhuset för sig. Det finns stora likheter med en radhuslänga och ett parhus med två separata bostäder. Rättsfallet ger ett starkt stöd för att radhuslängorna T2 och T3 var och en ska betraktas som en och samma byggnad, och att varje radhus i sig inte ska betraktas som en egen byggnad.

Vidare kan konstateras att var och en av de två radhuslängorna T2 och T3 rent tekniskt är uppförda som en och samma byggnad. Hela byggnaden vilar på en gemensam grund. Mellan respektive radhus finns fysiskt sett en och samma vägg och bjälklagen i de olika radhusen vilar på denna gemensamma vägg. Det går således inte att riva ett av radhusen utan att betydande skador på återstående delar av byggnaden uppstår. Det kommer även att byggas garage under byggnad T2 vilka

kommer att ligga under fler än en del av byggnaden och, om fastighetsindelning sker, under flera fastigheter. Dessa aspekter visar på att radhuslängan utgör en och samma byggnad.

Varken i någon planhandling eller i bygglovets finns ett krav på att stadsradhusen ska säljas som äganderätter. Vilken upplåtelseform stadsradhusen kan komma att få har alltså ingen betydelse för frågan om radhuslängan ska betraktas som en eller flera byggnader. Den tänkta fastighetsbildningen, som medför att varje radhus kommer att bilda en egen fastighet, talar inte heller, såsom klagandena anfört, för att varje radhus i sig ska betraktas som en egen byggnad. En jämförelse kan göras med vad som gäller för tredimensionella fastigheter. Enligt fastighetsbildningslagen kan en tredimensionell fastighet inrymmas i en del av byggnad och en byggnad kan vara belägen på flera fastigheter. Att varje radhus kan komma att utgöra en egen fastighet kan därför inte vara ett argument för att varje enskilt radhus skulle komma att utgöra en byggnad i sig.

Den praxis, av äldre datum, som klagandena hänvisat till saknar relevans då den hänför sig till andra rättsområden. De ändamål som ligger bakom den lagstiftning som aktualiseras i de rättsfallen kan, vare sig såvitt avser skyddsrum eller fastighetstaxering, liknas med syftet bakom plan- och bygglagstiftningen.

Den relevanta planbestämmelsen, angående tillåten takvåning för byggnaderna T2 och T3, innehåller två krav. Det första kravet innebär att takvåningen får uppföras på tvåvåningshusen under förutsättning att den inte täcker mer än 50 procent av byggnadsarean. Kravet avser byggnaden sedd "ovanifrån" och beräkningen har gjorts genom en jämförelse av takvåningens area med arean enligt BYA-definitionen.

På vilket sätt detta krav är uppfyllt redovisas, vad avser byggnad T2, i ritning benämnd A-49.1.203-DP. Av ritningen framgår att den totala byggnadsarean, vilken betecknas som "T2 BYA", är 964,8 m<sup>2</sup> medan arean för takvåningarna tillsammans är 448,58 m<sup>2</sup>. Vid en jämförelse mellan dessa två areor kommer man fram till, efter



avrundning till en decimal, att takvåningarna utgör 46,5 procent av hela byggnadsarean. Det första kravet som syftar på byggnadsarean är således uppfyllt när det gäller byggnad T2.

Vad gäller byggnad T3 redovisas beräkningarna avseende det första kravet i ritning A-49.1.303-DP. Av ritningen framgår att hela byggnadsarean, vilken betecknas "T3 BYA", är 821,9 m<sup>2</sup>. Den totala arean för takvåningarna är 409,51 m<sup>2</sup>. Detta innebär att takvåningarna på T3, efter avrundning till en decimal, utgör 49,8 procent av hela byggnadsarean. Även när det gäller T3 är således det första kravet uppfyllt.

Beräkningarna i angivna ritningar är baserade på en beräkning av utförandet av de detaljprojekterade stadsradhusen, och skiljer sig därför något från det antal kvadratmeter som angavs i bygglovsansökan. Utöver en mindre förändring som alltid kan inträffa när en byggnad detaljprojekteras, beror skillnaden på att förråd av misstag inte inräknats i byggnadsarean i den tidigare beräkningen. Denna felaktighet i den tidigare beräkningen har nu korrigerats. Kravet som framgår av den första delen av aktuell planbestämmelse är alltså uppfyllt.

Den andra delen av planbestämmelsen innebär ett krav på att takvåningen "får anordnas så att den utgör högst hälften av byggnadens horisontella fasad mot gata". Att detta krav är uppfyllt framgår av ritning A-49.0.003, vilken redovisar både byggnad T2 och T3. I ritningen har bolaget, i enlighet med vad nämnden efterfrågade i bygglovsärendet, klargjort att kravet är uppfyllt genom att redovisa en jämförelse mellan fasadarean på takvåningen och fasadarean på hela byggnaden. Av ritningen framgår att takvåningens fasadarea på byggnad T2 (167,9 m<sup>2</sup>) endast utgör 32 procent av hela byggnadens fasadarea (535,9 m<sup>2</sup>). Även avseende byggnad T3 blir resultatet 32 procent. Takvåningens fasadarea på byggnad T3 är 160 m<sup>2</sup> medan hela byggnadens fasadarea är 502,2 m<sup>2</sup>.

Mark- och miljödomstolen förefaller i sitt inhibitionsbeslut ha gjort en annan tolkning av kravet. Domstolen uttalar att bestämmelsen synes ta sikte på att "takvåningens fasad endast får resa sig över högst hälften av en horisontell linje

längs fasaden på våningen under". Domstolen verkar således tolka bestämmelsen som att kravet ska betraktas ur ett endimensionellt perspektiv och att en jämförelse ska göras mellan "bredden" på varje takvåning och hela byggnadens bredd.

Domstolen tycks inte ha gjort några närmare beräkningar utifrån detta antagande, utan har utifrån ovan hänvisad ritning (A-49.0.003) dragit slutsatsen att det är i hög grad sannolikt att byggnaderna T2 och T3 strider mot planbestämmelsen.

Denna tolkning kan inte anses vara förenlig med ordalydelsen i planbestämmelsen. Bestämmelsen talar om att takvåningen får utgöra högst en viss del "av byggnadens horisontella fasad mot gata". En fasad har inte enbart en bredd mot gata utan också en höjd. Fasaden mot gatan är således något tvådimensionellt inte något endimensionellt. Om en våning får utgöra högst en viss andel av fasaden mot gata måste detta krav ta sikte på ytan (bredd och höjd). Det finns inget stöd i bestämmelsen för att den enbart skulle ta sikte på bredden av fasaden.

Byggnaden avviker inte heller från planbeskrivningen. Planbeskrivningen är inte bindande utan kan endast användas för att tolka innebörden av en planbestämmelse. Vad gäller den i planbeskrivningen intagna illustrationsbilden utgör den enbart ett exempel på hur den planerade byggnationen kan komma att se ut. Bilden i beskrivningen innebär naturligtvis inte ett krav på att byggnationen måste utformas i enlighet med denna. De aktuella stadsradhusen är så smala (omkring fem meter) att en utformning som den på bilden med en takvåning som sträcker sig över varje stadsradhus halva bredd, inte skulle vara ändamålsenlig.

Även om domstolen skulle finna att kravet ska bedömas ur ett endimensionellt perspektiv, leder en korrekt beräkning till slutsatsen att den planerade bebyggelsen ändå är planenlig. Av planbestämmelsen framgår att kravet avser byggnadens horisontella fasad mot gata. Kravet torde i så fall ta sikte på en reglering av själva placeringen av takvåningarna. Detta måste innebära att man vid en jämförelse mellan takvåningarnas fasad och hela byggnadens fasad, endast ska beakta den del av takvåningarna som ligger i lodrät linje med våningen under - mot gata och inte längre in på fasaden. De takvåningar vilka inte går ända ut till gatan ("fasad mot

gata") ska således inte tas med i beräkningarna. Exempelvis ska fasadytan på Hus 202 (se ritning A-49.1.203) inte ingå i beräkningen.

Om åtgärden i något avseende skulle anses strida mot detaljplanen är avvikelserna liten och förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden uppfyller även kraven i 2 kap. PBL om lokalisering och anpassning, och kraven i 8 kap. PBL om lämplighet, utformning och tillgänglighet.

## **DOMSKÄL**

### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att inhämta yttrande från Boverket i målet. Yrkandet om detta ska därför avslås.

### **Hus T1**

Hus T1 ska uppföras inom ett område som enligt detaljplanen får bebyggas med tre våningar. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att hus T1 har tre våningar och att arean för huset ryms inom den byggrätt som finns i detaljplanen (70 procent av arean inom egenskapsgräns). Hus T1 överensstämmer alltså med detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i länsstyrelsens bedömning att hus T1 uppfyller övriga krav för bygglov och att förutsättningar finns att ge bygglov för hus T1. Överklagandena i den del de avser hus T1 ska därför avslås och bygglovet stå fast i denna del.

**Hus T2 och T3**

För det område som hus T2 och T3 ska byggas i gäller enligt detaljplanen bl.a. att högst två våningar får uppföras och att ”[t]akvåning till en yta av högst 50 % av byggnadsarea får anordnas så att den utgör högst hälften av byggnadens horisontella fasad mot gata.”

*Första delen av planbestämmelsen - byggnadsarea*

Av de förtydliganden som bolaget har gjort och utredningen i övrigt framgår att takvåningarna i hus T2 och T3 uppfyller detaljplanens krav på att takvåning får anordnas till en yta av högst 50 procent. Hus T2 och T3 överensstämmer alltså med den första delen av planbestämmelsen om takvåning.

*Andra delen av planbestämmelsen – fasad mot gata*

Den andra delen av planbestämmelsen, dvs. att takvåningen får anordnas så att den utgör högst hälften av byggnadens horisontella fasad mot gata, är enligt mark- och miljödomstolen oklar. Det är inte möjligt att ur detaljplanen med säkerhet utläsa vad som avses med begreppet byggnad eller uttrycket ”horisontell fasad mot gata”. I målet tillämpliga bestämmelser jämte förarbeten och praxis kan inte anses ge någon vägledning för hur planbestämmelsen ska tillämpas.

Vid tveksamhet om tolkningen av en bestämmelse i en detaljplan bör vägledning kunna hämtas från planbeskrivningen, som är en beskrivning av hur planen ska förstås och genomföras. Av intresse är då bl.a. beskrivningen av planens syfte samt texter, illustrationer och annat som kan förklara innebörden av plankartan och tillhörande bestämmelser.

*Planbeskrivningen med bildexempel*

Enligt den aktuella planbeskrivningen är detaljplanens syfte bl.a. att möjliggöra byggandet av ungefär 85 radhus och 180 lägenheter i flerbostadshus. Av planbeskrivningen framgår vidare bl.a. följande. ”Bebyggelsen ska ges ett sammanhållet uttryck men ändå med variation och god arkitektonisk gestaltning” (sidan 4). ”Bebyggelsen i kvarteret Totalisatorn [...] mot de tre lokalgatorna Paradgatan, Stratosgatan och Feroxgatan utformas som radhus med entréer mot gata och varierande fasadkaraktär för att skapa ett spännande och levande gaturum. Kvarterets bebyggelse är i huvudsak två våningar hög men mot Paradgatan tillåts tre våningar och därmed får radhusen en mer högsml karaktär. Tvåvåningsradhusen tillåts även ha en takvåning som utgör halva horisontella fasaden mot gata [...]” (sidan 8). Till beskrivningen har fogats ett bildexempel (inspirationsbild) från Rausvång i Helsingborg.

*Mark- och miljödomstolens tolkning av bestämmelsen*

Med beaktande av innehållet i planbeskrivningen finner mark- och miljödomstolen att avsikten med planbestämmelsen om takvåning har varit att åstadkomma en helhetsverkan med en varierande fasadkaraktär. Så som planbestämmelsen i dess andra del utformats, med uttrycket ”högst hälften av”, måste bestämmelsen förstås som en begränsning av möjligheten att uppföra takvåningar. Frågan är vilken begränsning som avses när det gäller takvånings fasad mot gata.

Bolaget har gjort gällande att kravet ska vara uppfyllt om man jämför fasadarean på takvåningen med fasadarean på hela byggnaden. Nämndens inställning i denna del är i huvudsak densamma. En sådan tolkning av planbestämmelsen är enligt mark- och miljödomstolens mening orimlig eftersom den skulle kunna få till följd att takvåningen på radhuslängorna tillåts få en kontinuerlig fasad, dvs. en hel tredje våning. På sikt skulle lov för takvåning kunna ges för fler radhus än som framgår av aktuella bygglovsritningar. Bestämmelsen skulle då inte fylla någon funktion.

Mark- och miljödomstolen anser att man vid tolkningen av planbestämmelsen i stället ska ta fasta på ordet ”horisontella” i uttrycket ”byggnadens horisontella fasad mot gata”. Att detta ord används bör förstås så att bestämmelsen syftar till en begränsning som utgår från vilket intryck takvåningen ger i ett horisontellt plan när man betraktar den från gatan. En sådan tolkning stöds av planbeskrivningens bild-exempel, som är knuten specifikt till den andra delen av bestämmelsen. Bilden illustrerar att utformningen av takvåning ger öppna ytor längs fasaden. Det innebär, med hänsyn till att en varierande fasadkaraktär samtidigt åsyftas, att takvåning får anordnas så att det skapas någorlunda jämnt fördelade, obebyggda och öppna ytor längs fasaden mot gatan.

Bestämmelsen ska alltså enligt mark- och miljödomstolen tolkas så att takvåningens fasad ska fördelas längs byggnaden och får resa sig över högst hälften av en horisontell linje längs byggnadens fasad på våningen under.

Som framgått ovan är det inte tydligt om begreppet byggnad i planbestämmelsen avser hela radhuslängan eller varje radhus. Med beaktande av bestämmelsens syfte att uppnå en helhetsverkan anser mark- och miljödomstolen att begreppet byggnad i detta fall ska anses syfta på hela radhuslängan. Enligt illustration i plankartan och planbeskrivningen syftar detaljplanen till många, smala radhus som inte lämpligen låter sig bebyggas med en takvåning som endast reser sig över högst hälften av en horisontell linje längs radhusets fasad på våningen under.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning av förenlighet med detaljplan*

Den fråga som mark- och miljödomstolen därmed har att ta ställning till är om hus T2 och T3 vid en sådan tolkning av planbestämmelsen överensstämmer med denna. Takvåningens fasad är fördelad längs byggnaden men på såväl hus T2 som hus T3 reser sig takvåningen över mer än hälften av en horisontell linje längs byggnadens fasad på våningen under. Bolaget har gjort gällande att de takvåningar som är indragna från byggnadens fasad inte ska tas med i beräkningen. Indragningen av delar av takvåningarnas fasader mot Feroxgatan (hus T2) respektive Stratosgatan

(hus T3) är enligt domstolen dock så liten att takvåningarna även i dessa delar kommer att uppfattas som fasad mot gata. Samtliga takvåningarnas fasader mot gata ska därmed tas med vid beräkningen. Domstolen kommer därmed fram till att hus T2 och hus T3 inte överensstämmer med detaljplanen. Domstolen har då utgått från att takvåningarna på hus T2 respektive T3 sträcker sig över ungefär 60 respektive 65 procent av byggnadens horisontella fasad mot gata och att överskridandet utgör ungefär 20 respektive 30 procent av det som är tillåtet.

Avvikelsen illustreras på nedanstående bild där de beräkningsgrundande takvåningarna har skuggats. Avvikelsen är av sådan omfattning att den inte kan anses som liten. Yrkandena att bygglov, i den del det avser hus T2 och T3, ska upphävas ska därför bifallas.



Hus T2



Hus T3

Vid denna bedömning saknas anledning att pröva om den sökta åtgärden uppfyller övriga krav i 2 kap. och 8 kap. PBL.

*Övrigt*

Det faktum att länsstyrelsen inte uttryckligen har tagit ställning till hur begreppet byggnad ska tolkas i detaljplanen utgör enligt mark och miljödomstolen inte grund för att återförvisa ärendet till länsstyrelsen för en ny prövning. G G m.fl. förstahandsyrkande om återförvisning ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 december 2013.

Anders Lillienau

Kristina Littke

---

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Li Axrup.