



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2015-06-25  
Stockholm

Mål nr  
P 8684-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-17 i mål nr P 826-14, se bilaga

### KLAGANDE R B

Ombud: Jur. kand. D R

### MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun  
Box 8314  
104 20 Stockholm

2. T A

3. L C

4. L S

5. A C

6. B C

7. E K

8. S U

Dok.Id 1212945

---

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

9. T U

**SAKEN**

Bygglov avseende uppförande av flerbostadshus m.m. på fastigheten A i  
Stockholms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.
2. Mark- och miljödomstolens dom ska stå fast i övrigt.

**BAKGRUND**

R B är ägare till fastigheten A i Stockholms kommun. För fastigheten gäller detaljplan Dp P1 2902 fastställd 1943. Den 12 februari 2010 inkom en ansökan om förhandsbesked till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad (nämnden). Ansökan avsåg bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus med vardera tre lägenheter och fyra fristående förrådshus på ovannämnda fastighet.

Nämnden beslutade den 20 januari 2011, § 38, dnr 2010-02412-571, att som förhandsbesked meddela att bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus och fyra förrådsbyggnader kunde påräknas under förutsättning att förslaget överensstämmer med bestämmelser enligt ”detaljplan Dp P1 2902”. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom beslut den 16 december 2011 upphävde nämndens beslut eftersom det var oklart vad som omfattades av beslutet om förhandsbesked samt återförvisade ärendet till nämnden för förnyad prövning.

Genom beslut den 22 november 2012, § 45, dnr 2010-02412-571, meddelade nämnden åter ett positivt förhandsbesked för de föreslagna åtgärderna. Beslutet förenades med villkoret att ”*placering och utformning av marklovspliktiga och bygglovspliktiga åtgärder ska överensstämma med innehållet i handlingarna till förhandsbeskedet*”. Handlingarna i ärendet var ett tjänsteutlåtande från den 19 juni 2012, bil. § 45 A med bilagda ritningar samt ett yttrande från byggherrens ombud den 18 november 2012, bil. § 45 B. Ritningarna, varav fem stycken inkomna den 18 november 2010 och tre stycken inkomna den 14 december 2010, redovisar situationsplan, sektioner i skala 1:200 och 1:100 samt planer och fasader i skala 1:100. Som skäl för beslutet angavs att förslaget var planenligt och överensstämde med kraven i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och inte heller kunde bedömas innebära betydande olägenheter för omgivningen.

Nämndens beslut överklagades av flera grannar till länsstyrelsen som i beslut den 22 augusti 2013 avslog överklagandena.

K H (B), L C, L S, A C och B C (C), J H (D) samt S U och T U (E) överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. Genom dom den 17 september 2014 (mål nr P 5202-13) upphävde mark- och miljödomstolen förhandsbeskedet.

Den 9 maj 2012 inkom R B till nämnden med en ansökan om bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheten A i Stockholms kommun. Genom beslut den 20 juni 2013, dnr 2012-07753-575, beviljade nämnden ansökan om bygglov. Nämndens beslut om bygglov överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 13 januari 2014 avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som i nu överklagad dom upphävde nämndens beslut om bygglov och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad prövning.

R B har överklagat såväl mark- och miljödomstolens dom om förhandsbeskedet som ansökan om bygglov. Frågan om förhandsbesked ska ges för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheten A i Stockholms kommun behandlas i mål nr P 8682-14 medan frågan om bygglov för sådan åtgärd bedöms i denna dom.

Fastigheten B som tidigare ägdes av K H, ägs numera av T A och E K varför de har inträtt som parter i målet istället för K H.

Mark- och miljödomstolen har avvisat överklagandet från J H, K H, L L och M L. Mark- och miljödomstolens dom har i denna del vunnit laga kraft. Av förbiseende har dock Mark- och miljööverdomstolen kommunicerat skriftväxling i målet med dessa personer. R B har yrkat att domstolen ska bortse från vad dessa angett i skrift. Med hänsyn till att J H, K H, L L och M L inte är parter i målet kan Mark- och miljööverdomstolen inte beakta vad dessa har anfört.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**R B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 20 juni 2013 att bevilja bygglov för sökt åtgärd.

**L S, L C, A C och B C, T A och E K** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**T U och S U** har i första hand motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. I andra hand har de yrkat att målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för att syn och sammanträde ska hållas.

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

**R B** har i allt väsentligt hänfört sig till vad hon anfört i underinstanserna samt tillagt huvudsakligen följande.

Mark- och miljödomstolen har undanröjt nämndens beslut att bevilja bygglov eftersom förhandsbeskedet har upphävts samt då domstolen menar att det inte framgår av nämndbeslutet om föreslagna åtgärder är förenliga med detaljplanen. I sammanhanget bör noteras att det aktuella beslutet är ett sådant ställningstagande som inte behöver motiveras enligt 20 § förvaltningslagen (1986:223). Det sagda innebär dock inte att nämnden inte skulle ha prövat om föreslagna åtgärder är förenliga med detaljplanen. Nämndens bedömning i dessa frågor framgår av protokoll från den 13 december 2012, § 45. Handlingarna i ärendet visar således att nämnden har tagit ställning till och bedömt att föreslagna åtgärder är planenliga samt att åtgärderna uppfyller de krav som bör ställas innan bygglov beviljas för byggnation på fastigheten. Det har således inte funnits skäl för mark- och miljödomstolen att upphäva det beviljade bygglovet och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Dessutom kan ansökan om bygglov prövas som ett självständigt beslut även om ett negativt förhandsbesked skulle meddelas.

Vad gäller de invändningar som framförts beträffande de olägenheter som åtgärden kan skapa för omgivningen bör noteras att det finns en planerlig byggrätt för fastighetsägaren som får utnyttjas även om den skulle medföra betydande olägenhet för omgivningen. I detta fall har byggherren vid ett flertal tillfällen arbetat om sitt förslag för att så långt möjligt beakta de synpunkter som framkommit. I samband därmed har skäligen hänsyn tagits till de olägenheter som uppstår beträffande solljusförhållanden, grönska eller utsikt etc. Dessa förhållanden utgör inte skäl att neka bygglov. De ingivna underlagen tillgodoser de krav som ställs i lag för beviljandet av bygglov varför mark- och miljödomstolens dom ska ändras och nämndens beslut ska fastställas.

**T A och E K** har uppgett att de anför vad **K H** tidigare uppgett i målet såsom detta står antecknat i underinstansernas avgöranden.

**L S, L C, A C och B C** har i yttrande vidhållit vad de tidigare angett i enlighet med vad som står antecknat i underinstansernas avgöranden.

**T U och S U** har vidhållit vad de tidigare uppgett i enlighet med vad som står antecknat i underinstansernas avgöranden med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. De sökta åtgärderna är inte förenliga med detaljplanen. Samtliga avsteg från denna plan ger upphov till olägenheter för omgivningen exempelvis genom skuggning. Om byggnation tillåts i enlighet med de numera undanröjda besluten kommer all solinstrålning på deras fastighet försvinna. Då **R B** inte har invänt mot detta får det anses vara ostridigt att den aktuella placeringen av byggnationen medför en total skuggning av deras fastighet. Det är inte möjligt att genom bygglov tillåta en åtgärd som ger sådana olägenheter för omgivningen. Det är dessutom olämpligt att frångå planbestämmelserna och detaljplanens syfte på det sätt som skett från nämndens sida. Den aktuella byggnationen är placerad på tomtens högsta punkt och påverkar omgivningen på ett extremt sätt. Denna påverkan hade kunnat undvikas om **R B** hade föreslagit en bebyggelse som överensstämde med vad som medges i detaljplanen. Ska sådana avsteg från detaljplanen överhuvudtaget övervägas bör de prövas genom ett

nytt planförfarande. Vidare bör beaktas att det finns mycket stora höjdskillnaderna på platsen och att avsteg från planenliga höjder inte kan godtas.

**Nämnden** har avstått från att yttra sig.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har genom dom denna dag i mål nr P 8682-14 undanröjt mark- och miljödomstolens dom att upphäva det positiva förhandsbeskedet samt återförvisat målet till mark- och miljödomstolen för vidare handläggning.

Detta innebär att det saknas anledning att återförvisa ansökan om bygglov till nämnden på de skäl som mark- och miljödomstolen anfört. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas i den del som avser bygglovet och målet ska återförvisas till domstolen för fortsatt prövning avseende ansökan om bygglov på fastigheten A i Stockholms kommun.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Malin Wik samt tekniska rådet Tommy Åström och tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-09-17  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 826-14

### **KLAGANDE**

1. L C
2. L S
3. A C
4. B C
5. K H
6. J H
7. K H
8. L L
9. M L
10. S U
11. T U

### **MOTPARTER**

1. R B, Stockholmsvägen 40 B, 181 32 Lidingö

Ombud: D R

2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun, Box 8314, 104 20 Stockholm

### **SAKEN**

Bygglov avseende åtgärder på fastigheten Stockholm A

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-01-13 i ärende nr 4032-24108-2013, se bilaga 1

---

Dok.Id 378336

<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 -



**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från J H och K H samt L L och M L.

2. Med undanröjande av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-01-13 i ärende nr 4032-24108-2013 samt Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stads beslut 2013-06-20, dnr 2012-07753-575 återförvisar mark- och miljödomstolen målet till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad för ny prövning.

---

**BAKGRUND**

Genom beslut den 22 november 2012, § 45, dnr 2010-02412-571, meddelade Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad (nämnden) positivt förhandsbesked för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus med vardera tre lägenheter och fyra fristående förrådshus på fastigheten Stockholm A. Nämndens beslut om förhandsbesked överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 22 augusti 2013 avslag överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som genom dom i mål P 5202-13 denna dag med bifall till överklagandena upphävt nämndens beslut om positivt förhandsbesked.

Den 9 maj 2013 inkom R B till nämnden med en ansökan om bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus, hissbyggnad, garage under mark, ändring av marknivåer samt uppförande av stödmurar på fastigheten Stockholm A. Genom beslut den 20 juni 2013, dnr 2012-07753-575, beslutade nämnden att bevilja ansökan om bygglov.

Nämndens beslut om bygglov överklagades av flertalet grannar till länsstyrelsen som i beslut den 13 januari 2014 avslag överklagandena.

L C, L S, A C och B C (ägare till C), K H (ägare till B), J H och K H (ägare till D), L L och M L (ägare till G) samt S U och T U (ägare till E) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

L C, L S, A C och B C, K H, J H och K H, L L och M L samt T U och S U

har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov.

R B har bestritt de av klagandena framförda yrkandena samt yrkat att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandena.

Nämnden har motsatt sig ändring och yrkat att mark- och miljödomstolen ska lämna överklagande utan bifall samt fastställa beslutet att bevilja bygglov.

### UTVECKLING AV TALAN

L C, L S samt A C och B C har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Länsstyrelsens beslut är inte förenligt med gällande detaljplan och inte heller 9 kap. 30 och 35 §§ plan- och bygglagen. De delar inte länsstyrelsens bedömning att den aktuella bygglovsansökan i huvudsak överensstämmer med ansökan om förhandsbesked i fråga om byggnadens utformning eftersom bl.a. garageanläggningen på ca 300 kvm, de omfattande sprängningarna och markförändringarna inte finns med i förhandsbeskedet.

De delar heller inte länsstyrelsens bedömning att de föreslagna markåtgärderna inte strider mot detaljplanen. Även om inte några markhöjder finns utsatta på plankartan finns höjdkurvor markerade. Om särskilda bestämmelser om markhöjd saknas bör större höjjusteringar än någon halvmeter uppåt eller nedåt för att göra tomten användbar och anpassad för bebyggelse anses planstridiga. Det krävs markov enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen.

De motsätter sig länsstyrelsens tolkning att hushöjderna är planenliga mot bakgrund av den mycket kuperade tomten eftersom en stor del av tomten kommer

plansprängas varefter hus på fyra våningar kommer byggas och marken fyllas ut för att uppnå planens tillåtna hushöjd. Tre våningar kommer alltså vara synliga.

Avseende avståndet mellan byggnaderna handlar det inte om en mindre avvikelse eftersom det handlar om 10 meter istället för 12 meter vilket är en avvikelse om drygt 15 procent.

En godtagbar avvikelse ska endast ha en lokal påverkan och får inte medföra inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Det bör också beaktas att en åtgärd, som i och för sig är mindre, på en fastighet kan leda till en oacceptabel miljöförändring om den upprepas på alla fastigheter i närheten. Vid bedömningen måste avvikelsens art och storlek bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte förändras.

De ifrågasätter länsstyrelsens bedömningar i fråga om byggnadsyta, anläggning på prickmark, angöring och tillgängligheten för utryckningsfordon. De ifrågasätter även tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Förändringar av marknivåer i tomtgräns påverkar möjligheterna att anlägga tillfart till övre delen av C för framtida bostadsbebyggelse. Trädfällningen kommer att medföra att väsentliga naturvärden förloras och den biologiska mångfalden reduceras i området, ekarna på A är en viktig biotop.

Garaget med en yta på ca 400 kvm, ca 2,5 meter över gatunivå med en 25 meter fasad mot gatan är inte en mindre avvikelse i denna småskaliga omgivning. De två flerfamiljshusen är inte heller att se som en mindre avvikelse. Ett flerfamiljshus drygt 20 meter över gatunivå med en fasad på 8,4 meter mot nämnda gångväg är ett kraftigt brott mot områdets struktur och förändrar landskapsbilden på ett dramatiskt sätt. Hus B har en sockelhöjd och byggnadshöjd som medför att det kommer väsentligt högre än övrig bebyggelse längs Klyftvägen och Åkerhielmsgatan. Byggnaden kommer totalt att dominera med en högsta +höjd om +29,3 meter. Fasaden mot gångvägen och parken har en totalhöjd om 11,3 meter. Den

arkitektoniska utformningen med takterrass är avvikande och kommer, efter att befintliga träd fällts, medföra stora olägenheter för befintliga fastigheter. Höjden och placeringen av hus B medför att utsikten från ”sommarhuset” på C drastiskt begränsas och att kvällssolen i det närmaste försvinner.

K H har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Det i målet åberopade förhandsbeskedet har inte vunnit laga kraft och frågorna i förhandsbeskedet kan därmed inte anses avgjorda på det sätt som länsstyrelsen gör.

Detaljplanen måste tolkas så att en fastighet får bebyggas med ett hus för bostadsändamål eller högst två i gemensam gränslinje samt att BTA för hela fastigheten är 120 kvm. Så har Stadsbyggnadskontoret tolkat planen i andra bygglovsärenden i kvarteret. Varje hus på tomten kan därmed inte ha en byggnadsyta om 120 kvm. Planen måste vidare tolkas så att byggnaden som mest får ha en lägenhet.

Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som fastigheten har invid byggnaden. Fastigheten kommer att för Hus A till ungefär 50 procent sprängas ned ca 19 meter från högsta punkten till ungefär gatunivå 11 meter. Den del av fastigheten som vetter mot Åkerhielmsgatan kommer i allt väsentligt att ha en marknivå på 11 meter. Att det inte sprängs ända ut till tomtgräns utan lämnar relativt smala remsor kan inte innebära att dessa remsor ska ligga till grund för medelnivån. Den smala trappan mot C kan inte utgöra underlag för markens medelnivå. Gatunivån får då anses utgöra underlag för medelnivån. Från Åkerhielmsgatan kommer det byggas en byggnad med en höjd om inklusive garage 15,3 meter (26,3 meter minus 11 meter) i fem våningar. För ungefär halva fastigheten mot Åkerhielmsgatan innebär förslaget att man etablerar en ny medelnivå på gatunivå. Länsstyrelsens bedömning att garaget är beläget under jord är därmed orimlig och garaget utgör en våning över den etablerade marknivån på 11 meter och är därmed planstridigt.

J H och K H har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

Den aktuella tomten har enligt gällande planer en byggrätt för ett hus om 120 kvm med högst två våningar. Gällande bestämmelser antas ha tillkommit för att säkerställa en för området lämplig bebyggelse, där vederbörlig hänsyn tas till omgivningens natur och miljö. Den föreslagna byggnationen avser uppförandet av två flerfamiljshus om mer än 240 kvm med tre våningar samt vindsvåning och källarvåning i berggarage, i praktiken fem våningar (samt därtill diverse uteplatser, altaner, bodar m.m.). Det rör sig, som stadsbyggnadskontoret uttryckt sig, om en närmast brutal omvandling av naturen och tomten. Det aktuella förslaget kan inte vara i överensstämmelse med lagstiftarens och planerarnas intentioner. Det ifrågasätts att det finns flera byggrätter för tomten.

Bygglovets tycks avse en annan bebyggelse än den som delgivits tidigare i handläggningen som underlag bl.a. för förhandsbeskedet. Det ifrågasätts att beslutet om bygglov har meddelats dem på lagenligt sätt.

Handläggningen har inte på något sätt präglats av transparens, opartiskhet och effektivitet, något som förväntas av myndigheters handläggning. Den ursprungliga handläggaren var så behjälplig vid utformningen av förslagen att underhandslöften om positivt besked gavs, vilket verkar ha påverkat de första besluten. Vice ordförande i byggnadsnämnden agerade aktivt till förmån för sökanden bl.a. genom en särskild skrivning inför beslutet, vilket synes vara ett partiskt inlägg. Stadsbyggnadskontoret ansåg att förslaget skulle avslås. Det kördes över av majoriteten i nämnden utan ett enda argument för det.

Som direkt berörda grannar har de under flera år lämnat synpunkter på byggförslagen rörande A. De har under ärendets handläggning också överklagat besluten i flera etapper till såväl nämnden som länsstyrelsen. I samband med bygglovsansökan undanhölls de plötsligt av okänd anledning alla nya handlingar på ett regelvidrigt sätt och kan inte se att de fått möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i laga ordning. Däremot delgavs de länsstyrelsens beslut,

vilket då överklagades. Mot denna bakgrund bör de rimligen ha rätt att åtminstone få sina synpunkter prövade. Underlåtenhet hos berörda myndigheter att sköta beredningen av ärendet enligt gällande regelverk kan inte läggas dem till last. Sanarare borde handläggningen klandras och eventuellt göras om.

L L och M L har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

Länsstyrelsens beslut tar inte hänsyn till gällande plan. Förslaget kommer att påverka dem och hela närområdet. Förslaget är otroligt illa anpassat till rådande miljö och närliggande byggnader och innebär en total förändring av området. Huset som planeras att byggas på toppen av berget kommer, förutom att det är orimligt högt, att ge dem total skugga på deras uteplats och deras övre våningsplan. Ritningarna visar dessutom planer på takterass och stora glaspartier, vilka medför stora olägenheter för befintliga fastigheter med extrem insyn mellan fastigheterna i området. Det blir dessutom i princip omöjligt att göra en avskärmning mot dessa. Tomten gränsar därtill mot naturområdet Ulvsundaberget och de förslagna byggnaderna förändrar totalt den nuvarande miljön och områdets struktur på ett mycket negativt sätt.

Det ovanstående är även mer än tillräckligt för att de ska få saken prövad hos mark- och miljödomstolen.

T U och S U har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut.

R B har till stöd för sin inställning i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

En fråga som varit föremål för prövning i ÄPBL ska fortsättningsvis handläggas enligt ÄPBL. Frågan aktualiseras även för beviljade bygglov enligt ÄPBL som t.ex. pga. överprövning först efter 2 maj 2011 kan komma att göra en bygganmälan,

vilka torde fortsättningsvis behöva handläggas enligt ÄPBL. Frågor som anhängiggjorts vid kommunen innan 2 maj 2011 ska således fortsätta att handläggas enligt ÄPBL för att undgå att ett beslut avseende bygglov kan komma att strida mot ett förhandsbesked som beviljats enligt ÄPBL. För det fall att ett bygglov som sökts med hänvisning till ett beviljat förhandsbesked enligt ÄPBL (1987:10) ska prövas som ett nytt ärende enligt nya PBL (2010:900) kan de olika lagstiftningarna medföra att bygglovet kommer att stå i strid mot den nya lagstiftningen men ett bindande förhandsbesked föreligger. Detta då fler moment ska prövas i bygglovet enligt PBL än de som prövades i ÄPBL, ex. tillgänglighet som planlösning. I denna del hänvisas till pkt 2 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

Även begreppet våning har fått en annan innebörd i PBF än den som kunde utläsas av ÄPBF (1987:383).

Det bestrids att det skulle vara fråga om en byggnad som har fem våningar. Garaget är uppfört helt under jord och kan inte på något sätt anses utgöra en våning. Planet ovanför garaget på hus A tillika nedersta planet på hus B ligger placerat i förhållande till marknivåer på sådant sätt att det överensstämmer med 1 kap 4 § st 3 PBF (2011:338) och således utgör en källare. Av bestämmelsen framgår att med en våning avses ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Även en källare avgränsas "åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv." Av förordningens uttryckliga bestämmelser i st 3 framgår att "endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden" ska källaren anses vara en våning. Således ska det beviljade bygglovet laglighet prövas förordningens ordalydelse, dvs. utifrån markens medelnivå och inte utifrån begrepp som souterrängvåning eller huruvida en byggnad har en fasad i marknivå. Att påstå att en källare där våningen ovanför har sitt golv placerat mindre än 1,5 meter under markens medelnivå ska räknas som en våning därför att utrymmet är inrett och har en sida där marken är i nivå med källarens golv strider således mot ordalydelsen i förordningen. I denna del



hänvisas till mark- och miljödomstolens dom av den 16 juni 2014, mål P 6673-13. Oavsett om man bedömer att dessa utrymmen utgör en våning eller en källare så medger undantagsbestämmelsen i detaljplanen § 9 att nämnden äger, där förhållandena så påkallar, medge undantag från planens bestämmelser angående hushöjd, våningsantal och taklutning. Enligt nämndens beslut anses bygglovet planenligt med hänvisning till just detaljplanens 9 §. Således utgör utrymmet åtminstone ett planenligt undantag där nämnden med hänvisning till fastighetens mycket kuperade terräng får anses haft fog för sitt beslut att "där förhållandena så påkallar" bevilja ett undantag då byggnadens höjd ändå ligger inom planens bestämmelser om byggnadshöjd och då man placerat större delar av planet/källaren under marknivå och inte lagt den extra volymen på marken utan nästan helt nedsänkt under mark. I denna bedömning ska även beaktas det mycket angelägna allmänna intresset av tillkommande bostäder vilket måste anses väga tungt i förhållande till andra motstående intressen som har gjorts gällande i målet. Med denna lösning möjliggörs således 6 nytillkommande lägenheter vilket får anses vara av stort allmänintresse och således motivera eventuella undantag och mindre avvikelser.

Nämnden har till stöd för sin inställning i huvudsak anfört följande.

Det beviljade bygglovet överensstämmer i huvudsak med nämndens beslut om positivt förhandsbesked den 22 november 2012, dnr 2010-02412-571. Detta förhandsbesked är bindande för bygglovsprövningen. Bygglovet avviker från förhandsbeskedet och gällande detaljplan på två punkter. Dels genom ett litet överskridande av maximal byggnadsarea för hus B, dels genom att avståndet mellan de båda byggnaderna är tio i stället för tolv meter. Dessa skillnader har av både nämnden och länsstyrelsen bedömts som en liten avvikelse respektive ett planenligt undantag från planen. Nytt läge för hus A påverkar inte planenligheten vad gäller byggnadshöjden. Tillkommande garage innebär inte någon planstridighet. Både nämnden och länsstyrelsen har bedömt att kraven på tillgänglighet till fastigheten och byggnaderna är uppfyllda.

**DOMSKÄL***Klagorätt*

Av handlingarna i målet framgår att J H och K H samt L L och M L har klagat på nämndens beslut först hos mark- och miljödomstolen. De har alltså inte överklagat nämndens beslut till länsstyrelsen trots att redan nämndens beslut har gått dem emot. Mot bakgrund av instansordningens princip kan mark- och miljödomstolen inte pröva deras överklaganden som första instans. Då J H och K H samt L L och M L inte har klagat i föreskriven ordning på underinstansens beslut ska deras överklagande avvisas (jfr RÅ 2002 ref. 58). Denna bedömning påverkas inte av det som anförts i fråga om nämndens handläggning samt att nämndens beslut inte har delgetts de berörda klagandena. Det har inte heller någon betydelse för bedömningen att de berörda klagandena delgivits länsstyrelsens beslut.

*Bygglov*

Inledningsvis får mark- och miljödomstolen erinra om att domstolens prövning är begränsad till vad länsstyrelsen prövat i sitt beslut och att tillåtligheten av sökta åtgärder måste prövas av nämnden som första instans.

I nu aktuellt bygglovsmål har nämnden beviljat bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) vilket förutsätter att åtgärderna är förenliga med detaljplanen. Det har i målet framställts invändningar om att de sökta åtgärderna avviker från detaljplan på en rad punkter, däribland i fråga om byggnadernas höjd, våningsantal och byggnadsyta. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte framgår av nämndens beslut vilken bedömning som nämnden har gjort i dessa frågor. Länsstyrelsen har vidare i det överklagade beslutet funnit att det inte föreligger möjlighet att pröva åtgärdernas förenlighet med detaljplan såvitt gäller bland annat våningsantal och den ena byggnadens byggnadsyta, med hänvisning till att dessa frågor avgjorts i tidigare meddelat förhandsbesked samt att förhandsbeskedet är bindande. Som ovan anförts har emellertid det tidigare meddelade förhandsbeskedet genom dom i mål P 5202-13 denna dag upphävts.

Med hänsyn till det anförda finner mark- och miljödomstolen att det krävs en grundlig analys av åtgärdernas överensstämmelse med detaljplanen för att det ska vara möjligt att bedöma om bygglov kan beviljas för de sökta åtgärderna. En sådan bedömning bör, med hänsyn till instansordningens princip, inte göras av mark- och miljödomstolen inom ramen för detta mål. Underinstansernas beslut ska därför upphävas och ansökan ska återförvisas till nämnden för ny handläggning. Det ankommer därvid på nämnden att, med bortseende från tidigare beslut, göra en allsidig prövning av frågan om bygglov kan beviljas för de sökta åtgärderna.

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

Överklagande senast den 8 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Kristina Littke

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Sjöo.