



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060203

**DOM**  
2015-05-06  
Stockholm

Mål nr  
P 9601-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-03 i mål nr P 2486-14, se bilaga

### KLAGANDE

1. Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommun  
183 80 Täby

2. M A

Ombud för 2: Advokaten K H

### MOTPARTER

1. I F

2. M F

### SAKEN

Bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten X i Täby kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Täby kommun beslut den 22 oktober 2013, § 161, (Dnr BN 2013-000774) i den del det avser bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten X i Täby.

Dok.Id 1198879

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		

**BAKGRUND**

M A har ansökt om bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten X, som har en areal på 2 737 m<sup>2</sup>. I F och M F äger grannfastigheten Y. Området omfattas av en stadsplan från 1978, vilken gäller som detaljplan. Enligt planen får fastigheten bebyggas med friliggande enbostadshus med en sammanlagd våningsyta om 20 procent av tomtarealen och huvudbyggnad uppförs i två våningar och till en höjd om 7,3 meter.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommun** (nämnden) och **M A** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov.

**I F** och **M F** har bestritt bifall till överklagandet.

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

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Av Svensk standard (SS 21054:2009) Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler (Svensk standard), framgår att öppna utrymmen under tak, skärmtak eller utkragande byggnadsdelar definieras som öppenarea. Det framgår därutöver att öppenarea inte inräknas i bruttoarea. Mark- och miljödomstolen har därmed felaktigt kommit fram till att högsta tillåtna bruttoarea överskrids. Nämnden anser att bostadsbebyggelsen i Gribbylund är blandad och av varierad karaktär och att tilltänkt bostadshus inte avviker från denna bostadsbebyggelse. Anpassningskravet i plan- och bygglagen är således uppfyllt. Det är fel av mark- och miljödomstolen, att utan motivering och utan att hålla syn på platsen, göra bedömningen att byggnaden inte uppfyller anpassningskravet.

**M A** har anfört i huvudsak följande. Begreppet våningsyta har samma innebörd som bruttoarea. Bruttoarea utgör summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas

exempelvis inte öppningar i bjälklaget. Kring carporten finns inga omslutande väggar. Den carportarea om cirka 77 m<sup>2</sup> som mark- och miljödomstolen har inkluderat i sin bedömning av bruttoarean är öppenarea och ska således inte ingå i bruttoarea, vilket också följer av Svensk standard. Domstolen har därmed felaktigt, genom att inkludera carportarea, kommit fram till en bruttoarea om 632 m<sup>2</sup>. En korrekt bedömning av bruttoarean skulle gett resultatet att tilltänkt byggnad är planenlig.

Den planerade bygganden uppfyller anpassningskravet i plan- och bygglagen. Mark- och miljödomstolen har på ett bristfälligt underlag kommit fram till att kravet inte är uppfyllt. Ett bredare fotounderlag visar att bostadshusen, i området där fastigheten finns, har olika storlek, material och stilar, belägna intill varandra. Det finns hus i området som liknar det nu tilltänkta huset. De riktlinjer för byggande och fasadförändringar i villa- och grupphusområden i kommunen som nämnden antagit anger endast att nya byggnader ska anpassas till omgivningen men att de kan ges ett självständigt uttryck utan att stadsbilden förändras negativt.

M A har till stöd för sin talan gett in och åberopat 3D-bilder över tilltänkt bostadshus, 3D-bilder och bygglovsritningar med markerad carportarea, utdrag ur Svensk standard samt foton över relevanta jämförelseobjekt.

**I och M F** anför i huvudsak följande. De ansluter sig till mark- och miljödomstolens bedömning att den i domen så kallade carporten utgör ett mätbart utrymme och därför ska ingå i beräkningen av byggnadens bruttoarea. Utrymmet uppfyller inte kriteriet på öppenarea enligt Svensk standard eftersom det inte ligger i anslutning till byggnaden utan är en del av den samt är påbyggt med en hel våning och omsluts av pelare. Carporten uppfyller villkoren för att vara ett mätvärt utrymme eftersom det är tillgängligt, har beträdbart golv samt tillräcklig rumshöjd. Därmed överskrids den i detaljplanen angivna bruttoarean. Avvikelsen är inte liten.

Anpassningskravet är inte uppfyllt. De delar inte M As bedömning att det i närområdet finns villor som liknar den tilltänkta byggnaden. Det finns inte heller några enfamiljshus i området i samma storlek som det ansökta. Att alla husen är av ungefär samma storlek gör att intrycket blir en fungerande helhet. Flera av de bilder på

jämförelseobjekt som M A har gett in ligger en kilometer eller längre bort från fastigheten och är åtskilda av grönområden. Det relevanta området är miljön runt den egna fastigheten. Det är därför inte relevant hur bebyggelsen ser ut i andra delar av kommunen.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

De frågor som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är dels om byggnaden är planenlig, dels om byggnaden uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### *Är byggnaden planenlig?*

För bifall till en ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område krävs bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Eftersom aktuella planbestämmelser tillåter att fastigheten bebyggs med en sammanlagd våningsyta på upp till 20 procent av tomtarealen och arealen i detta fall uppgår till 2 737 m<sup>2</sup>, får fastigheten X bebyggas med ett enbostadshus med en våningsyta på 547,4 m<sup>2</sup>.

I Detaljplaneanvisningar utgivna av Statens Planverk 1976, som gällde vid planens fastställande 1978, definierades begreppet våningsyta på följande sätt:

En byggnads *våningsyta* utgörs av den sammanlagda ytan av samtliga våningar innanför omgivande ytterväggars utsida. Som våning räknas i detta sammanhang även källare. Av vind inräknas endast för ändamålet inredningsbar del. Delar utan yttervägg såsom balkonger, loftgångar och liknande inräknas ej.

Enligt mätregler i Svensk standard, motsvaras begreppet våningsyta närmast av begreppet bruttoarea. Enligt standarden utgörs bruttoarea av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet. Så kallad öppenarea ingår inte i bruttoarea. Öppenarea utgörs av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till byggnaden. Ett delvis öppet garage, t.ex. carport, inräknas enligt standarden i öppenarea och således inte i bruttoarean.

Av bygglovet framgår att carporten är belägen under en överskjutande del av byggnadens övervåning som utgör carportens tak. Byggnadens ena kortsida, i nedervåningen, utgör en vägg till carporten. I övrigt saknar utrymmet omslutande väggar. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är utrymmet att betrakta som öppenarea, eftersom det inte begränsas av omslutande byggnadsdelar på mer än en sida. Även entrépartiet på bottenvåningen och altanen på plan två utgör öppenarea och ska därför inte ingå i beräkningen av byggnadens våningsyta. Utifrån detta beräknings-sätt är byggnaden planenlig vad gäller våningsytan.

*Uppfyller byggnaden anpassningskraven?*

I 2 kap. 6 § PBL finns vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (anpassningskraven) som ska beaktas generellt vid utformningen av bebyggelsemiljön och som är tillämpliga även vid ändring eller komplettering av befintliga bebyggelsemiljöer. Enligt bestämmelsen ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL). Bebyggelse-områdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (tredje stycket i nämnda lagrum). Av betydelse för bedömningen av om en byggnad uppfyller anpassningskraven i 2 kap 6 § PBL är byggnadens utformning. Generella krav i fråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt den bestämmelsen ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan. Dessa komponenter är väsentliga för en sakligt underbyggd bedömning av byggnaden som sådan och vad som sammantaget ger en god helhetsverkan (prop. 2009/10:170 Del 1 s. 257 f.).

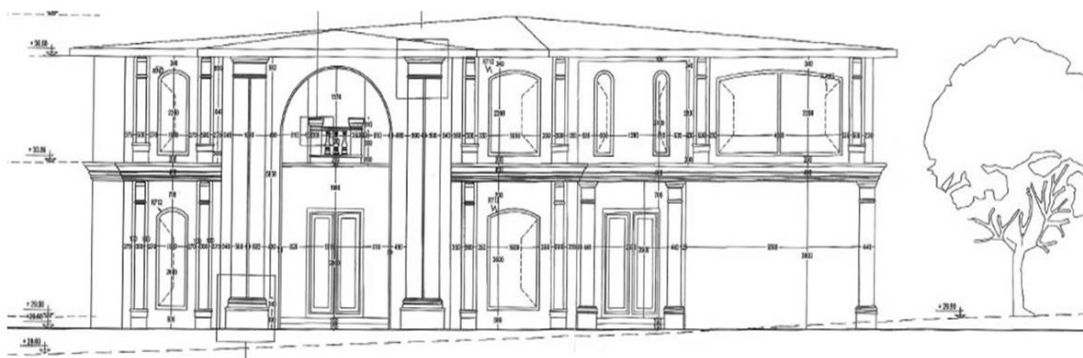
De generella kraven på anpassning och utformning som uppställs i PBL kan preciseras i en detaljplan. För fastigheten X gäller enligt gällande plan, utöver att byggnadsarean får uppgå till 547 m<sup>2</sup>, att byggnaden får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,3 meter utan vindsinredning. De västra delarna av fastigheten har i planen undantagits från bebyggelse med särskilda hänsynskrav på att

vegetation ska bibehållas. Nämnden har även antagit riktlinjer för byggande och fasadändring i villa- och grupphusområden för Täby kommun, vilka också bör utgöra en del av det beslutsunderlag som ska ligga till grund för bedömningen om anpassningskraven är uppfyllda. Enligt dessa riktlinjer ska byggnader anpassas till omgivningen, men de kan ges ett självständigt uttryck utan att stadsbilden påverkas negativt.

Den planerade byggnadens utformning, med flera ytor som utgörs av öppenarea som är integrerade i byggnadens volym, medför att byggnaden kan uppfattas som påtagligt stor i jämförelse med omgivande bebyggelse. Eftersom fastigheten är relativt stor genererar den en större tillåten våningsyta än befintliga byggnader på denna del av Fridhemsvägen då byggrätten i planen är relaterad till fastighetens storlek. Fråga uppkommer då om byggnadens volym innebär att byggrätten överskrids. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att begreppet byggrätt inte är definierat i plan- och bygglagstiftningen. Med begreppet byggrätt får förstås den reglerade omfattning av en byggnadsåtgärd som en detaljplan medger. Det saknas i planen en reglering av medgiven omfattning av öppenarean. Detta innebär dels att den i planen givna byggrätten inte överskrids genom byggnadens planerade volym, dels att planen inte ger någon byggrätt för öppenarea, utan tillåten omfattning av denna får bedömas utifrån bestämmelserna i bl.a. anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL. I detta sammanhang ska det noteras att Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) i rättsfallen RÅ1993 ref. 59 I-II, vid tillämpning av motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), har funnit att kraven på anpassning till omgivningen inte kan inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt.

Av utredningen i målet och genom vad som kunnat iakttas vid den företagna synen kan domstolen konstatera att bebyggelsen i området är av olika storlek och utformning, med skilda byggnadsstilar från olika tidsperioder. I området finns vissa gemensamma karaktärsdrag, med bostadsbebyggelse från 1970- och 80-talet som dominerande inslag. Bebyggelsen i grannskapet är dock inte enhetlig och kan enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte anses ha sådana värden som påkallar särskilda hänsynstaganden (2 kap. 6 § tredje stycket PBL).

Byggnaden ska uppföras 17 meter in på fastigheten vid den högsta delen av gatan. Mot väster avskärmas byggnaden av träd som har ett särskilt skydd i detaljplanen. Även mot öster växer träd som bland annat innebär att byggnaden inte kommer att vara synlig från naturparken vid Rönningesjön. Domstolen finner att tomtens storlek och platsens läge medför att såväl byggnadens volym som placering är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL).



*Fasad mot öster med carporten till höger på ritningen*

Byggnaden skiljer sig från befintlig bebyggelse även genom sitt annorlunda formspråk i klassicistisk anda, med pelare, kapitäl, gördelgesims och balusterdockor. Fasadkompositionen är konsekvent genomförd och ger byggnaden ett självständigt uttryck. Utifrån bygglovsritningarna bedöms byggnaden i sig uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 2 PBL på en god form- färg- och materialverkan. Med hänsyn till att den intilliggande bebyggelsen inte är enhetlig bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnadens självständiga uttryck inte kan påverka omgivningen negativt. Utöver byggnadens volym och placering uppfyller därmed även byggnadens utformning anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL. Byggnadsnämndens meddelade bygglov ska därför fastställas.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att den föreslagna åtgärden är förenlig med detaljplanen och uppfyller kraven på anpassning till omgivningen och

befintlig bebyggelse och utformning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och kommunens beslut om bygglov ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsassessorn Agneta Staff, referent.

Föredraganden har varit hovrättsfiskalen Hanna Hallonsten.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-10-03  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 2486-14

## **KLAGANDE**

1. I F

2. M F

## **MOTPARTER**

1. M A

2. Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommun  
183 80 Täby

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 27 mars 2014 i ärende nr 40321-41763-2013, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Täby X

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Med ändring av Länsstyrelsens i Stockholms läns beslut den 27 mars 2014 i ärende nr 40321-41763-2013 upphäver mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommuns beslut den 22 oktober 2013 (dnr 2013-000774) § 161 i den del det avser bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Täby X.

---

Dok.Id 374973

<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 -

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommun (nämnden) beslutade den 22 oktober 2013 att, så vitt nu är aktuellt, bevilja bygglov för uppförande av enbostadhus på fastigheten X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som i beslut den 27 mars 2014 avslog överklagandet. I F och M F överklagade länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 14 juli 2014 beslutat att nämndens beslut att meddela bygglov tills vidare inte ska gälla (inhibition). Den 28 juli 2014 avslog mark- och miljödomstolen begäran om att målet skulle handläggas med förtur.

**YRKANDEN M.M.**

*I F och M F* har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det beviljade bygglovets för uppförande av enbostadshus på fastigheten X i Täby kommun. Vidare har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Byggnationen uppfyller inte de krav som följer av 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Nämnden och länsstyrelsen har inte genom sina beslut skyddat bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Tillägget i bebyggelsen har inte gjorts varsamt, så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Det beviljade bygglovets strider mot detaljplanen såvitt avser byggnadsarea. Avvikelsen är inte liten och den är inte heller förenlig med detaljplanens syfte. Beviljat bygglov och placeringen av byggnaden medför betydande olägenheter för omgivningen. Byggnaden har inte en god form-, färg- och materialverkan. Byggnationen innebär en insyns- och skuggproblematik för dem. Detta innebär en sådan betydande olägenhet som innebär att bygglovets ska upphävas.

Till stöd för sin talan har *I F* och *M F* bifogat karta, plankartor, planbeskrivning, planbestämmelser, ansökan om bygglov, ritningar,

beslut om bygglov samt stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden

*MA* har i yttrande vidhållit vad hon tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Nämnden har beslutat om rivningslov och bygglov samt meddelat starttillstånd den 27 maj 2014. De har genomfört rivning samt beställning av nytt hus och flyttat till en temporär bostad under tiden för arbetets genomförande.

*Nämnden* har i yttrande vidhållit det överklagade beslutet.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår, utöver vad som nedan anges, av det överklagade beslutet.

#### *Syn*

Mark- och miljödomstolen ska, enligt 3 kap. 5 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstol, hålla syn på stället om det behövs. *I F* och *M F* har yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn. Med hänsyn till den i målet föreliggande utredningen och omständigheterna i övrigt bedömer mark- och miljödomstolen att syn på stället inte behövs. Yrkandet härom ska därför avslås.

#### *Bygglov*

För att bygglov ska kunna beviljas krävs bl.a. att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Bygglov får emellertid ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Fastigheten *X* har en areal om 2737 kvadratmeter. För fastigheten gäller en stadsplan fastställd den 2 augusti 1978, enligt vilken endast en huvudbyggnad får uppföras samt därutöver endast ett uthus eller garagebyggnad. Byggnad får uppföras med en våningsyta som motsvarar högst 20 procent av tomtytan och härutöver får biutrymmen inrättas med en våningsyta av högst 50 kvadratmeter.

Begreppet våningsyta motsvarar, såvitt nu är aktuellt, bruttoarean. För aktuell fastighet skulle det innebära att planenlig våningsyta/bruttoarea uppgår till drygt 547 kvadratmeter. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att den enligt ritningarna kallade carporten är av sådan beskaffenhet att den har en mätvärd bruttoarea. Detta eftersom carporten är påbyggd med en hel våning samt ingår som en del av huskroppen och därmed är volymskapande. Enligt vad mark- och miljödomstolen funnit av bygglovshandlingarna uppgår byggnadens mätbara bruttoarea (inklusive den i ritningarna kallade carporten) därför till ca 632 kvadratmeter, vilket innebär att största medgivna bruttoarea enligt plan överskrids med cirka 16 procent. Att nämnden i sitt beslut har uppgivit en annan bruttoarea förändrar inte denna bedömning då de till beslutet hörande ritningarna utvisar en mätbar bruttoarea om ca 632 kvadratmeter, enligt svensk standard (SS 21054:2009).

I förarbetena (se prop. 1985/86:1 s. 714) har uttalats att smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark – bör kunna medges inom ramen för vad som kan anses vara en mindre avvikelse. Andra exempel som ges i förarbetena är överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd, om detta är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl eller att ett överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås. När avvikelsen ska bedömas ska inte enbart hänsyn tas till avvikelsen i absoluta tal utan även till omständigheterna i det enskilda fallet.

Mark- och miljödomstolens anser att den aktuella avvikelsen, med hänsyn till sin storlek, inte kan anses vara liten (jfr även RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 februari 2013 i mål nr P 8754-12). Bygglovet ska redan på denna grund upphävas.

Mark- och miljödomstolens konstaterar vidare att även om området inte är av t.ex. riksintresse har nämnden antagit riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden i kommunen. Såvitt avser Gribbylund uppges bl.a. nya byggnader ska anpassas till omgivningen, men kan ges ett självständigt uttryck utan att stadsbilden påverkas negativt. Utifrån de ingivna bilderna i målet kan mark- och

miljödomstolen konstaterar att utformningen av den aktuella byggnaden väsentlig avviker från utformningen av övrig bebyggelse i området. Mark- och miljödomstolen gör därför bedömningen att byggnaden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Även mot bakgrund härav borde nämnden ha avslagit ansökan om bygglov. Beslutet att bevilja bygglov för uppförande av enbostadhus på aktuell fastighet ska därför upphävas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 24 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs.

Cornelia Svensson

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Cornelia Svensson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Vilma Herlin.