



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2016-12-16  
Stockholm

Mål nr  
P 11466-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-04 i mål nr P 4119-15, se bilaga A

### KLAGANDE

1. C B

2. B F

3. T L

4. I W

### MOTPART

Nacka kommun  
131 81 Nacka

### SAKEN

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende planstridiga byggrätter i Fisksätra-Saltsjöbaden i Nacka kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 25 mars 2015, § 59, att anta ändring genom tillägg till detaljplan 471 för Älgö i Nacka kommun.

---

Dok.Id 1297279

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**C B, B F, T L** och **I W** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av underinstansernas beslut, ska upphäva beslutet att anta ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende planstridiga byggrätter i Fisksätra-Saltsjöbaden.

**Nacka kommun** (kommunen) har motsatt sig ändring.

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

**B F** har utöver vad han tidigare framfört till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande:

Som fastighetsägare är han direkt berörd av kommunens tillägg till detaljplan 471. Skälet till detta är att det inom grannfastigheten XXX sedan några år pågår en nybyggnad av bostadshus efter ett beslut om bygglov som fattades med stöd av den tidigare gällande byggnadsplanen för området och strax innan antagandet av den nya detaljplanen. Vidare finns det på gatemark utanför hans fastighet en garagebyggnad på en del av gatan som enligt den gällande detaljplanen ska utgöra mötesplats/vändplan. Gatan är alltså inte utbyggd enligt detaljplanen utan kommunen har valt att låta garagebyggnaden stå kvar. Denna mötes- och vändmöjlighet är dock väsentlig för honom och även för andra eftersom vändplanen i slutet av gatan är otillgänglig p.g.a. att det är en mycket brant lutning på 1:5. I princip är den ofarbar på vintern då det också är en 90 graders kurva i lutningen. Den föreslagna planändringen skulle göra att garagebyggnadens placering på gatemark blir planenlig. Det kan inte vara förenligt med lagstiftningen att genom en planändring under genomförandetiden ta bort en för kringliggande fastigheter väsentlig del av den allmänna platsmarken.

**T L** har till stöd för sin talan framfört samma omständigheter som i underinstanserna.

**C B** och **I W** har utöver vad de tidigare framför till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har helt ställt sig bakom länsstyrelsens bedömningar och redovisar inga ställningstaganden till de invändningar som anförts i överklagandena av länsstyrelsens beslut. Domstolens resonemang och motiveringar saknas. De upplever detta som en bristfällig och undermålig prövning och vidhåller sina invändningar mot länsstyrelsens beslut.

**Kommunen** har till stöd för sin inställning framfört i huvudsak följande:

Kommunen instämmer i länsstyrelsens beslut och motivering, vilket också mark- och miljödomstolen gjort.

Beslutet om ändring av detaljplan 471 strider inte mot 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syften med planändringen är att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplanen beslutades. Avsikten är således inte att förändra några byggrätter eller att ändra områdets karaktär. Klagandenas möjligheter att genomföra detaljplanen bedöms inte ändras med anledning av planändringen. Kommunen finner inte heller att de i planen givna förutsättningarna för fastighetsinnehavet rubbas i något väsentligt hänseende i och med planändringen.

Den aktuella bestämmelsen är tillräckligt tydlig och förklaras dessutom närmare i planbeskrivningen. Att en byggnad tillkommit i laga ordning kan inte förstås på annat sätt än att de bestämmelser som gällde vid uppförandet av byggnaden har följts. Detta inkluderar sådana byggnader som har uppförts innan förfarandet med bygglov infördes i lagstiftningen, vilket också nämns särskilt i planbeskrivningen.

Planarbetet har bedrivits med ett enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § PBL (i den lydelse som var gällande fram till den 1 januari 2015). Planändringen är förenlig med översiktsplanen, saknar allmänintresse och kan inte antas medföra en betydande

miljöpåverkan. Planändringen medför inga utökade byggrätter eller förändring av andra rättigheter som detaljplan 471 medger.

Den garagebyggnad som är byggd delvis utanför den egna fastigheten är uppförd utan bygglov. Den aktuella planändringen påverkar inte de bestämmelser i annan lagstiftning som anger att byggnader och annat inte får placeras på annans mark utan tillåtelse från markägaren.

Kommunen bedömer inte att planändringen strider mot tydlighetskriteriet.

Kommunens bedömning är att de flesta byggnader omfattas av kriteriet tillkomna i laga ordning, då de är äldre och bedöms vara byggda innan förfarandet med bygglov tillkom och att det endast är fråga om någon eller möjligen några enstaka byggnader som inte skulle kunna omfattas. Detta innebär att det är fråga om samma konsekvenser som när den ursprungliga detaljplanen beslutades, vilket alla berörda fastighetsägare fick ta ställning till inför beslutet om detaljplanen.

Syftet med detaljplan 471 var att begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara det kulturhistoriskt värdefulla området karaktärsdrag. För vissa fastigheter medgavs en större byggrätt än den befintliga byggnaden för att möjliggöra permanentboende. Kommunens konsekvensbedömning var att det befintliga bebyggelseområdet därmed kan bevaras och byggas ut i enlighet med byggrätterna. Kommunen bedömer att planens givna förutsättningar för fastighetsinnehav är tydligt och att konsekvenserna av detaljplanen går att utläsa.

Konsekvenserna av planändringen blir att samtliga byggnader som uppkommit i laga ordning blir planenliga och möjliggör att samtliga fastighetsägare ges möjlighet att nyttja eventuell återstående byggrätt. Kommunens konsekvensbedömning av planändringen gällande de befintliga byggnaderna är densamma som när den ursprungliga detaljplanen beslutades. Grannar och eventuella sakägare har således redan tidigare fått möjlighet att bedöma konsekvenserna av detaljplanen. Skulle någon eller möjligen några enstaka byggnader inte kunna anses vara tillkomna i laga ordning finns det inte möjlighet att utnyttja eventuell byggrätt och det blir inte någon konsekvens alls för grannar.

**Boverket** har i remissyttrande till Mark- och miljööverdomstolen framfört i huvudsak följande:

Boverket anser i allt väsentligt att länsstyrelsens genomgång av lagenligheten i kommunens förfarande vid antagandet av ändringen av detaljplanen är riktig. Det finns emellertid två frågor som är tveksamma varav en inte framförts i överklagandena eller av prövande instanser. Frågan om tydligheten har behandlats men lagstödet för planbestämmelsen har inte ifrågasatts.

#### *Tydlighetskriteriet*

Av 4 kap. 32 § PBL framgår att planbestämmelser ska vara tydliga. Såvitt framgår av bifogat material framgår det inte av planhandlingarna vilka konsekvenser bestämmelsen får för befintliga fastigheter inom området. Den valda planbestämmelsen är inte förutsebar för vare sig fastighetsägare eller grannar om hur bebyggelsen slutligen kommer att utformas eftersom ingen vet vilka byggnader som kan anses tillkommit i laga ordning.

Om syftet är att läka misstag i planens utformning och att justera regleringen efter ändrad praxis anser Boverket att kommunen bör ändra de bestämmelser som reglerar de aktuella frågorna till den innebörd som planförfattaren ursprungligen avsåg och inte med en generell bestämmelse om hur något ska prövas utifrån förhållandena i varje enskilt ärende.

#### *Laglighetskriteriet*

Planbestämmelser måste också ha lagstöd. I 4 kap. 1 § PBL anges att reglering med detaljplaner endast får ske utifrån vad som anges i nämnda kapitel. Boverket kan inte finna något uttalat stöd för den typ av generell bestämmelse som reglerar förutsättningar för planenlighet ("i laga ordning") som anges i planen.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska en detaljplan också vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden. Som nämnts ovan finns det enligt Boverkets uppfattning inte tillräckligt underlag i planhandlingarna för

att bedöma dessa frågor. Detta visar sig t.ex. i ett av överklagandena där en byggnad uppenbarligen redan beviljats rivningslov och inte existerar längre utan att hänsyn tagits till detta i planeringsunderlaget.

Mark- och miljödomstolens dom bör därför upphävas så att kommunens antagandebeslut om ändring av detaljplan upphävs.

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

Mark- och miljööverdomstolen tar först ställning till om den nya planbestämmelsen uppfyller PBL:s krav på tydlighet.

Enligt 4 kap. 32 § andra stycket PBL ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Detta s.k. tydlighetskrav motiveras av att allmänhetens intresse för, och möjligheterna till delaktighet i, planärenden i stor utsträckning är beroende av handlingarnas utförande och informationens innehåll. Detaljplanen måste därför utformas på ett sådant sätt att medborgarinflytandet verkligen kan få en reell innebörd (prop. 1985/86:1 s. 166).

Den överklagade detaljplaneändringen innebär ett tillägg av följande planbestämmelse:

”Byggnader som tillkommit i laga ordning innan Dp 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall ses som planenliga. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand eller våda får återuppföras.”

Enligt planbeskrivningen är syftet med den överklagade planändringen att åtgärda problem med befintliga bostadhus som inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Planändringen görs för att byggnader som tillkommit i laga ordning ska bli planenliga och att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplan 471 tillkom. Med begreppet i laga ordning åsyftas byggnader som uppförts i enlighet med den lagstiftning som var gällande vid tidpunkten för uppförandet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att eftersom ingen vet vilka byggnader som kan anses ha tillkommit i laga ordning är det inte möjligt för fastighetsägare att förutse hur den tillkommande planbestämmelsen påverkar deras egna eller grannars byggnader. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning går det inte att på ett tydligt sätt bedöma den tillkommande planbestämmelsens konsekvenser, vilket innebär att den avsedda regleringen av bebyggelsen och byggnadsverk inte framgår av detaljplanen. Det innebär också att det uppstår svårigheter att bedöma vilka fastighetsägare som kan anses berörda på det sätt som avses i 4 kap. 39 § första stycket PBL. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att detaljplaneändringen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL och Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut att anta tillägget till Detaljplan 471 ska därför upphävas.

Med denna utgång har Mark- och miljööverdomstolen inte anledning att ta ställning till de övriga invändningar som klagandena framfört mot detaljplanen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Johan Svensson, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.

Föredragande har varit Lina Tengvar.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-12-04  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 4119-15

**KLAGANDE**

1. C B,

2. B E

Ombud: A H

3. B F

4. T L

5. I W

**MOTPART**

Nacka kommun  
131 81 Nacka

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2015-06-09 i ärende nr 4031-14175-2015,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende planstridiga byggrätter i  
Fisksätra-Saltsjöbaden i Nacka kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 421218

---

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



**BAKGRUND**

Detaljplan 471 Älgö vann laga kraft den 16 juli 2009. Den 25 mars 2015, dvs. under löpande genomförandetid, antog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun en ändring av planen genom tillägg av följande planbestämmelse.

Byggnader som tillkommit i laga ordning innan Dp 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall ses som planenliga. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand eller våda får återuppföras.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som avslog överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

**B F** har, som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och kommunens antagandebeslut upphävas.

**B E** har yrkat att hans fastighet ska undantas från fastställelse.

**T L** har, som det får förstås, yrkat att planändringen ska ändras så att den sista meningen i bestämmelsen ska strykas.

**I W** har som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och kommunens antagandebeslut upphävas.

**C B** har som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och kommunens antagandebeslut upphävas.

**UTVECKLING AV TALAN**

**B F** har, som det får förstås, i allt väsentligt stått fast vid sin talan i länsstyrelsen och utöver det uppgett bl.a. att han är direkt berörd av planen, eftersom det på grannfastigheten pågår ett nybygge som strider mot detaljplanen och då det inte av

ändringen framgår vilka fastigheter som det gäller eller omfattning eller hur byggrätten ska ändras. Vidare har han tillagt att förutsättningarna för att ändra planen inte var uppfyllda och att planförslaget har formella brister.

**B E** har, som det får förstås, stått fast vid sin talan i länsstyrelsen och utöver det uppgett bl.a. följande. Det är orimligt att behöva vänta i närmare 15 år på att få uppenbara fel på hens fastighet tillrättade. Hen känner sig därför diskriminerad. Hen köpte sin fastighet år 2006. Det gamla bostadshuset låg vackert på kullen och delvis skymt från vägen. Eftersom huset visade sig ha en dålig stomme var det ett rivningsobjekt. Det var planförfattarna till detaljplan 471 inte informerade om. De klassade därför huset som kulturhistoriskt värdefullt, begränsade byggarean och den byggbara markytan. Innan detaljplanen vann laga kraft hade **B E** fått rivningslov för huset. Det fanns inget hus på platsen. Under arbetet med den nu aktuella planändringen begärde **B E** att en separat planändring skulle göras för hens fastighet, eftersom hen vill ha byggrätt jämställt med likvärdiga fastigheter. Nacka kommun hänvisade då till att det inte går att göra ändringar under bindningstiden. Länsstyrelsen har nu visat att detta går. Om domstolen fastställer planändringen, vore det värdefullt för **B E** att domstolen samtidigt förtydligar att kommunen kan göra den typ av planändring som hen har begärt.

**T L** har stått fast vid sin talan i länsstyrelsen.

**I W** har stått fast vid sin talan i länsstyrelsen och utöver det uppgett bl.a. följande. Hen är berörd av planändringen, eftersom den gäller för samtliga fastigheter på Älgö. Beslutet strider mot likabehandlingsprincipen, eftersom det slår mot den grupp som inte innefattas i gruppen ”laga ordning tillkomna” bostäder. Dessa personer är berörda. Länsstyrelsen bortser från grannaspekten i sin bedömning av vem som är berörd och har gjort en inventering av de klagandes fastigheter utestående med avseende på konsekvenserna för byggnaderna på dessa, vilket inte är acceptabelt. Länsstyrelsen har inte gjort någon bedömning avseende framförda klagomål beträffande plantilläggets begränsning av bestämmelsen till ”i laga ordning”. Länsstyrelsen har skrivit att de klagandes fastighetsinnehav inte bedöms rubbas av

planändringen, men inte klargjort vad detta utlåtande grundas på och det går inte heller att spåra i planhandlingarna. Innebär det att de klagandes bostäder är fortsatt planstridiga eller är de planenliga? En planändring för ett så stort område som Älgö har ett allmänintresse och då ska enkelt planförfarande inte användas. Det torde vara av principiell betydelse att införa en bestämmelse som innebär att endast en del av ett planstridigt fastighetsbestånd får statusen planenligt.

**C B** har stått fast vid sin talan i länsstyrelsen och utöver det uppgett bl.a. följande. Eftersom det inte går att utläsa vilka fastigheter och grannar som rubbas och berörs av planändringen, är hen berörd. Länsstyrelsen har skrivit att de klagandes fastighetsinnehav inte bedöms rubbas av planändringen, men inte klargjort vad detta utlåtande grundas på och det går inte heller att spåra i planhandlingarna. Innebär det att de klagandes bostäder är fortsatt planstridiga eller är de planenliga?

#### **SKÄLEN FÖR DOMEN**

Relevanta bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömningar. Vad de klagande har uppgett ändrar inte domstolens bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

#### **HUR DOMEN ÖVERKLAGAS**, se bilaga 2 (DV427)

Med hänsyn till mellankommande helg får överklagande ske senast den 28 december 2015. Prövningstillstånd krävs.

Elin Samuelsson

Maria Backström Bergqvist

---

Tingsfiskalen Elin Samuelsson och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist har deltagit i avgörandet.