



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2017-04-13
Stockholm

Mål nr
P 8668-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-11 i mål P 3952-16,
se bilaga A

KLAGANDE

1. K.B

2. S.H.B

3. C.G

4. C.H

5. F.R

6. E.E

7. H.E

MOTPART

1. Bostadsrättsföreningen John Blund

Ombud: Advokat J.H

Dok.Id 1332317

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
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
Box 8314
104 20 Stockholm

SAKEN

Bygglov och marklov på fastigheten X i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommuns beslut den 12 april 2016 (dnr 2014-20394-575) att ge bygglov och marklov för uppförande av ett tvåbostadshus på fastigheten X i Stockholms kommun och avslår ansökningarna om bygglov och marklov.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K.B, E.E, H.E, C.G, C.H, S.H.B och F.R (K.B m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva det givna bygglov och marklov för fastigheten X och avslå ansökan om lov. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta om inhibition och slutligen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun har handlagt ärendet felaktigt och att det ska behandlas i nämnden efter samråd.

Bostadsrättsföreningen John Blund (bostadsrättsföreningen) och **Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** (nämnden) har motsatt sig att mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K.B m.fl. har gjort gällande att de sökta åtgärderna strider mot detaljplanen vad avser bostadshusets placering, höjd och vindsplanets utformning, att tomtens storlek blir olämplig, att bostadshuset inte är anpassat till omgivningen och att det uppstår betydande olägenheter för berörda sakägare. De har anfört följande:

Förenlighet med detaljplanen*Byggnadslinjen*

Detaljplanen bör tolkas mot bakgrund av 1874 års byggnadsstadga som bl.a. föreskriver att byggnadstomterna i kvarteren ska göras så stora att de ger tillräckligt utrymme inte bara för byggnader utan också för fria och luftiga gårdsplaner. Av detaljplanen framgår att inom områden som betecknas med Ö2 ska byggnadsstadgan tillämpas, med de undantag som anges i detaljplanen. Bestämmelsen om byggnads läge på byggnadslinjen vid gatan är både till för att skapa intrycket av en småstadsgata samt att skapa större skyddade trädgårdar och ett luftigt gårdsrum i

mitten av kvarteret. Detta har också både stadsmuseet och skönhetsrådet påpekat i sina yttranden. Det är helheten och de stora trädgårdarna som är skyddsvärda.

Trädgårdsstaden var inte tänkt att vara till bara för de förbipasserande i gaturummet, utan framför allt för dem som skulle bo där. Det finns en risk att hela trädgårdsstaden kan komma att exploateras på motsvarande sätt som den aktuella exploateringen. Genom detta kan gågatan komma att förvandlas till en kuliss och trädgårdsstaden kan bli utan trädgårdar.

Vidare reglerar detaljplanen avståndet till grannhuset och höjder. Utan att specificera området står att avståndet mellan bostadshus på samma tomt ska vara minst 12 m. Eftersom byggnad ska ligga på byggnadslinjen inom område betecknat med Ö₂, syftar bestämmelsen inom det området på att avståndet mellan kopplade byggnader i vardera tomtgränsen som ligger på byggnadslinjen ska vara minst 12 m. Detta tycks kunna feltolkas som att man får bygga fler bostadshus lite varstans på tomten. I planen har man emellertid begränsat antalet bostadshus och deras läge på tomten. Detta har skett genom att man angett byggnadssätt (öppet, kopplat eller slutet) och en byggnadslinje tillsammans med den totala tomtytan och den del därav som får bebyggas samt avståndet mellan husen och bestämmelser om gårdsbyggnader. Detaljplanen innebär att man inom området får bygga högst ett bostadshus med minst 6 m till vardera tomtgränsen, alternativt två kopplade bostadshus i vardera tomtgräns med minst 12 m mellan husen.

Fastigheten X är typisk för Smedsslätten vad gäller storlek, utformning och byggnadernas placering. Det finns inte några särskilda omständigheter som skiljer fastigheten från övriga fastigheter i området. I detaljplanens mening råder det inte några särskilda förhållanden på fastigheten.

Det finns många möjligheter att utnyttja hela byggrätten. Det befintliga huset kan förlängas längs byggnadslinjen. Det kan utbyggas in mot tomten så att byggrätten utnyttjas maximalt och huset fortfarande är placerat på byggnadslinjen.

På fastigheten X kommer de två nya fristående byggnaderna att placeras i utrymmet mitt i kvarteret, på ett betydande avstånd från byggnadslinjen. Detta måste

anses som en mycket stor avvikelse från detaljplanen.

Byggnadshöjd och antalet våningar

Eftersom byggnaden ska ligga på byggnadslinjen som går längs Alviksvägen ska byggnadens höjd räknas från gatans nivå. X får då en byggnadshöjd om 8,2 m. Detta är betydligt högre än den tillåtna höjden om 7,5 m och strider mot detaljplanen.

Det sökta bygglovet avser ett hus med 2½ plan och med fullt inredda vindar och normalstora fönster samt tre gavlar för att skapa maximalt ljusinsläpp på vindsplanet. Enligt bygglovshandlingarna är vinden i de huset fullt ut anpassad för bostadsändamål. Nämnden, länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har inte beaktat att enligt detaljplanen får endast 1/3 av vinden inredas för bostadsändamål.

Varsamhets- och anpassningskraven i plan- och bygglagen

Plan- och bygglagens varsamhetskrav ska tillämpas i området. Enligt detaljplanen ska även gårdsfasader behandlas på ett arkitektoniskt tillfredställande sätt. Alla hus i kvarteret John Blund har 1½ plan med pulpettak. Enstaka hus med två plan finns i området men inte i kvarteret John Blund. Husen med två plan är ofta belägna på höga tomter. De har alla valmade tak och små vindsfönster. Rivning av husets karaktärsskapande verandarum samt nybyggnad av hus med 2½ plan med tre gavlar skulle avvika från den omgivande bebyggelsen. Höjden, utformningen och placeringen av nybyggnationerna är helt artfrämmande i området.

Tomterna är mindre än 1 200 m². De är för små för avstyckning och för att rymma fler bostadshus. Den kvarvarande trädgårdsdelen blir för liten och skuggas av husen.

Betydande olägenheter

Som en följd av den sökta byggnationen kommer en mycket stor del av tomtmarken att hårdgöras. Detta leder till problem för vattenavrinningen mot Alviksvägen, som redan

nu översvämmas av och till. Detta ska enligt bygglovet hanteras genom infiltration och fördröjning, något som svårligen kan genomföras.

Byggnationen kommer att påverka samtliga sakägare negativt i form av ökad insyn från de nya husen, skynd sikt mot vattnet och vattenspegeln samt sämre ljusförhållanden. Det låga radhusområdet nederst och alla hus i sluttningen ovanför är anpassade så att husen inte ligger för tätt och så att alla ska få bästa möjliga utsikt.

Parkering av bilar är redan idag ett stort problem. Framkomligheten på smågatorna kommer att försämrats. Detta utgör en trafikfara.

Vidare kommer olägenheterna att medföra betydande värdeminskning av sakägarnas fastigheter. Vid en helhetsbedömning går olägenheterna utöver vad en rågranne bör tåla.

Bostadsrättsföreningen har anfört bl.a. följande:

Kvarteret John Blund är djupt med avlånga tomter in mot mitten av kvarteret. Genom att de befintliga byggnaderna utmed Alviksvägen behålls kommer de nya byggnaderna knappt att vara synliga från vägen och intrycket från Alviksvägen blir tämligen oförändrat. I och med att fastigheterna är så djupa in mot kvarterets mitt behålls även ett långt avstånd till de bostadshus som finns norr om fastigheterna och därmed en stor del av grönskan mellan bostadshusen. Enligt vad en byggnadsantikvarie bedömt innebär inte de föreslagna åtgärderna att omgivningens kulturhistoriska värde förändras på något påtagligt sätt.

Nämnden har angett att det finns särskilda förhållanden som gör att man kan medge indragning av byggnad. Bostadsrättsföreningen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det främsta syftet med detaljplanen var att området skulle få en enhetlig, luftig och grönskande karaktär i fråga om gaturummet. Bestämmelsen om byggnadslinje är en konsekvens av detta syfte. Det framgår inte av detaljplanen vad man tänkt sig skulle kunna utgöra särskilda förhållanden. Det är inte relevant att som K.B m.fl. hänvisa till vad som utgör särskilda skäl enligt

39 § byggnadsstadgan. Inte heller ger det som föreskrivs om trädgårdplaner i byggnadsstadgan något stöd för K.B m.fl:s uppfattning eftersom bestämmelsen är tänkt att tillämpas vid stadsplanering och inte vid bygglovgivning. Dessutom finns det inte någon trädgårdsplan utlagd för tomterna. När planen tillkom har man alltså inte funnit det lämpligt att förbjuda bebyggelse i kvarterets mitt genom att inrätta en trädgårdsplan. Detta talar för att planens haft intentionen att tomterna ska kunna bebyggas med fristående hus inåt kvarterets mitt.

I närområdet finns sju skafptomter och tjugonio fastigheter där bostadshuset inte ligger vid gatan. Det finns därför inte någon risk för att det sökta bygglovet ska medföra några negativa prejudicerande effekter.

Nämnden har alltså haft skäl att medge indragning av byggnad från linjen och byggnadernas placering är därför planenlig.

Beträffande antal våningar och byggnadernas höjd instämmer bostadsrättsföreningen i underinstansernas bedömningar att byggnaderna i detta avseende är planenliga.

Utformningen av byggnaderna är varsam beträffande t.ex. färgval, takvinklar, takmaterial, fönster och fasadmateriäl. Åtgärderna uppfyller kraven på utformning och anpassning.

De olägenheter som K.B m.fl. anfört är inte betydande i plan- och bygglagens mening. Byggnaderna har dessutom lagts i linje med varandra för att bevara genomsiktligheten genom kvarteret mot vattnet. Vidare gäller att grannar i tätbebyggda områden får acceptera större inskränkningar i form av försämrad utsikt och minskat ljusinsläpp än vad som annars kan vara fallet.

Vad gäller yrkandet om inhibition är byggnationen ännu inte påbörjad. Den kommer inte heller att påbörjas innan målet är avgjort.

Nämnden har anfört bl.a. följande: Den tillåtna byggrätten överskrids inte.

Byggnadshöjden håller sig inom planens föreskrivna maximalt 7,5 m. Avståndet till

fastighetsgränsen är minst 6 m och avståndet mellan bostadshus och andra större byggnader på samma tomt är minst 12 m. Detaljplanen förbjuder inte fler fristående bostadshus på fastigheten X. Marken som bostadshuset ska placeras på är inte prickad eller korsad på plankartan. Den är därmed tillåten att bebygga.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ansökan om bygglov och marklov

Prövningen i målet gäller ansökan om bygglov och marklov på fastigheten X. Detta mål har i nämnden och i länsstyrelsen handlagts gemensamt med en motsvarande ansökan gällande grannfastigheten Y i Stockholms kommun. Länsstyrelsens beslut för såväl fastigheten X som fastigheten Y har överklagats till mark- och miljödomstolen som har avgjort målen genom dom i mål nr P 3952-16 (X) respektive mål nr P 3979-16 (Y). Båda avgörandena har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som prövat överklagandet för fastigheten Y i mål nr P 8664-16.

Inhibition

Mark- och miljööverdomstolen som nu prövar målet i sak finner inte skäl att pröva frågan om inhibition särskilt.

Förenlighet med detaljplanen

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis i likhet med mark- och miljödomstolen att placeringen av det bostadshus som bygglovsansökan avser avviker från detaljplanens bestämmelse om att byggnad ska förläggas på i planen angiven byggnadslinje och, där förgård finns, i dennas inre begränsningslinje om inte särskilda förhållanden föranleder annat. Frågan här är alltså om det finns sådana ”särskilda förhållanden” i detta fall som gör att en ”indragning av byggnad från den angivna linjen” kan medges och att den ansökta placeringen därmed anses planenlig.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning:

Som mark- och miljödomstolen konstaterat är det i detaljplanen inte närmare definierat vad som kan utgöra särskilda förhållanden. Bedömningen får i stället göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Den möjlighet att avvika från grundbestämmelsen avseende byggnads placering som detaljplanen ger är ett undantag och bör därför tillämpas restriktivt.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen bör de omständigheter som i detta sammanhang kan betecknas som ”särskilda förhållanden” begränsas till sådant som medför att den aktuella fastigheten har någon särskild egenskap eller annat kännetecken som gör att den skiljer sig från övriga fastigheter som omfattas av planen när det gäller möjligheten att efterleva planens bestämmelse angående tillåten placering av byggnad. En annan tillämpning skulle innebära en otillåten omprövning av de överväganden som gjordes vid planens tillkomst av vad som är tillåten placering av byggnad (jfr 13 kap. 2 § PBL och MÖD 2016:2). Först om domstolen finner att det finns särskilda förhållanden måste en bedömning göras av vad som ryms inom uttrycket ”indragning” för att avgöra om den sökta placeringen är planenlig.

Såväl nämnden som länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har i sin prövning bedömt att placeringen är planenlig och att det alltså finns ”särskilda förhållanden”. Nämnden uttalade i sitt beslut om bygglov att: ”För att kunna utnyttja fastighetens totala byggrätt är det nya husets tänkta placering nödvändig och bedöms därför vara ett sådant särskilt förhållande som motiverar indragning av byggnader från byggnadslinjen”. Eftersom detta påstående enligt Mark- och miljööverdomstolens mening är sakligt felaktigt och byggrätten kan utnyttjas saknas det anledning att pröva under vilka omständigheter en situation där byggrätten inte är möjlig att utnyttja kan utgöra ett särskilt förhållande enligt detaljplanens bestämmelse. Mark- och miljödomstolen sammankopplar bestämmelsen om byggnads placering inklusive denna bestämmelses möjlighet till undantag med en annan av detaljplanens bestämmelser och uttalar att den sökta placeringen är planenlig under förutsättning att detaljplanens bestämmelse om att högst en femtedel får bebyggas (§ 6) innehålls.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen utgör inget av det som underinstanserna har anfört sådana ”särskilda förhållanden” som gör att en ”indragning av byggnad från den angivna linjen” kan medges. Det har inte heller på annat sätt framkommit något i målet som visar att fastigheten X skiljer sig från andra fastigheter inom planområdet på ett sätt som gör att det skulle finnas särskilda förhållanden enligt detaljplanens bestämmelse om byggnads placering. Varken det som mark- och miljödomstolen anfört eller som bostadsrättsföreningen och nämnden gjort gällande medför alltså att den sökta placeringen av bostadshuset blir planenlig. Avvikelsen från detaljplanebestämmelsen är inte heller, med hänsyn till dess art och omfattning, att bedöma som liten. På grund av det anförda ska nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas och ansökan om bygglov avslås.

Förenlighet i övrigt med detaljplanen och PBL

Eftersom detaljplanens bestämmelse om byggnads placering medför hinder att ge bygglov i enlighet med ansökan, finns inte skäl att pröva om det som K.B m.fl. i övrigt anfört innebär hinder för bygglov.

Marklov

Markåtgärder som t.ex. schaktning och fyllning, som utgör förberedelser och nödvändiga delar av genomförandet av den åtgärd som ansökan om bygglov gäller, prövas normalt i bygglovsärendet. Det har inte framkommit annat än att den justering av marknivåerna, som nämnden gett marklov för, endast syftar till att möjliggöra den byggnation som avses i bygglovsansökan. I det aktuella fallet har trots detta ett separat beslut om marklov getts av nämnden. En ansökan om marklov ska beviljas under förutsättning att kraven enligt 9 kap. 35 § PBL är uppfyllda. I den situation som uppstår i detta mål i och med att den sökta byggnaden inte ges bygglov gör Mark- och miljööverdomstolen den bedömningen att sökta markåtgärder strider mot kraven i 9 kap. 35 § första stycket 2 och 5a PBL. Marklovet ska därför upphävas och ansökan om marklov avslås.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolens ställningstaganden innebär att såväl beslutet om bygglov som beslutet om marklov ska upphävas och ansökningarna om bygglov och marklov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, hovrättsrådet Eywor Helmenius, tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-10-11
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 3952-16

KLAGANDE

1. H.E

2. E.E

3. K.B

4. C.G

5. C.H

6. S.H.B

7. E.L

8. M.L

9. F.R

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
Box 8314
104 20 Stockholm

Dok.Id 467584

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

2. Fastighets AB Alviksvägen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 8 juni 2016 i ärende nr 4032-19533-2016, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov och marklov på fastigheten X i Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen skriver av målet i den del det avser överklagandena från E.L och M.L.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun beslutade den 12 april 2016 att bevilja marklov för justering av markhöjder, bygglov för uppförande av bostadshus samt rivningslov för rivning av del av befintlig byggnad på fastigheten X i Stockholms kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län av H.E, E.E, K.B, C.G, Car-men Hamdi, S.H.B, E.L, M.L och F.R (härefter gemensamt benämnda klagandena). Länsstyrelsen beslutade den 8 juni 2016 att avvisa överklagandena i den del de avsåg rivningslov samt avslå överklagandena i de delar de avsåg bygglov och marklov. Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut såvitt avser bygglov och marklov.

Det aktuella målet har i nämnden och i länsstyrelsen handlagts gemensamt med ett mål gällande grannfastigheten Y i Stockholms kommun. Länsstyrelsens beslut avseende fastigheten Y har också överklagats till mark- och miljödomstolen (se domstolens mål nr P 3979-16).

YRKANDEN OCH GRUNDER

Klagandena har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut samt upphäva nämndens beslut att bevilja marklov för justering av markhöjder och bygglov för uppförande av bostadshus på fastigheten X i Stockholms kommun.

Till stöd för sitt yrkande har de anfört i huvudsak följande. Det aktuella ärendet har redan återförvisats till nämnden vid ett tillfälle på grund av att nämndens prövning var otillräcklig. Även det aktuella beslutet att bevilja bygglov har beslutats på delegation utan att något samråd har skett. Kända sakägare har inte erbjudits möjlighet att lämna synpunkter, trots att så borde ha skett.

För fastigheten gäller en detaljplan från den 19 mars 1926. Av detaljplanen framgår att byggnader ska förläggas i angiven byggnadslinje. Av planen framgår vidare att ett öppet eller kopplat byggnadssätt ska tillämpas. Kopplade byggnader ska ges ett enhetligt utseende. De aktuella bestämmelserna innebär att det inte är möjligt att bygga fler bostadshus lite varstans på tomterna. Bestämmelserna är tvärtom en begränsning av bebyggelsens omfattning och var byggnader kan placeras.

Detaljplanens syfte var att skapa en trädgårdsstad. I Äppelviken, som byggdes något tidigare än Smedslätten, placerades husen lite varstans där de passade bäst i terrängen. Detaljplanen har där ingen byggnadslinje. I Smedslätten föreskrevs däremot byggnadslinjer för att efterlikna småstadsgatan. Med särskilda skäl, för att avvika från linjen, avses framför allt besvärliga terrängförhållanden, eftersom man vid planering av gator och hus följde terrängens variationer. Vissa hus är indragna på annan linje för att frigöra tomtyta i söder eller pga. spårvägens placering. Andra kvarter med kullar i mitten har fått en allmänning mitt i kvarteret. Detaljplanen tillsammans med byggnadsstadgans riktlinjer och tomträttskontraktet reglerade syftet med detaljplanen, dvs. att mer än ett hus inte var meningen. Denna styrning av bebyggelsen har fungerat bra sedan 1926 och har bevarat områdets karaktär och gett internationella utmärkelser. Såvitt klagandena vet finns det ingen tomt med beteckningen Ö2 i Smedslätten som har två fristående bostadshus om de inte är kopplade i tomtgränsen. Att det finns en fri yta i mitten av kvarteret John Blund har varit avsikten med planen, eftersom husen skulle ligga längs gatan.

Det finns ingen byggnadslinje mitt i kvarteret och det har heller aldrig varit syftet med detaljplanen att utrymmet mellan husen ska bebyggas. Nämnden anser att möjligheten att utnyttja fastighetens totala byggrätt utgör ett sådant särskilt förhållande som nämns i detaljplanen. Om detta synsätt accepteras innebär det att särskilda förhållanden råder på i stort sett alla fastigheter i Smedslätten. Varje fastighetsägare skulle då kunna bygga ytterligare ett stort flerfamiljshus på sin tomt. Ägaren till denna fastighet har andra möjligheter att utnyttja hela sin byggrätt utan att komma i konflikt med detaljplanen.

Byggnad får enligt detaljplanen inte uppföras med mer än två våningar. Den nu aktuella byggnaden har 2,5 plan med fullt inredda vindar och normalstora fönster samt tre gavlar för att skapa maximalt ljusinsläpp på vindsplanet. Detta ger full insyn i grannarnas trädgårdar och hus. Alla hus i kvarteret John Blund är 1,5-planshus. Enstaka tvåplanshus finns i området. Dessa hus är ofta belägna på höga tomter, med valmade tak och små vindsfönster, s.k. oxögon eller små lunettfönster. Endast i områden med kvartersbeteckningen S2 (t.ex. vid Smedslättstorget) tillåts 2,5-planshus med pulpettak och inredda vindar. Höjden, utformningen och placeringen av nybyggnationerna är helt artfrämmande i området. Enligt bygglovshandlingarna är vindarna fullt inredda för bostadsändamål. Endast en tredjedel får inredas för bostadsändamål enligt detaljplanen.

Byggloven innebär att kvarteret inte kommer att ha kvar sina karaktäristiska trädgårdstomter. Gångar, terrasser, häckar och parkeringsplatser kommer att bidra till att grönytorna minskar. Varje tomt kommer att bebos av tre bostadsrättsinnehavare och varje tomt kommer indelas i ytterligare tre deltomter med häckar och grindar. Från att ha varit tomter för två familjer kommer sex bostadshus skapas på de två fastigheterna. En stor del av tomterna kommer att hårdgöras, vilket medför problem för vattenavrinningen mot Alviksvägen, som redan nu översvämmas från och till. Träd och häckar har skövplats och häckande fåglar har försvunnit. Flertalet träd kommer inte att överleva planerade markjusteringar. Byggnationerna kommer att påverka samtliga sakägare negativt i form av ökad insyn, skymd sikt och sämre ljusförhållanden. Problemet med parkering av bilar kommer att bli än större, eftersom det råder parkeringsförbud på Alviksvägen. Vidare innebär ovan anförda olägenheter en betydande värdeminskning av berörda sakägares fastigheter. Byggloven påverkar dessutom hela trädgårdsstaden negativt med anledning av deras prejudicerande verkan.

Klagandena anser mot bakgrund av ovanstående att de sökta åtgärderna varken är förenliga med detaljplanen eller uppfyller övriga krav i PBL.

DOMSKÄL**Rätt att överklaga och avskrivning**

Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut om t.ex. bygglov och marklov överklagas av den som beslutet angår, om det har gått hen emot. Beslut om bygglov anses som regel angå ägarna till de fastigheter som är direkt angränsande till den fastighet som bygglovet gäller (RÅ 2005 ref. 36). Därutöver anses beslutet angå ägare till och boende på fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det som bygglovet gäller och naturförhållandena på platsen m.m. (se t.ex. RÅ 1992 ref. 81 och MÖD 2012:45).

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att C.H och F.R, i egenskap av ägare till fastigheten XX, till skillnad från övriga klagande inte är s.k. rågrannar till fastigheten X. Avståndet mellan fastigheterna är dock relativt kort och åtgärden som bygglovet gäller påverkar det samman-kopplade grönområdet i kvarteret John Blunds inre på sådant sätt att även fastigheten XX får anses berörd. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att det inte finns något hinder mot att pröva även deras överklagande.

E.L och M.L har efter att länsstyrelsen meddelade sitt beslut överlåtit fastigheten YY till Fastighets AB Alviksvägen. En ny ägare av en fastighet tillåts som regel att överta den tidigare ägarens talan i en process om bygglov (se t.ex. RÅ 1995 ref. 50 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 oktober 2013 i mål nr P 3922-13). E.L och M.L har uppgett att länsstyrelsens beslut inte längre överklagas. Fastighets AB Alviksvägen har, i egenskap av ny ägare, uppgett samma sak. Mark- och miljödomstolen finner med hänsyn till detta att målet, i den del det avser överklagandet från E.L och M.L, ska skrivas av.

Bygglov*Allmänt*

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller ett antal krav som följer av 2 och 8 kap. PBL.

Klagandena har i allt väsentligt anfört att den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser såvitt avser byggnadens placering, antal våningar och tillåten höjd samt att åtgärden strider mot kraven i PBL på grund av den påverkan det får på stads- och landskapsbilden, gällande natur- och kulturvärden och omgivande fastigheter. Klagandena har vidare anfört att tillräckligt samråd inte skett i nämnden och att ett handläggningsfel därför har begåtts. Mark- och miljödomstolens prövning i dessa frågor redovisas nedan.

Förenlighet med detaljplanen

Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan för delar av Smedslätten och Bergvik fastställd den 19 mars 1926. Fastigheten ligger i ett område som enligt detaljplanen är betecknat ”Ö2” (kvartersmark för öppet byggnadssätt). Av planbestämmelserna följer att för sådant område ska öppet eller kopplat byggnadssätt tillämpas (§ 5). Vidare får högst en femtedel av tomtens areal bebyggas (§ 6) och byggnad får inte uppföras till större höjd än sju och en halv meter eller med fler än två våningar (§ 9). Vad gäller byggnaders placering framgår att byggnad ska förläggas på i planen angiven byggnadslinje och, där förgård finns, i dennas inre begränsningslinje (§ 7). Det framgår dock att detta inte utgör hinder för byggnadsnämnden att med hänsyn till särskilda förhållanden medge indragning av byggnad från den angivna linjen. Om en byggnad inte kopplas ihop med byggnad på grannes tomt ska den förläggas på sex meters avstånd från grannes tomt om dess höjd överstiger fem meter och på fyra och en halv meters avstånd om dess höjd är lägre än fem meter (§ 7 andra stycket). Avståndet mellan bostadshus eller andra större

byggnader på samma tomt ska vara minst 12 meter, men byggnadsnämnden får i särskilda fall medge undantag även från detta (§ 7 fjärde stycket).

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att den aktuella byggnaden inte ska förläggas på angiven byggnadslinje. Frågan är alltså om nämnden med hänvisning till särskilda förhållanden kan medge att byggnaden placeras på den i ansökan beskrivna platsen. Vad som avses med särskilda förhållanden är inte närmare definierat i detaljplanen.

De regler som styr utformningen av detaljplaner syftar till att det tydligt ska framgå vad som regleras i en detaljplan. En enskild ska kunna förlita sig på att detaljplanen i huvudsak har löst de intressekonflikter som kan aktualiseras vid prövning av en bygglovsansökan. I de fall detaljplanen innehåller otydligheter måste dock detaljplanens innebörd tolkas. Vid en sådan tolkning har kommunens uppfattning om detaljplanens innebörd stor betydelse (se t.ex. Miljööverdomstolens dom från den 28 februari 2007 i mål nr M 3383-06). Vidare måste tolkningen göras mot bakgrund av sitt sammanhang (se Mark- och miljööverdomstolens dom från den 23 januari 2014 i mål nr P 4430-13). I det aktuella fallet anser mark- och miljödomstolen att det är viktigt att se till det historiska sammanhanget samt syftet med bestämmelsen i planen. För att en sökt åtgärd ska nekas bygglov med hänvisning till planstridighet måste det konstateras att åtgärden verkligen avviker från detaljplanens bestämmelser.

Enligt mark- och miljödomstolen torde det främsta syftet med bestämmelserna om byggnads läge i § 7 i detaljplanen vara att bebyggelseområdet skulle få en enhetlig, luftig och grönskande karaktär såvitt avser gaturummet. Som klaganden också anfört var meningen att skapa en ”småhusgata” som ger ett grönt intryck. Mot bakgrund av detta kom det till uttryck i både det då upprättade tomträttskontraktet och detaljplanen att bostadshusen skulle placeras längs angiven byggnadslinje när fastigheterna initialt exploaterades. En sådan exploatering har också genomgående skett såvitt avser kvarteret John Blund. Enligt mark- och miljödomstolen bör möjligheten

att undantagsvis medge indragning från byggnadslinjen ses i ljuset av dessa förhållanden.

Enligt mark- och miljödomstolen hindrar inte bestämmelserna i detaljplanen att ett ytterligare fristående bostadshus placeras längre in på tomten om det inte innebär att den totala byggrätten om en femtedel av tomtens areal utnyttjas med stöd av undantaget vid särskilda förhållanden. Begreppet ”indragning” torde inte utesluta att byggnader placeras långt från den angivna byggnadslinjen (se om betydelsen av begreppet indragning i t.ex. § 26 1874 års Byggnadsstadga och Brandstadga för rikets städer). Denna tolkning stöds vidare av detaljplanens bestämmelser om öppet byggnadssätt samt avståndsbestämmelsen mellan flera bostadshus på samma tomt i 7 § fjärde stycket detaljplanen.

I det aktuella fallet står redan en befintlig byggnad på fastigheten i angiven byggnadslinje. Denna byggnad ska dessutom, bortsett från mindre rivningsarbeten, finnas kvar på fastigheten. Att placera en ytterligare byggnad längre in på tomten, bakom det befintliga huset från gatan sett, torde inte innebära att gaturummets karaktär förändras nämnvärt. Mark- och miljödomstolen anser mot bakgrund av detta att den sökta åtgärden inte heller förfelar syftet med bestämmelserna i planen om byggnads läge. Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av detta att det föreligger sådana särskilda förhållanden som ger nämnden möjlighet att medge indragning av byggnaden samt att den sökta åtgärden därför är förenlig med bestämmelsen i § 7 detaljplanen.

I fråga om vad klagandena anfört om åtgärdens förenlighet med detaljplanen beträffande bostadshusets höjd, antal våningar och storlek instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömningar (se s. 6-7 i länsstyrelsens beslut). Sammantaget finner därför mark- och miljödomstolen att den sökta åtgärden är förenlig med bestämmelserna i detaljplanen.

Påverkan på natur- och kulturvärdena på platsen m.m.

Klagandena har gjort gällande att trädgårdsstaden Smedslättens utseende och värden kommer att påverkas negativt av den sökta åtgärden på ett sådant sätt att den inte ska tillåtas.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att länsstyrelsen prövat klagandenas påståenden i denna del mot bestämmelserna i både 2 kap. 6 § PBL samt 8 kap. 13 § PBL. Den aktuella ansökan gäller uppförandet av en *ny* byggnad. Mark- och miljödomstolen bedömer mot bakgrund av detta att prövningen endast ska ske mot bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av bestämmelsens tredje stycke följer att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas vid bland annat bygglovsprövningar. Vidare följer att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att den aktuella detaljplanen inte innehåller några bestämmelser om kulturhistoriskt skydd. Det berörda området är inte klassat som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken eller utpekad som särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt i den nu gällande översiktsplanen för Stockholm (Promenadstaden).

I det aktuella bygglovsärendet har remissyttrande inkommit från både Stockholms stadsmuseum och från Rådet till skydd för Stockholms skönhet. Sökanden har även gett in en ”Antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys” upprättad av byggnadsantikvarien Christina Andersson. Stockholms stadsmuseum och Rådet till skydd för Stockholms skönhet har båda avstyrkt att bygglov ska beviljas. Som skäl för detta har huvudsakligen anförts att trädgårdsstaden Smedslätten är särskilt

värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och att den sökta åtgärden kommer att förändra områdets karaktär. Remissinstanserna har framhållit att det är helheten av bebyggelsen samt de stora trädgårdarna som bedöms vara skyddsvärda. Christina Andersson har däremot framhållit att Smedslätten inte klassificerats som särskilt skyddsvärt av Stockholms stadsmuseum. Hon har vidare framhållit att byggnader placerats närmre in på tomterna i närliggande kvarter. Hon har vidare nått slutsatsen att bebyggelsens värde ligger i den enhetliga karaktären i gaturummet. Med hänsyn till bl.a. att det endast vid vissa infarter finns möjlighet att blicka in mot kvarterets mitt påverkas inte detta av att området förtätas längre in på gårdarna.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att bebyggelsen, trots att det inte har någon särskild klassificering, har ett kulturhistoriskt värde. Detta består enligt mark- och miljödomstolen främst i det enhetliga och sammanhållna gaturummet med luftig och grönskande prägel. En komponent i bebyggelsens karaktär är visserligen att husens placering längs gatorna skapar sammanlänkande grönytor i kvarterets mitt. Detta är dock inte vad som i fråga om bebyggelseområdets karaktär i första hand är skyddsvärt, utan denna förändring påverkar främst utsikten och närmiljön för de omkringliggande fastigheterna i samma kvarter. De sökta åtgärderna innebär att hus placeras friliggande bakom de befintliga husen i byggnadslinjen. De befintliga husen på byggnadslinjen ska finnas kvar. Mark- och miljödomstolen anser mot bakgrund av detta att gaturummets karaktär och prägel bibehålls i sådan mån att åtgärderna uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att vad klagandena i övrigt har anfört inte heller innebär att åtgärderna strider mot den aktuella bestämmelsen.

I fråga om vad klagandena har anfört om de olägenheter som uppstår för dem som omkringboende fastighetsägare gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som länsstyrelsen har gjort. Vad som framkommit vid mark- och miljödomstolen förändrar inte denna bedömning. Sammantaget finner därför mark- och miljödomstolen att det finns förutsättningar att bevilja bygglov för den sökta åtgärden.

Marklov

Mark- och miljödomstolen gör även beträffande marklov samma bedömning som länsstyrelsen har gjort. Det finns alltså förutsättningar att bevilja marklov för den sökta åtgärden enligt 9 kap. 35 § PBL.

Handläggningsfel m.m.

Då de sökta åtgärderna gällande marklov och bygglov bedömts vara förenliga med detaljplanen finner mark- och miljödomstolen att nämnden inte har brustit i sin samrådsskyldighet. Mark- och miljödomstolen anser inte heller att något annat handläggningsfel har begåtts vid nämnden. Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte framkommit något i övrigt som ger anledning att upphäva eller ändra underinstansernas beslut. Sammanfattningsvis finner därför mark- och miljödomstolen att överklagandena ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 1 november 2016.

Joakim Edvinsson

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Joakim Edvinsson, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna-Mona Herrburth.