



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2018-11-06  
Stockholm

Mål nr  
P 10047-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-10-13 i mål nr P 3165-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

BNU Ekonomikonsult AB, 556361-3867

### Motparter

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommun

2. BS

3. MS

Ombud för 2 och 3: Advokaten JF och juristen SN

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Trosa kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommuns beslut den 5 januari 2017, dnr SBN 2016-000223, att ge bygglov för enbostadshus på fastigheten XX i Trosa kommun och avslår bygglovsansökan. \_\_\_\_\_

Dok.Id 1438486

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 09:00–16:30

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**BNU Ekonomikonsult AB** (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva bygglovets eller undanröja domen och återförvisa målet till nämnden för ny prövning.

**BS** och **MS** har i första hand yrkat att överklagandet ska avvisas. De har i andra hand motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**Bolaget** har anfört i huvudsak följande.

Målet bör återförvisas till nämnden på grund av brister i handläggningen. Bolaget har inte fått tillgång till samtliga relevanta handlingar från kommunen och mark- och miljödomstolens dom innehåller uppgifter som de inte fått del av och inte getts tillfälle att bemöta.

Att bebygga hundra procent av den punktprickade marken på fastigheten kan inte ses som en mindre avvikelse från detaljplanen. Avvikelsen kan inte heller anses mindre av det skälet att en begränsad del av den lovgivna byggnaden hamnar på den punktprickade marken. Ett ställningstagande som innebär att hela den punktprickade marken kan tas i anspråk för byggnation skulle innebära en enorm förändringspotential för Trosas bebyggelse, både vad gäller bostads- och näringsfastigheter.

Ianspråktagandet av den punktprickade marken innebär vidare ett avsteg från den traditionella bebyggelsen i området genom att gaturummet fullständigt avskärmas från fastighetens innergård. I Trosas äldsta bebyggelse tillämpar man stora släpp mellan byggnader och låter gaturummet ta del av glimtar av innergårdar. Plank och staket

avgränsar från gaturummet men inte till en höjd som stänger gator och gränder helt ute från dialogen. Slutna fasadkroppar som stänger ute gaturummet helt förekommer inte någonstans i den kulturhistoriska bebyggelsen.

Förbudet att förvanska kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse innebär att bebyggelsens särart och karaktärsdrag ska tillvaratas, vilket indikerar att skyddet inte endast omfattar för allmänheten direkt synliga delar av en byggnad. Förhållandena på platsen, med höjdskillnader och flervåningshus innebär dessutom att byggnadens fasad mot gården blir synlig för andra.

**BS** och **MS** har anfört i huvudsak följande.

Bolagets överklagande grundas uteslutande på allmänna intressen. Bygglovets berör inte bolagets intressen på ett sådant sätt att det har rätt att föra talan mot beslutet att meddela bygglov. Överklagandet bör därför avvisas. Mark- och miljödomstolen har inte dömt på omständigheter som inte har förekommit i målet och som bolaget inte har fått bemöta.

Den planerade byggnaden uppfyller till sin utformning kraven i planen och de ytterligare krav som nämnden har uppställt. Fasaden in mot gården på fastigheten kommer få ett delvis modernare intryck men någon insyn mot gården kommer inte att finnas. Med hänsyn till att ett befintligt plank utesluter insyn från Borgargatan utgör den tänkta byggnadskroppen mot den gatan inte någon skillnad såvitt avser insyn. Dessutom kommer öppningen i fastighetens nordvästra hörn att utvidgas. Den punktprickade marken har ingen uttalad funktion i planen eller för fastigheten och då det redan finns ett lovgivet plank och en pool på den punktprickade marken föreligger skäl att godkänna planavvikelsen.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande.

Ärendet har hanterats korrekt från deras sida. Att bolaget initialt inte fick tillgång till samtliga efterfrågade handlingar berodde på ett missförstånd som sedan reddes ut.

Endast en mindre del, cirka 13 procent, av den föreslagna byggnationen berör punktprickad mark och denna del är nödvändig att ta i anspråk för att fullt ut få en funktionell bostad. Placeringen är även förenlig med områdets tradition av bebyggelse i fastighetsgräns. Byggnadens modernare utformning mot innergården kommer inte vara synlig från allmänna ytor. Sammantaget är planavvikelsen att anse som liten och bygglovet strider inte mot detaljplanens syfte.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Enligt praxis anses beslut om bygglov beröra ägare till fastighet som direkt angränsar till fastighet som avses med lovet. Även om, som i detta fall, en gata skiljer klagandens fastighet från den i bygglovsärendet aktuella brukar rätt att överklaga anses föreligga (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2013 i mål nr P 8828-13). Det finns inte anledning att nu göra en annan bedömning. Beslutet får därmed anses angå bolaget på ett sådant sätt att bolaget har rätt att överklaga det enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900). Det saknas därför skäl att avvisa bolagets överklagande.

Bolaget har i Mark- och miljööverdomstolen haft möjlighet att bemöta det material som bolaget enligt egen uppgift tidigare inte fått del av. Därmed har de brister i handläggningen som bolaget har gjort gällande avhjälpats. Det saknas därför skäl att återförvisa målet till nämnden på denna grund.

Som mark- och miljödomstolen konstaterat är den lovsökta byggnaden tänkt att delvis placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark. Åtgärden avviker därmed från detaljplanen. Frågan i målet är om bygglov kan ges trots avvikelsen. Enligt 9 kap. 31 b § första stycket 1 plan- och bygglagen får bygglov ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Av förarbetena till bestämmelsen framgår bl.a. följande. Ett uttalat syfte med en detaljplan måste alltid beaktas men syftena med en plan kan även finnas underförstådda. Avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall. Avvikelsens art

och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte förändras. En mindre förskjutning av en fasad i en känslig gatubild kan sålunda innebära en större planavvikelse än en betydligt större förskjutning av byggrätten i ett storskaligt industri- eller hamnområde. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vilket sätt godtagandet av planavvikelsen kan få prejudicerande effekter. En åtgärd som i och för sig är ”mindre” på en fastighet kan t.ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde (se prop. 2013/14:126 s. 179 och prop. 1989/90:37 s. 55-56).

På bygglovsfastigheten finns två områden med punktprickad mark som markerar öppningar i bebyggelsen på fastigheten från gatan in mot gården. På flera andra fastigheter inom planområdet finns liknande punktprickade områden med samma funktion. Det framstår därför som att ett av syftena med detaljplanen har varit att dessa öppningar mot gaturummet ska behållas.

De punktprickade områdena på den aktuella fastigheten är begränsade och utgör endast mindre delar av hela fastighetens storlek. Detta talar för en restriktiv bedömning av frågan om avvikelserna är att anses som liten (se RÅ 1990 ref. 53 II). I samma riktning talar att det rör sig om en förhållandevis känslig gatubild i ett område som enligt en illustration på plankartan utgör ett område där det fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till områdets egenart.

Det största av de punktprickade områdena, om sammanlagt ca 33 kvm, skulle genom ett uppförande av den lovsökta byggnaden komma att helt tas i anspråk. Hela den punktprickade markens funktion skulle därmed tappas. Åtgärden skulle påverka den kulturhistoriskt värdefulla gatubilden från såväl Västra Långgatan som östra delen av Borgargatan. Att det idag finns ett plank på den punktprickade marken som skiljer gaturummet från gården innebär inte att syftet med den punktprickade marken har upphört (se MÖD 2014:24). Om liknande punktprickade områden skulle tas i anspråk på samma sätt på flera fastigheter inom området skulle det dessutom leda till en betydande förändring av karaktären i de äldre delarna av Trosa. Mot den bakgrunden kan avvikelserna inte anses som liten och inte heller som förenlig med planens syfte.

Det har inte framkommit att det i övrigt finns skäl att medge avvikelser. Det saknas därför sammanfattningsvis förutsättningar för bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att ge bygglov upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Ida Ståhle, referent.

Föredragande har varit Filip Fava.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-10-13  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 3165-17

**KLAGANDE**

BNU Ekonomikonsult AB

**MOTPARTER**

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommun

2. BS

3. MS

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut 2017-05-04 i ärende nr 403-615-2017,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Trosa kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 514131

---

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

**BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommun beviljade den 5 januari 2017 bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten XX. Beslutet överklagades av BNU Ekonomikonsult AB (bolaget) till länsstyrelsen som i det nu överklagade beslutet avslog överklagandet.

**YRKANDE M.M.**

**Bolaget** har yrkat att det beviljade bygglovet ska upphävas.

Till stöd för sitt yrkande har bolaget anfört sammanfattningsvis följande.

Det beviljade bygglovet strider mot detaljplanen och avvikelserna kan inte anses som ringa.

Den lovsökta byggnadens byggyta är 241 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 33 % av fastighetens totala yta om 723 m<sup>2</sup>. På tomten finns även ett uthus/komplementbyggnad och ett lusthus, vars ytor inte omfattas av de 241 m<sup>2</sup>. Det tidigare beviljade rivningslovet för bebyggelsen på fastigheten omfattar endast det befintliga bostadshuset med en yta som uppgår till 170 m<sup>2</sup>. Eftersom rivningslovet inte omfattar den befintliga komplementbyggnaden eller lusthuset på fastigheten kommer den totala byggnadsytan därför att överskrida den tillåtna ytan. Av bygglovsansökan framgår inte heller varför komplementbyggnaden behöver rivas eller varför den inte omfattas av det sökta rivningslovet.

På fastigheten finns ett område som i detaljplanen har markerats som s.k. punktprickad mark och som därmed inte får bebyggas. Detta område uppges omfatta 33 m<sup>2</sup> vilket utgör cirka 13 % av byggytan och 5 % av tomtytan. Det sökta bygglovet innebär att 100 % av den punktprickade marken kommer att bebyggas. Av praxis framgår att ett ianspråkstagande av 100 % av punktprickad mark inte kan anses vara en mindre avvikelse från detaljplanen. I förarbetena anges också att en mindre avvikelse kan vara någon meter in på punktprickad mark. Kommunen och länsstyrelsen har gjort en beräkning utifrån den punktprickade markens yta i



jämförelse med den totala byggytan. Det kan inte ha varit lagstiftarens syfte att man ska kunna gå runt förbudet att bebygga punktprickad mark när den totala byggytan är så stor att den punktprickade marken utgör en mindre procent av denna. Om punktprickad mark får bebyggas till 100 % öppnar det också upp för en kraftig förändring av rättstillämpningen.

Den nuvarande byggnaden har till sin utformning också varit ändamålsenlig och det saknas skäl att tro att en byggnad som utformas så som den befintliga byggnaden inte skulle bli det också. Eftersom endast 5 % av tomtytan är punktprickad finns inte heller någon anledning till varför byggnaden måste placeras just där.

Detaljplanen anger vidare att hänsyn ska tas till traditionell byggnation i Trosa vad gäller byggnadernas utformning och karaktär. Kommunen har gjort bedömningen att detta krav endast behöver uppfyllas för fasader som är synliga från närmast liggande gator. Den lovsökta byggnaden innebär en stor karaktärsförändring i jämförelse med områdets kulturskydd och den befintliga bebyggelsen. Att ett av de tre ursprungliga trähusen försvinner innebär en förändring om 33 % avseende intrycket av kulturhistorisk bebyggelse. Det saknas också grund för bedömningen att det finns en tradition av att bygga samanbyggda hus längst med fastighetsgränsen i området. På samtliga fastigheter inom planområdet och Trosas gamla stadskärna finns släpp och öppna ytor mot gatorna. Ingenstans förekommer stora slutna vinkelbyggnader mot gaturummet.

Syftet med detaljplanen är bland annat att skydda de kulturhistoriska värdena på platsen från att ny bebyggelse förvanskar det samlade intrycket av en kulturhistoriskt intressant stadsmiljö. Kommunen och länsstyrelsen har anfört att bygglovets tillåter ett modernt uttryck med stora glasytor in mot gården, som inte kommer att synas från de allmänna ytorna. Av detaljplanen framgår emellertid ingenstans att kravet på att ny byggnation ska ansluta till den traditionella utformningen i området endast gäller de fasader som är synliga från allmänna ytor. Fastigheten är också synlig från allmänna ytor från alla väderstreck, varför även

fasaderna mot gården kommer vara synliga för allmänheten. Det saknas därför grund för att tillåta avvikelser från detaljplanen avseende fasadutformningen.

Om lov ges för att bygga kulisser som ska ge illusionen av en gammal stadsbebyggelse och det dessutom tillåts att punktprickad mark bebyggs till 100 % kommer utrymmet för att kraftigt förvanska kulturhistoriska kvarter överskugga syftet att bevara den genuina miljön. Avvikelserna från detaljplanen bör därför ses i ett större sammanhang än att tillgodose önskemålen från en enskild fastighetsägare. Enligt likabehandlingsprincipen kan beviljande av kraftiga avvikelser från detaljplan inte heller bara gälla en fastighet, utan ska i så fall gälla alla.

### DOMSKÄL

Tillämpliga lagrum framgår av länsstyrelsens beslut.

För området där den lovsökta byggnaden är tänkt att uppföras gäller en stadsplan (P86-10), fastställd den 25 juli 1986. Stadsplanen gäller numera som detaljplan. Av planbestämmelserna framgår bl.a. att högst en tredjedel av fastigheten XX får bebyggas. Av planbeskrivningen framgår vidare att fastigheten ingår i ett område där särskild hänsyn ska tas till områdets egenart och där det inte bör vara tillåtet att förvanska de ursprungliga byggnadernas karaktär eller proportioner i samband med om- och tillbyggnad.

#### *Den befintliga bebyggelsen på fastigheten*

Den lovsökta byggnaden är tänkt att placeras på samma plats som den befintliga huvudbyggnaden och komplementbyggnaden på fastigheten XX. En förutsättning för att kunna uppföra den lovsökta byggnaden är således att den befintliga bebyggelsen rivs. Att det finns en byggnad på en fastighet sedan tidigare utgör inte ett hinder för att bevilja bygglov för nybyggnation för samma område. Detta gäller även för det fall det skulle krävas rivningslov för att ta bort den befintliga byggnaden och ett sådant lov inte har beviljats. Det som klaganden har anfört avseende att det saknas rivningslov för den befintliga komplementbyggnaden på fastigheten utgör därför inte något hinder mot att bevilja det sökta bygglovet.

*Den planerade byggnadens byggnadsyta*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det befintliga lusthuset på tomten inte är en bygglovspliktig byggnad och att dess yta därför inte ska räknas in i den del av fastigheten som är bebyggd. Eftersom den lovsökta byggnaden ska uppföras på samma plats som den befintliga komplementbyggnaden är det nödvändigt att komplementbyggnaden rivs om den lovsökta byggnaden ska kunna uppföras. Domstolen delar därför länsstyrelsens bedömning att den lovsökta byggnaden inte kommer att medföra att mer än en tredjedel av fastigheten blir bebyggd och att lovet i detta hänseende därför är förenlig med detaljplanen.

*Bebyggelse på punktprickad mark*

Den lovsökta byggnaden är till viss del placerad på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark. Åtgärden avviker därmed i denna del från detaljplanen. För att åtgärden ska tillåtas krävs därför att någon av bestämmelserna i 9 kap. 31 b eller 31 c §§ PBL är tillämplig.

Av planbeskrivningen framgår att syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder inom kvarteret Handlanden. Den aktuella fastigheten ligger också inom ett område som i planen är avsett för bostäder. Den aktuella avvikelserna från planen är avsedd att skapa förutsättningar för att på ett ändamålsenligt sätt bebygga fastigheten för bostadsändamål. Avvikelsen är därför förenlig med planens syfte.

I förarbetena till ÄPBL nämns som exempel på mindre avvikelser placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning skall kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714). Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande

omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57).

Den aktuella avvikelser innebär att cirka 13,5 % av den lovsökta byggnadens totala byggnadsyta uppförs på mark som inte får bebyggas. Av planbeskrivningen framgår att den del av Västra Långgatan som ligger mellan Gröna Torget och Smäckbron är Trosas äldsta bebyggelse med rötter i 1700-talets fiskeläge. Vidare framgår att det har skett förändringar och tillbyggnader och att alla hus inte är skyddsvärda var och för sig. Det är den sammanhängande miljön som byggnaderna skapar som är kulturhistoriskt intressant. Kvarteren som ligger intill Västra Långgatan har på plankartan markerats som områden där förväntade om-, till- och nybyggnationer ska anpassas till grannskapet och där områdets ursprungliga karaktär eller proportioner inte bör förvanskas.

Det finns inte någon skrivning motsvarande den som finns om Västra Långgatan avseende hur ny bebyggelse ska förhålla sig till kulturmiljön på Borgargatan. I det aktuella kvarteret längs Borgargatan finns såväl relativt modern bebyggelse som en större parkeringsyta vilken gränsar till fastigheten XX. Mark- och miljödomstolen bedömer med beaktande av detta att den förändring som den planerade bebyggelsen på prickmarken skulle medföra inte är av negativ betydelse ur kulturmiljösynpunkt eller påverkar stadsbilden negativt på Borgargatan. Den föreslagna byggnadens utformning har också anpassats väl till den äldre bebyggelsen och följer den ursprungliga bebyggelsens karaktär mot Västra Långgatan och Borgargatan. Även om det är fråga om ett förhållandevis stort område av punktprickad mark som kommer att bebyggas anser mark- och miljödomstolen därför med beaktande av de specifika omständigheterna i detta fall att det är fråga om en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Eftersom att den lovsökta byggnaden är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelser från planen bedöms vara liten finns det förutsättningar för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

*Bebyggelsens förenlighet med områdets karaktär krävet på en god helhetsverkan*

Det tidigare huset på platsen måste rivas på grund av att dess inomhusklimat till följd av omfattande mikrobakteriella skador innebär att huset inte längre är tjänligt för boende. En viss förändring av kulturmiljön på platsen är med anledning av detta ofrånkomlig. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att den lovsökta byggnaden är utformad på ett sätt som i stort liknar den befintliga bebyggelsen på tomten. Utformningen av de fasader som ligger mot Västra Långgatan och Borgargatan är också utformade så att byggnaden på ett godtagbart sätt har anpassats till områdets egenart.

Av Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden i RÅ 1996 ref . 77 I och II framgår att den omständigheten att det är begränsad insyn mot en fasad har tillmätts stor betydelse vid bedömningen av om en förändring av den aktuella fasaden står i strid med anpassningskraven i nuvarande 2 kap. 6 § PBL. De fasader som enligt det sökta lovet ska ges en mer modern utformning ligger mot gårdssidan. Fastigheten XX är omgiven av andra hus som i stor utsträckning reducerar insynen mot gården från omgivande gator. Fastigheten omgärdas också ett högt plank som förhindrar insyn och avskärmar gården från den parkering som ligger väster om fastigheten. Det moderna uttrycket på fasaderna på gårdssidan kommer därför inte att få mer än en försumbar inverkan på stadsbilden och på kulturvärdena på platsen. Domstolen delar därför också länsstyrelsens bedömning att den tänkta bebyggelsen inte strider mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Skyddsintresset för bestämmelsen i planen om att särskild hänsyn ska tas till områdets egenart är detsamma som för bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL. Den planerade byggnaden strider därför inte heller mot detaljplanen i detta avseende.

*Mark- och miljödomstolens samlade bedömning*

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommun har haft fog för sitt beslut att bevilja det bygglov för nybyggnad på fastigheten XX i enlighet med ansökan. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 3 november 2017.

Åsa Marklund Andersson

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har rådmannen Åsa Marklund Andersson, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst deltagit. Beredningsjuristen Emil Carlborg har föredragit målet.