



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

**DOM**  
2018-07-25  
Stockholm

Mål nr  
P 10907-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-02 i mål nr P 5418-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HSB Bostadsrättsföreningen Bollstanäs i Upplands Väsby,

Ombud: Fastighetsjuristen LR

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun  
194 80 Upplands Väsby

Ombud: Advokaten MT och biträdande juristen C CM

2. Volymelement AB,

## SAKEN

Förhandsbesked för bygglov på fastigheten X i Upplands Väsby kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Upplands Väsby kommun beslut den 14 mars 2017, § 25, dnr BN/2017:58, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

---

Dok.Id 1420086

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**HSB Bostadsrättsföreningen Bollstanäs i Upplands Väsby** (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om positivt förhandsbesked.

**Byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun** och **Volymelement AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**Föreningen** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan:

Förhandsbeskedet ska upphävas eftersom åtgärden strider mot detaljplanen både vad gäller byggnadshöjd och användning. Avvikelsen är inte liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden är också olämplig och kan medföra fara för människors säkerhet samt innebära en betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt ritningarna som lämnats in till nämnden anges nockhöjden + 33,6 m. Enligt detaljplanen tillåts endast nockhöjden + 33,0 m. Det framgår inte av nämndens, eller högre instansers, beslut hur avvikelsen avseende nockhöjden har kommit att bedömas som liten. Eftersom Justitieombudsmannen har konstaterat att det är viktigt att frågan om planavvikelse blir ordentligt behandlad i sak är det av vikt att beslut och dom innehåller utförliga redogörelser. I detta fall har planavvikelsen beträffande nockhöjden inte behandlats alls. Avvikelsen, som innebär att huset blir högre än vad som är tillåtet enligt plan, kan inte anses vara liten. Husets höjd medför även negativ påverkan på ljusinsläpp och utsikt från föreningens fastighet.

Avvikelsen gällande hotellverksamheten kan inte heller anses vara liten. Hotellverksamheten skulle innebära mer rörelse i området under natten, vilket kan störa omkringboendes dygnsrytm. Hotellverksamheten kommer också innebära insyn hos de

omkringboende under dygnets alla timmar från en vinkel där insyn inte ska behöva tålas.

Av ritningarna framgår att in- och utfart till fastigheten X endast kan ske via Slånbärsvägen. Denna väg är den naturliga skolvägen för områdets barn som går i Grimstaskolan. Vägen ska nu trafikeras av hotellgäster och personer som testkör fordon inom ramen för den bilförsäljning som planeras, vilket ökar risken för olyckor. I ansökan har inte redogjorts för hur barnens säkerhet ska tillgodoses. I ansökan har inte heller redogjorts för hur den tilltänkta åtgärden ska försäkra att inte omkringboende orsakas av buller från testkörning av bilar.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

I första hand ska den omständigheten att hotellverksamhet medges i det överklagade förhandsbeskedet inte betraktas som en avvikelse från den gällande detaljplanen. Planförfarandet har i aktuellt fall påbörjats redan 2008 och samråd hölls under 2010. Det var redan under samrådsskedet aktuellt att planlägga fastigheten för en möjlig användning av kontorsverksamhet. Enligt Boverkets allmänna råd, vad gäller begreppsanvändning i detaljplaner, som var tillämpliga såväl när detaljplanearbetet inleddes som under samrådsskedet, innefattades begreppet hotell i begreppet kontor.

För det fall användningen av fastigheten för hotellverksamhet är att betrakta som en avvikelse från detaljplanen, ska avvikelsen i andra hand betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Uttalandena i förarbetena utesluter inte kategoriskt en annan användning än den som anges i detaljplanen och med hänsyn till omständigheterna i detta fall är det rimligt att avvikelsen kan godtas.

Vad gäller nockhöjden på den byggnad som medges föreligger det i första hand inte någon avvikelse från detaljplanen. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) anges att en byggnadshöjd måste anses vara planenlig inom en marginal på några decimeter (se prop. 1989/90:37 s. 55). För det fall byggnadshöjden inte är planenlig ska avvikelsen i vart fall betraktas som en liten avvikelse som är förenlig med planens syften. En smärre avvikelse vad gäller byggnadshöjd är typiskt sett en sådan

avvikelse som normalt sett kan betraktas som en liten avvikelse. Avvikelsen vad gäller nockhöjden kan vidare motiveras av att det är önskvärt att åstadkomma en rak nocklinje över hela byggnaden. Detta möjliggör bl.a. att byggnaden i markplan i större utsträckning kan följa fastighetens naturliga topografi utan att inomhustakhöjden påverkas negativt i någon del av byggnaden.

En vederbörlig prövning av trafiksituationen kring fastigheten har skett i samband med planläggningen. Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. En användning av byggnaden i enlighet med förhandsbeskedet bedöms därutöver ha mindre omgivningspåverkan än om en industrianläggning i stället skulle etableras på platsen, vilket också skulle medges enligt detaljplanen.

**Volymelement AB** har anfört att tidigare instanser får anses ha prövat frågan om byggnadens nockhöjd.

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

Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft den 27 december 2013. Området där fastigheten är belägen är enligt detaljplanen avsett för småindustri, kontor, handel och bilservice. Av detaljplanen framgår vidare att högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet är +33,0 m.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att användningen av en del av den planerade byggnaden för hotell i detta fall kan betraktas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Domstolen instämmer vidare i bedömningen att åtgärden inte kan anses utgöra en betydande olägenhet för föreningen i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det som föreningen har anfört om trafiksituationen på platsen utgör inte heller hinder för att ge ett positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden.

Vad avser frågan om den planerade byggnadens nockhöjd gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, efter ansökan ge ett förhandsbesked i fråga om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan görs inom en viss angiven tid, se 9 kap. 18 § PBL. Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Byggnadsnämnden är dock inte förhindrad att göra en mer ingående prövning för det fall underlaget i ärendet möjliggör detta. Prövningen av en ansökan om förhandsbesked kan därför bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag som sökanden tillhandahåller (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 juni 2015 i mål nr P 8682-14).

Ett positivt förhandsbesked ska ge den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd en säkerhet att det som är prövat inom ramen för förhandsbeskedet kommer att tillåtas på den avsedda platsen. Mot bakgrund av detta och med beaktande av att ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, är det viktigt att det tydligt framgår vilka frågor nämnden har prövat inom ramen för förhandsbeskedet.

På ritningarna för den planerade byggnaden anges nockhöjden + 33,6 m. Ritningarna är bifogade nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked. Det framgår dock inte av nämndens beslut och inte heller av övriga underinstansers avgöranden hur frågan om byggnadens nockhöjd har bedömts. Nämnden har inte heller gjort gällande att frågan om byggnadens nockhöjd ligger utanför ramen för förhandsbeskedet.

Mark- och miljööverdomstolen bör inte som första instans pröva frågan om byggnadens nockhöjd i förhållande till den gällande detaljplanen, utan denna prövning ska ske i byggnadsnämnden. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och byggnadsnämndens beslut undanröjas. Ärendet lämnas tillbaka till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Hans Nyman, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Frida Lindlöf.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-11-02  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 5418-17

## **PARTER**

**Klagande**  
Brf Bollstanäs

**Motpart**  
Byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun  
194 80 Upplands Väsby

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-08-14 i ärende nr 40321-18598-2017,  
se bilaga 1

## **SAKEN**

Hotellverksamhet på fastigheten X \_\_\_\_\_

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 518251

<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 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun meddelade i beslut den 14 mars 2017, § 25, positivt förhandsbesked för uppförande av byggnad för handel- och hotellverksamhet på fastigheten X. Som bakgrund och skäl för beslutet anfördes bl.a. följande. Fastigheten är belägen i mötet mellan det storskaliga trafik- och verksamhetsdominerade InfraCity-området och det mer småskaliga bostadsområdet norr om Bollstanäs, väster om Grimstaby. Byggnaden ska utföras i tre plan. På första och andra plan ska fordonsförsäljning ske och på tredje plan ska hotell bedrivas.

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för småindustri, kontor, handel och bilservice. Byggnaden ska utformas med en variation längs gaturummet i syfte att undvika stora, monotona fasadpartier. Försäljning av fordon omfattas av begreppet ”handel”. Vidare bedöms byggnaden med sin placering och utformning vara planenlig.

Enligt de allmänna råd och riktlinjer som gällde när detaljplanen antogs 2013 ingick inte hotell i användningsområdet kontor. Dock bedömer nämnden att det är fråga om en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Hotellverksamheten bedöms vara ett miljövänligare alternativ och bedöms inte utgöra samma olägenhet för närboende som en industrialläggning på platsen skulle ha gjort. Användningen ligger därtill i linje med den framtida visionen för området som tagits fram i förslaget till översiktsplan som för närvarande är i samrådsskedet. Etablerandet av hotellverksamhet bedöms inte försvåra utvecklandet av näringslivet på andra fastigheter i området.

Brf Bollstanäs (föreningen) överklagade beslutet till länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som avslag överklagandet. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av föreningen till mark- och miljödomstolen.



**YRKANDEN M.M.**

**Föreningen** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Föreningen har getts anstånd att utveckla sin talan i mark- och miljödomstolen men har efter anstånd inte inkommit med något yttrande med utveckling av överklagandet.

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som gjorts av länsstyrelsen. Överklagandet ska därmed avslås.

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

Överklagande senast den 23 november 2017.

Liza Zetterberg

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liza Zetterberg, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Mattias Hodsoll.