



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2018-05-07
Stockholm

Mål nr
P 6512-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-06-30 i mål nr P 1273-17, se bilaga A

PARTER

Klagande
BRF Spiken

Ombud: JH

Motpart

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun
Turebergs torg 1
191 86 Sollentuna

2. -19. BG B m.fl.

3.

4.

5.

6.

Dok.Id 1403900

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

Ombud för 2-19: P G

J S

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten X i Sollentuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Spiken har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att ge bygglov.

BG B m.fl., (BG B m.fl. m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun har fått möjlighet att yttra sig men har inte avhört.

Sedan handläggningen i målet påbörjats har en av de lagfarna domarna fått förhinder. Målet har därför avgjorts med två lagfarna domare och ett tekniskt råd (2 kap. 10 § första stycket lagen om mark- och miljödomstolar).

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Spiken har i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med sammanfattningsvis följande tillägg:

Detaljplanen anger inte hur många lägenheter bostadshusen får ha trots att det var fullt möjligt att reglera detta enligt den lagstiftning och den praxis som gällde när planen tillkom 1978. Det finns inget behov av att tolka planen eftersom planbestämmelsen är tydlig. Att tolka en planbestämmelse gentemot vad som anses i planbeskrivningen ska vara aktuellt endast då detaljplanen är otydlig eller på något sätt inte är förenlig med en annan planbestämmelse. Om man ändå ska tolka detaljplanen i ljuset av planbeskrivningen ska det noteras att planbeskrivningen inte anger att hela området ska byggas med friliggande småhus utan endast att ”större delen” av området ska byggas ut

på det sättet. Planbeskrivningen anger alltså inte tydligt att avsikten var att förbjuda alla flerfamiljshus i de delar som omfattas av planbestämmelsen BF. Statens planverks anvisningar från 1976 är de som är tillämpliga i detta fall. Även om 1950 års anvisningar är aktuella saknas det skäl att neka bygglov för flerfamiljshus bara på den grunden att planen anger "F" eller "Ö". Det måste finnas ett stort mått av förutsebarhet vid tolkning av detaljplaner. Det är viktigt såväl för kommunen som för fastighetsägarna i planområdet – både exploatörer och grannar.

Området är inte enhetligt. Byggnaderna i området skiljer sig åt i t.ex. storlek, våningsantal, höjd, färg och fasadmateriäl. Det finns även andra flerbostadshus i närheten; ca 70 meter bort finns ett renodlat höghusområde. I ansökan har man medvetet valt att bygga ett hus som är lågt och att använda ett platt tak i stället för ett spetsigt för att inte störa omgivningen. Byggnaden är inskjuten i slutningen för att inte störa eller sticka ut onödigt. Byggnaden strider därmed inte mot kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bebyggelsen kan inte heller antas ge upphov till betydande olägenheter för omgivningen.

BG B m.fl. m.fl. har i huvudsak anfört detsamma som i underinstanserna med sammanfattningsvis följande tillägg:

Trots att planbeskrivningen inte är juridiskt bindande ska den användas för att tolka innebörden av en planbestämmelse. Det finns inte någon legaldefinition av begreppet fristående byggnad vare sig i dagens plan- och bygglag eller i den lagstiftning som gällde när planen tillkom. I avsaknad av en legaldefinition blir planbeskrivningens betydelse för tolkningen av plankartan ännu viktigare. Det är uppenbart att planförfattarens avsikt har varit att fastigheten skulle få bebyggas med ett friliggande småhus i högst två våningar utan vindsinredning.

Det är visserligen korrekt att den publikation från Statens planverk som gällde vid planens tillkomst var den som gavs ut 1976. Planen fick sin slutliga form hos kommunen i mars 1977. Att arbeta fram en detaljplan tar i normalfallet ett par år vilket innebär att arbetet med planen sannolikt pågick under 1975 och 1976 för att sedan antas av kommunen 1977 och därefter av länsstyrelsen 1978. Arbetet med planen har alltså i

allt väsentligt bedrivits under en tid då anvisningarna från 1950 var styrande. Anvisningarna från 1976 innebär dock inte någon förändring av tidigare praxis. Det har inte varit nödvändigt att ytterligare reglera maximalt antal lägenheter i planbestämmelserna. Detta eftersom där finns egnahems- och villabebyggelse som avses med beteckningen "F". Ett lägenhetshus med 12 lägenheter är inte förenlig med detaljplanen och dess syften.

Om domstolen skulle finna att det saknas begränsningar i detaljplanen för uppförande av ett flerbostadshus med 12 lägenheter på fastigheten strider byggnaden ändå mot anpassningskravet och omgivningskravet i PBL. Det finns inget annat flerbostadshus i området. Den planerade byggnaden skulle genom sin storlek och utförande utgöra den dominerande byggnaden i området. Den skulle avvika kraftigt mot den enhetliga villabebyggelsen. Den skulle sannolikt också leda till dubbelt så mycket trafik och en påtagligt högre olycksrisk på Folkungavägen. Denna väg har redan idag dålig sikt och svår framkomlighet eftersom den är brant och smal. Följden skulle också bli mer avgaser och ett ökat behov av parkeringsplatser för de boende i lägenhetshuset. Enligt bygglovsritningarna kommer det endast finnas sex-sju parkeringsplatser på fastigheten. Detta skulle innebära att övriga fem-sex hushåll behöver parkera på gatan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Mark- och miljööverdomstolen ska ta ställning till om det sökta bygglov är förenligt med detaljplanens bestämmelser.

För fastigheten X gäller en stadsplan fastställd 1978. Stadsplanen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan har betecknats BF vilket anges avse bostäder, fristående hus. I planbestämmelserna anges att på tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och på sådant område ska huvudbyggnader uppföras fristående.

En fråga i målet är vad som i planbestämmelserna avses med begreppet fristående hus. Som mark- och miljödomstolen anført får tolkningen av planbestämmelser ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Vid tolkningen kan även de myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges som gällde vid antagandet utgöra ett stöd.

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen, PBL, eller i den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. Mark- och miljödomstolen har redogjort för de två stadsplanesystem som beskrivs i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående Beteckningar på plankartor m.m. samt Bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2). Statens Planverk gav 1970 ut en reviderad upplaga av anvisningarna med motsvarande beskrivning av de olika systemen. Begreppet fristående hus har i dessa båda upplagor använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. Därefter omarbetades och kompletterades upplagan 1976. Som mark- och miljödomstolen angett var det 1976 års upplaga av Statens Planverks anvisningar som gällde när den nu aktuella stadsplanen antogs. I denna upplaga har beteckningarna för de olika systemen med fristående eller kopplade hus samt sammanbyggda hus behållits från tidigare upplagor. Även om benämningarna egnahems- och villabebyggelse inte förekommer, finns ingenting i anvisningarna som talar för att något annat avses med begreppet fristående hus.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen får begreppet egnahems- och villabebyggelse i normalfallet anses avse en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Att begreppet fristående hus i den nu aktuella planen ska tolkas på det sättet får också stöd av beskrivningen till planförslaget. Enligt beskrivningen består bebyggelsen inom området i huvudsak av småhus. I beskrivningen redogörs vidare för de två typer av bebyggelse som föreslås, nämligen att större delen av området föreslås utbyggt med friliggande småhus i högst två våningar utan vindsinredning medan ett obebyggt område tillhörigt kommunen föreslås bebyggt med 12 stycken småhus i grupp. Av beskrivningen framgår också att syftet med planen varit att i huvudsak befästa det

befintliga byggnadssättet i området. Till detta kommer att plankartan och planbestämmelserna även i övriga delar har utformats på ett sätt som ger stöd för den angivna tolkningen av begreppet fristående hus. Att det i planbestämmelserna inte anges något största antal lägenheter som får inredas i en byggnad leder inte till någon annan bedömning.

Det sökta bygglovets gäller ett hus med tolv lägenheter fördelade på två våningsplan och en souterrängvåning. Det övre våningsplanet har en loftgång. Samtliga lägenheter har egna entrédörrar. Mark- och miljööverdomstolens uppfattning är att en byggnad med tolv lägenheter och aktuell utformning inte kan anses utgöra ett fristående hus på det sätt som domstolen tolkar begreppet.

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den planerade byggnaden inte uppfyller vad som avses med begreppet fristående hus är byggnaden inte förenlig med gällande detaljplan. Avvikelsen är inte att betrakta som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Redan av denna anledning ska bostadsrättsföreningens överklagande avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, samt tekniska rådet Börje Nordström

Föredraganden har varit Malin Blohm.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-06-30
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 1273-17

KLAGANDE

1. -20. AM W m.fl.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

Dok.Id 500548

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

12.

13. BG B

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

MOTPARTER

1. BRF Spiken

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun
Turebergs torg 1
191 86 Sollentuna

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 20 januari 2017 i ärende nr 4032-40941-2016, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för ett flerbostadshus på fastigheten X i Sollentuna kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om syn och sammanträde.
 2. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut bifaller mark- och miljödomstolen överklagandena och upphäver Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommuns beslut den 5 oktober 2016 (D § 1148) samt avslår ansökan om bygglov.
-

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun (nämnden) gav i beslut den 5 oktober 2016 bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten X i Sollentuna kommun. Grannarna **AM W m.fl.**, (klagandena) överklagade beslutet. Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) avslog överklagandet i beslut den 20 januari 2017.

Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Klagandena yrkar att beslutet att bevilja bygglov ska undanröjas. De yrkar vidare att domstolen ska hålla syn på platsen och för det fall syn inte hålls yrkar de att sammaträde ska hållas. De har även i kompletterande inlägga som inkom till domstolen den 27 juni 2017 begärt inhibition av bygglovsbeslutet. Till stöd för sin talan anför de i huvudsak följande.

Ett bolag har förvärvat ett antal fastigheter i Sollentunas villaområden med syfte att bygga om dem till flerbostadshus. En av dessa villor är belägen på Folkungavägen 41, fastighet X. Bolaget avser att riva och bygga tolv nya bostadslägenheter på fastigheten fördelat på två våningar och en slutningsvåning om totalt 200 kvm byggnadsarea och 600 kvm bruttoarea. Bygglovet strider mot detaljplanen för området, anpassningskraven och omgivningskraven i plan- och bygglagen (2010:900) samt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det beviljade bygglovet är inte förenligt med detaljplanen. I planbeskrivningen och planförslaget får anses framgå att det är småhus som åsyftas vid nybyggnad. Planbeskrivningen fyller en mycket viktig funktion som stöd för tolkningen av planen

vid bygglovsprövningen. När det gäller att tolka en detaljplans ändamål bör således, vid osäkerhet, övriga dokument inkluderas i tolkningen av detaljplanens innebörd, se bl.a. förarbetena till plan- och bygglagen, prop. 2009/10:170 s. 214. Det är således av stor vikt att aktuell detaljplans samtliga dokument tas i beaktande för att avgöra om byggnadsåtgärden strider mot detaljplanen. Inte minst gäller det när det som i detta fall inte klart framgår enbart av texten i planbestämmelserna. Av det beslutade stadsplanförslaget daterat den 17 juli 1978 framgår att byggnadsrätten ska anpassas till rådande småhusbebyggelse, vilket tillgodogörs genom att friliggande villor föreslås vara byggnadssätt för aktuellt område. Vidare anges i planbeskrivningen att området i huvudsak ska utnyttjas för småhusbebyggelse. Småhusbebyggelse torde således, med stöd av planförslaget och planbeskrivningen, kunna tolkas in i planbestämmelsernas 4 § som reglerar det valda byggnadssättet, trots att det inte uttryckligen framkommer däri. Mot bakgrund av formuleringarna i planförslaget och planbeskrivningen torde det inte råda några tveksamheter om att detaljplanens ändamål är att det valda byggnadssättet ska bestå av småhus. Det aktuella lägenhetskompexet står i strid med detaljplanen och dess syfte.

Förutom att bygglovet inte är förenlig med detaljplan har klagandena åberopat att byggnaden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, att den skulle medföra en sådan påverkan som innebär betydande olägenhet, att det saknas en fullständig bullerutredning och att fastigheten inte kan anses vara fullt tillgänglig.

Bostadsrättsföreningen Spiken har i yttrande till domstolen anfört bl.a. följande vad gäller bygglovets förenlighet med detaljplanen. Detaljplanen är tydlig. Det råder inte någon som helst osäkerhet om att detaljplanen inte innehåller någon begränsning avseende uppförandet av andra bostadshus än småhus. Det saknas därför behov att överhuvudtaget ”tolka” detaljplanen utifrån vad som anges i såväl genomförandebeskrivningen som andra handlingar. Den aktuella åtgärden strider därmed inte mot detaljplanen. Det går inte heller att utläsa av genomförandebeskrivningen att avsikten med detaljplanen skulle ha varit att endast tillåta småhus. Vad som redovisas i genomförandebeskrivningen är endast att

kommundelsplanen för Tureberg och Häggvik förutsätter att området i huvudsak utnyttjas för småhusbebyggelse. Hänvisningen till kommunaldelsplanen i genomförandebeskrivningen innebär förstås inte att man i planbestämmelserna kan ”tolka in” ett totalförbud mot annan bostadsbebyggelse. Även med beaktande av det beviljade bygglovets kommer området fortfarande – i huvudsak – bestå av småhus. Åtgärden skall därmed inte ens stå i strid med det påstådda ändamålet med planen.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut, utöver vad som anges nedan.

Mark- och miljödomstolen tar upp målet direkt till prövning i sak, vilket innebär att yrkandet om inhibition av beslutet faller.

Det mark- och miljödomstolen ska bedöma i målet är om det finns förutsättningar för att bevilja aktuellt bygglov med anledning av vad de klagande har anfört om bl.a. detaljplanens syfte och vad som i övrigt framkommer av omständigheterna.

Rättsliga utgångspunkter för bedömning av förenlighet med detaljplanen

Den första frågan gäller alltså om bygglovets är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Inledningsvis noteras att även om det är plankartan med tillhörande planbestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet i en detaljplan så kan planbeskrivningen användas för att, när det behövs, tolka innebörden av en planbestämmelse.

Fastigheten X omfattas av en reviderad stadsplan som fastställdes den 17 juli 1978, D-053-04. Stadsplanen gäller som detaljplan. Vid tolkning av en detaljplan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för detaljplanens antagande beaktas. En annan ordning skulle innebära att äldre planer skulle kunna ges ett annat materiellt innehåll än det som planförfattaren avsett (jfr RÅ 1990 ref. 30 och Mark-

och miljööverdomstolens (MÖD) dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). Detaljplanens syfte och dess planbeskrivning kan vidare utgöra stöd vid tolkningen av detaljplanebestämmelser (se MÖD:s dom den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14 och prop. 2009/10:170 del 1 sid. 214). Förutom planbeskrivningen kan ledning, för att tolka planens syfte, också fås av de faktiska omständigheterna vid planarbetet (se MÖD:s dom den 28 juni 2016 i mål nr F 9268-15).

I aktuell plankarta anges användningsbestämmelsen BFIIn för området där fastigheten X ligger. Detta avser bostäder, fristående hus i två våningar och förbud mot vindsinredning samt högsta tillåtna byggnadshöjd 7,6 meter. Av planbestämmelserna framgår att med F betecknat område ska huvudbyggnader uppföras fristående och på tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras, bebyggelsen får inte ha en större byggnadsyta än 200 kvadratmeter och högst en femtedel får bebyggas.

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i nuvarande eller äldre plan- och bygglagen. Mark- och miljööverdomstolen har i ett liknande fall tolkat äldre planbestämmelser med stöd av Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2), som gällde vid tidpunkten för antagandet av den plan som var aktuell i det målet. Av dessa anvisningar framgår att områden som betecknas med bokstaven "F" avser områden med ett öppet byggnadssätt, där endast fristående hus får förekomma. Vidare att stadsplan avseende byggnads planyta och läge i huvudsak utformas enligt två olika system. Det ena systemet användes vid vanlig egnahems- och villa-bebyggelse som sker i öppet byggnadssätt, dvs. fristående eller i tomtgräns högst två och två sammankopplade hus. Det andra systemet tillämpas för bebyggelse med hus som sammankopplas fler än två och två och bebyggelse av hyreshuskaraktär, oavsett om byggnaderna utgör sammanhängande längor eller fristående som lamellhus eller punkthus. Systemet betecknades slutet byggnadssätt med bokstaven S (se sidhänvisningar i MÖD:s avgörande ovan, referat av Boverkets yttrande). Motsvarande system beskrivs i "Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag",

Statens planverk 1976, som var de anvisningar som gällde då nu aktuell stadsplan från 1978 antogs (se bl.a. s. 14 i den publikationen).

Av planbeskrivningen till aktuell plan framgår vidare bl.a. följande. Begränsningen av planområdet motiveras av att området består av ett klart avgränsat småhusområde som inte är planlagt. Planförslaget innebär bl.a. att större delen av området föreslås utbyggt med friliggande småhus i högst två våningar utan vindsinredning och att det av kommunen ägda obebyggda markområdet bebyggs med tolv stycken småhus i grupp, gemensamt garage och samlingslokal. Här anges i stället för BFIIIn planbestämmelsen BSgrIIIn. Övrig nybebyggelse, som kan åstadkommas genom avstyckning från befintliga fastigheter, utförs i den takt de enskilda markägarna önskar.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning

Domstolen bedömer att redan en tolkning av planbestämmelsen "BF" i ljuset av de anvisningar som råde vid tiden för planens antagande och som beskrivits ovan innebär att aktuellt bygglov för flerbostadshus med 12 små lägenheter i samma byggnad inte kan anses vara förenligt med detaljplanens bestämmelser och syfte för aktuell fastighet. Ytterligare stöd för denna tolkning ger planbeskrivning och de faktiska omständigheterna vid planarbetet, såsom de framgår av planbeskrivningen. Av dessa framgår enligt domstolens mening tydligt att syftet med stadsplanen från år 1978 var att reglera ett äldre villaområde och att inom villaområdet tillåta viss förtätning samt att även möjliggöra nybyggnad av ett grupphusområde på visst område. Detta uppfattar domstolen vara skälet till att man i planbeskrivningen anger att området *i huvudsak* skulle bebyggas med fristående småhus. Grupphusområdet gavs också i linje med de olika system som beskrivits ovan beteckningen "BS". Mot bakgrund av detta syfte och att det i planbeskrivningen också tydligt anges att planområdet är ett klart avgränsat småhusområde, är domstolens uppfattning att planbestämmelserna inte kan anses tillåta att det uppförs ansökt flerbostadshus på fastigheten X. I enlighet med den bedömningen ska överklagandena bifallas och länsstyrelsens beslut ändras på så sätt att nämndens beslut om bygglov ska

upphävas. Vid den utgången saknas det skäl att ta ställning till klagandenas övriga invändningar.

Med hänsyn till att avgörandet inte går de klagande emot anser domstolen att det inte behövs sammanträde i målet med stöd av 14 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Domstolen bedömer att det inte heller behövs syn i målet enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar för den bedömning av bygglovens planlighet som görs ovan. Yrkandena om syn och sammanträde ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 21 juli 2017. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Erika Ekman

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Erika Ekman, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Karlsson.