



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2019-05-15
Stockholm

Mål nr
P 3431-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-03-16 i mål nr P 6055-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. M B

2. A-G L

3. T L

4. C L-L

Motparter

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Saltsjödesign AB

Ombud: Advokat N N

3. S E

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus m.m. på fastigheten X i Nacka kommun

Dok.Id 1483683

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår A-G Ls yrkande om syn.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 8 juni 2017 § 78, dnr B 2017-000610, att ge bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader och anläggning av parkeringsplatser på fastigheten X i Nacka kommun och avslår bygglovsansökan.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M B, A-G L, T L och **C L-L** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av den överklagade domen ska avslå **S E** ansökan om bygglov för nybyggnad ett flerbostadshus med fem lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader och anläggning av parkeringsplatser.

A-G L har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn i målet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har vidhållit sitt beslut att bevilja **S E** ansökan.

S E och **Saltsjödesign AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M B, A-G L, T L och **C L-L** har åberopat samma omständigheter och grunder som i mark- och miljödomstolen. De har tillagt i huvudsak följande:

M B

Detaljplanens uttalade syfte är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad till högst två. Fastigheten är liten och det kommer tydligt märkas att byggnadsarean är för stor. Det är ingen liten avvikelser. Byggnaden har inte behövt innehålla just fem lägenheter. Bra planlösningar kan uppnås utan att den högsta tillåtna byggnadsarean överskrider.

A-G L

Det som anges i detaljplanen om att antalet lägenheter för ett bostadshus inte begränsas måste vägas mot detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär med stora lummiga tomter och glest bebyggelsemönster. Flerbostadshuset som bygglovets avser är ingen villa. Vid bedömningen av om det är en mindre avvikelse måste alla avvikelser beaktas i ett sammanhang. Det har inte funnits något behov av att överskrida den högsta tillåtna byggnadsarean.

T L och C L-L

I detaljplanen anges generationsboende som exempel på flera lägenheter i samma hus samtidigt som det anges att traditionella parhus med skilda fastigheter inte kan bildas. Det är tydligt att planens syfte inte är att antalet lägenheter ska maximeras inom den byggrätt som planen medger. Planbeskrivningen och planens syfte bör ges en större tyngd i förhållande till planbestämmelserna om handlingarna är motstridiga.

Saltsjödesign AB har anfört i huvudsak följande:

Friliggande hus

Byggnaden är friliggande. Den är helt rektangulär och innehåller två lägenheter på övre plan och tre mindre lägenheter på undre plan. Lägenheterna ligger omlott. Byggnaden har en enhetlig arkitektonisk utformning och det finns ett burspråk vid entréerna som är gemensamt för flera lägenheter och som knyter ihop byggnaden. Byggnaden ska uppföras under ett gemensamt tak och kommer upplevas som en byggnad. Byggnaden ger inte intrycket av att vara sammanbyggd eller kopplad på något sätt. Genom detaljplanen har byggrätterna mer än tredubblats och ingen begränsning har införts i antalet tillåtna lägenheter per fastighet. Den sökta åtgärden är förenlig med planens syfte.

En markägare som förvärvar en fastighet för visst ändamål måste kunna utgå ifrån att det som anges i detaljplanen utifrån dess ordalydelse är riktigt och kommer att beaktas vid en bygglovsprövning. Om Nacka kommun hade velat begränsa antalet lägenheter i

en huvudbyggnad hade det angetts i planbeskrivningen. Utifrån planens utformning finns det ingen motsättning mellan begreppen friliggande hus och flerbostadshus.

Antal våningsplan

En källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Av bygglovsritningen framgår att måtten för källaren ligger inom den i lag angivna definitionen. Av källarens utformning i övrigt framgår att det är fråga om en källare och inte ett våningsplan. På kortsidorna är källaren till största delen belägen under såväl marknivån som medelmarknivån. Även på långsidorna ligger golvnivån väl under marknivån och väsentligt lägre än medelmarknivån. Takhöjden är lägre än för övriga våningsplan. Även utifrån skiljer sig källaren från övriga våningsplan med liggande panel och små fönster och kommer utseendemässigt inte att uppfattas som en våning. Lägenheterna på plan ett skulle vara fullt funktionsdugliga som bostadslägenheter utan källaren.

Liten avvikelse

Överskridandet av den största tillåtna byggnadsarean med tio procent har krävts för att skapa en ändamålsenlig planlösning och för att klara tillgänglighetskraven på ett rimligt sätt. Det har funnits behov av lägenheter av olika storlek, bl.a. av flera lägenheter som består av tre rum och kök. Det har inte varit aktuellt att planera för ett projekt med endast en- och tvårumslägenheter. Avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte att tillåta permanent bebyggelse för bostadsändamål på befintliga tomter.

S E har anfört i huvudsak följande.

Nacka kommun marknadsförde fastigheten X och grannfastigheten Y som att det var möjligt att på dem göra ett mindre bostadsprojekt om tio lägenheter. På grund av att det bildades en opinion mot projektet försökte Nacka kommun först se till att han skulle få avslag på sin bygglovsansökan och därefter köpa tillbaka fastigheterna. När det inte gick inledde Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun ett arbete med att ändra detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

Bygglov gavs enligt den praxis som enligt nämndens uppfattning gällde vid beslutstillfället. Det har senare kommit ny praxis från Mark- och miljööverdomstolen i fråga om vad som kan rymmas inom termen friliggande byggnad och om bedömningen av avvikelser från detaljplan avseende överskridande av största tillåtna byggnadsarea. Det är rimligt att bygglovet prövas även mot denna nyare praxis. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har inlett ett arbete med att ändra detaljplanen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Saltsjödesign AB har åberopat bevisning till styrkande av att bottenplanet är en källare och att avvikelsen avseende byggnadsarea är en liten avvikelse.

Prövningen i målet gäller S E ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader och anläggning av parkeringsplatser på fastigheten X i Nacka kommun. Vid Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har ansökan handlagts parallellt med en ansökan om bygglov för samma åtgärder på grannfastigheten X. Nämndens båda beslut överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som avgjorde målen genom dom i mål nr P 6051-17 (Y) och mål nr P 6055-17 (X). Mark- och miljödomstolens båda avgöranden har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen, som prövar ansökan om bygglov på X i detta mål och ansökan om bygglov på Y i mål nr P 3438-18.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att syn inte behövs i målet

Domstolen ska hålla syn på stället om det behövs. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att syn inte behövs i detta mål. A-G Ls yrkande om syn ska därför avslås.

S E ansökan om bygglov

För fastigheten X gäller en detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen ska först ta ställning till om de åtgärder som S E ansökan om bygglov omfattar är förenliga med detaljplanen. Om de inte är det ska Mark- och miljööverdomstolen ta ställning till om det är frågan om sådana avvikelser från detaljplanen som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och om bygglov ändå ska beviljas.

Detaljplanen fick laga kraft den 21 oktober 2010. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan har betecknats B II fril e₁. Beteckningarna innebär enligt planbestämmelserna att marken ska användas för bostäder (B) som får ha högst två våningar (II) och att hus ska vara friliggande (fril) samt att endast en huvudbyggnad får uppföras och att vissa begränsningar avseende byggnadsarea gäller för såväl huvudbyggnaden som komplementbyggnader (e₁).

Tolkningen av planbestämmelsen ska ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid den tid då planen antogs 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. När planen antogs gällde den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL

En av frågorna i målet är tolkningen av planbestämmelsen om friliggande hus. Vad som avses med friliggande hus har inte definierats i vare sig PBL eller ÄPBL. Planbestämmelsen fril förekommer i Boverkets allmänna råd 2002:1, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, som var aktuell när den nu aktuella detaljplanen antogs. Där anges att planbestämmelsen fril innebär endast friliggande hus och det framgår att bestämmelsen tar sikte på husets utformning. Planbestämmelsen fril förekommer också i Boverkets tidigare revideringar av boken från 1993 och 1996 samt deras föregångare från Statens planverks publikation med samma namn från 1987. I dessa publikationer redogörs inte närmare för vad planbestämmelsen avser. Termen

friliggande hus finns i Terminologicentrum, TNC, Plan- och byggtermer 1994. Där anges att termen friliggande småhus är synonym med termen fristående småhus.

Vad som avses med fristående hus har inte heller definierats i vare sig PBL eller i ÄPBL. Termen fristående hus förekommer 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. Termen fristående hus har i båda dessa upplagor använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadsätt. Upplagan omarbetades och kompletterades 1976 och i den nya upplagan återfinns inte benämningarna egnahems- och villabebyggelse. Benämningarna egnahems- och villabebyggelse finns inte heller i Statens planverks och Boverkets publikationer som hänvisats till ovan. Det finns dock inget som talar för att något annat avsetts med termerna fristående och friliggande hus.

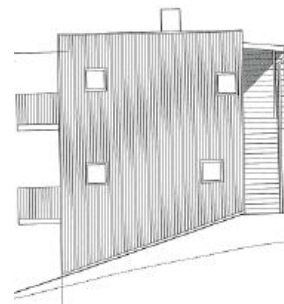
Termen egnahems- och villabebyggelse får i normalfallet anses avse en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems eller villabebyggelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17). Frågan är då om det i detta mål finns stöd för att planbestämmelsen om att hus ska vara friliggande ska tolkas på så sätt att det är egnahems- och villabebyggelse som avses.

Av planbeskrivningen framgår bland annat följande: Syftet med planen är att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. I detaljplanen anges att 22 nya småhusfastigheter kan bildas främst genom avstyckning. Enligt Nacka kommuns Översiktsplan 2002 ska marken inom planområdet användas huvudsakligen för enbostadshus och intentionerna i översiktsplanen överensstämmer väl med detaljplanen. Något program för planområdet behövs inte eftersom planen överensstämmer med översiktsplanen. Det finns ingen bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas.

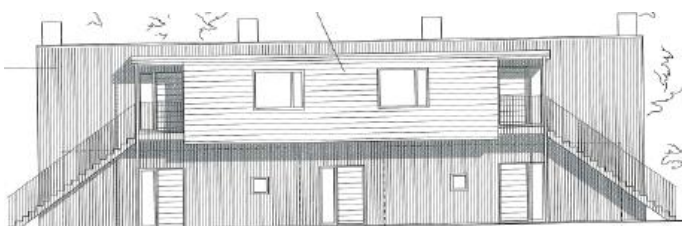
Det som i planbeskrivningen anges om detaljplanens syfte talar med styrka för att planbestämmelsen om att hus ska vara friliggande ska förstås så att det är egnahems- och villabebyggelse som avses. Formuleringen i planbeskrivningen om att det inte finns någon bestämmelse som begränsar antalet lägenheter och att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet måste läsas med beaktande av syftet med detaljplanen och förstås på så sätt att det inte uteslutande är enbostadshus som ska få uppföras. Som angetts ovan får termen egnahems- och villabebyggelse i normalfallet anses avse en- till tvåbostadshus. Generationsboende är en sådan boendeform som är förenlig med att det är egnahems- och villabebyggelse som avses. Sammantaget innebär formuleringarna i planbeskrivningen i detta mål att planbestämmelsen om fristående hus ska tolkas på så sätt att det är egnahems- och villabebyggelse som avses.



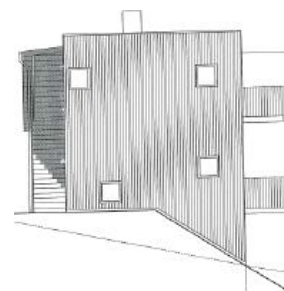
Fasad mot sydväst



Fasad mot sydost



Fasad mot nordost



Fasad mot nordväst

Huset i målet består av fem lägenheter. På fasaden mot sydväst, som vetter mot vägen, har varje lägenhet en egen balkong. Där finns också de tre dörrarna via bottenplanet som leder till respektive våning ovanför. På fasaden mot nordost har varje lägenhet en egen dörr. De tre dörrarna till våningen på fasadens markplan är utplacerade med jämna avstånd mellan varandra och de två dörrarna till ovanvåningen är placerade över

två av dörrarna på markplanet och nås via trappor på byggnadens utsida. Byggnadens utformning är sådan att det inte kan anses vara frågan om egnahems eller villabebyggelse. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att byggnaden inte heller visuellt kan uppfattas som sådan bebyggelse. Flerbostadshuset kan därför inte anses utgöra ett friliggande hus på det sätt som termen ska tolkas i detaljplanen.

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den planerade byggnaden inte uppfyller vad som avses med termen friliggande hus är bygganden inte förenlig med detaljplanen. Avvikelsen är inte att betrakta som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Redan av denna anledning ska beslutet att ge bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader och anläggning av parkeringsplatser upphävas och bygglovsansökan avslås. Det saknas därmed skäl för Mark- och miljööverdomstolen att pröva vad klagandena anfört i övrigt som grund för avslag av bygglovsansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredraganden har varit hovrättsfiskalen Gustaf Strand.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-03-16
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 6055-17

PARTER

Klagande

1. I L
2. T L
3. C L-L
4. M B
5. A F
6. A-G L

Motparter

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka
2. Saltsjö Design AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-09-13 i ärende nr 40322-31913-2017, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för flerbostadshus m.m. på fastigheten Nacka X _____

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar I Ls och A Fs överklaganden.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår övriga överklaganden.
- _____

Dok.Id 533558

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

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 8 juni 2017 att ge bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader och anläggning av parkeringsplatser på fastigheten X. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 13 september 2017, såvitt nu är aktuellt, avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har denna dag meddelat dom i mål angående bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fem lägenheter m.m. på grannfastigheten Y, se mål P 6051-17.

YRKANDEN

I L, T L, C L-L, M B, A F och A-G L har yrkat att nämndens beslut ska upphävas.

UTVECKLING AV TALAN

Klagandena har till stöd för sin talan anfört bl.a.följande.

I L

Hennes fastighet gränsar inte till den aktuella fastigheten, men hon är boende på samma väg och är berörd med hänsyn till omfattningen på bygglovet samt natur- och trafikförhållandena på platsen. Att bevilja åtgärderna är inte förenligt med kommunens genomförandeplan och aktuell detaljplan.

T L och C L-L*Åtgärderna strider mot detaljplanens syfte*

Av planbeskrivningen framgår att syftet är att tillåta permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. Vidare framgår att det inte finns någon bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende, men att traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. I genomförandebeskrivningen anges att de två aktuella fastigheterna avser enbostadshus.

Högsta tillåtna byggnadsarea, totalhöjd och våningsantal överskrids

Högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med 10 procent. Högsta tillåtna totalhöjd överskrids också. Totalhöjden bör mätas mot vägen. Bygglov har beviljats för tre våningar trots att högsta våningsantal enligt detaljplanen är två. Sökanden har ritat ett förtjockat bjälklag om ca 90 cm mellan sutterängvåningen och våningen ovanför, troligtvis för att undkomma 1,5 metersregeln. Det är oklart hur man räknat ut medelmarknivån. Det som skiljer en våning från en källare är dess användning. Utrymme som är mätvärt och uppfyller krav på tillgänglighet, golvyta och rumshöjd ska räknas som våning. Höjden kommer vara 2 700 mm och utrymmena avses användas som gillestuga (finns entré med utgång till trädgård samt fönster), förråd med fönster, dusch och en mindre del som utgör trapphus. I pågående försäljning har utrymmena i allt väsentligt marknadsförts som bostadsyta och uppfattas så av gemene man.

Byggnaden är inte fristående

Bestämmelsen ”fril” ska enligt Boverket traditionellt tolkas som en- eller två-bostadshus. Om det saknas tydliga definitioner ska man vända sig till planbeskrivningen. Aktuell planbeskrivnings skrivningar om småhusbebyggelse, permanent

villabebyggelse m.m. borde vara nog så tydliga. I planbeskrivningen hänvisas till översiktsplanen som också anger ”huvudsakligen enbostadshus”.

M B

Åtgärderna överskrider högsta tillåtna byggnadsarea, högsta antalet våningar och tillåten takhöjd. Huvudbyggnaden är inte fristående. Åtgärden strider mot detaljplanens syfte och naturvärden har inte beaktats. Åtgärden strider mot rekommenderat parkeringsantal för bostäder i Nacka 2016. Hon hänvisar till en utredning från Naturskyddsföreningen i Nacka.

A F

Som tidigare anförts i yttrande över bygglovsansökan och i överklagande till länsstyrelsen (som avvisades), strider bygglovet i sin nuvarande form mot detaljplanen på följande sätt. Byggloven avser två flerbostadshus med fem lägenheter vardera, trots att detaljplanens syfte är att tillåta en permanent villabebyggelse. Bygglovet avser i praktiken tre våningar, trots att endast två våningar är tillåtet enligt detaljplanen. Bygglovet avser hus med 6,5 meter hög fasad mot nordost och 10 meter hög fasad mot sydväst, vilket innebär en medelhöjd på 8,25 meter. Detaljplanen tillåter en medelhöjd på högst åtta meter för tvåvåningshus. Även byggnadsarean överskrids. Enligt bygglovet ska placering av huvudbyggnad ske 3,5 meter från tomtgräns, trots att det enligt detaljplanen måste vara minst 4,5 meter. Bygglovet avser hus som kraftigt kommer att avvika från omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är bl.a. att bevara området karaktär.

A-G L

Åtgärderna överskrider högsta tillåtna byggnadsarea, högsta antalet våningar och tillåten takhöjd. Huvudbyggnad som inte är fristående har medgetts. Åtgärden strider mot detaljplanens syfte och det är inte fråga om en mindre avvikelse. Åtgärden medför betydande olägenhet.

DOMSKÄL*Fråga om klagorätt*

I L och A F har inte varit part hos länsstyrelsen. Det saknas därmed förutsättningar att ta upp deras överklaganden till prövning. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Bygglov

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Av planbeskrivningen framgår att planens syfte är att tillåta en permanent villa-bebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. Under rubriken ”bebyggelse” anges följande. *”Det finns ingen bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas”*.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det syfte som anges i planbeskrivningen, dvs. villabebyggelse, kan uppfattas som motstridigt i förhållande till den exemplifiering som anges avseende lägenheter. Med hänsyn till att det uttryckligen anges att det inte finns någon planbestämmelse som begränsar antalet lägenheter instämmer domstolen dock i länsstyrelsens bedömning att huvudbyggnaden får innehålla flera lägenheter och att åtgärden är förenlig med planens syfte. Domstolen delar även länsstyrelsens bedömning att flerbostadshuset uppfyller detaljplanens krav på att vara en friliggande huvudbyggnad. Även i övrigt instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning. Vad klagandena anfört föranleder ingen annan bedömning.

Övriga överklaganden ska därmed avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 6 april 2018.

Anders Lillienau

Jonas T. Sandelius

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Jonas T. Sandelius deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Susanne Kleman