



SVEA HOVRÄTT  
Rotel 0601  
060103

Mål nr: P 4364-19

## Rättelse/komplettering

Dom, 2019-12-20

**Rättelse, 2019-12-20**

Beslut av: hovrättsrådet Lars Olsson

Datum för dom ska rätteligen vara 2019-12-20.



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

**DOM**  
2020-12-20  
Stockholm

Mål nr  
P 4364-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-04-02 i mål nr P 4052-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2, 769625-3702

2. F K

3. M K

4. C S

### Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun  
185 83 Vaxholm

2. Vasallen Vaxholm Exploatering AB, 556800-9343  
Box 244  
701 44 Örebro

Ombud: Advokat J O

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av radhus m.m. på fastigheterna X och Y i Vaxholms kommun

---

Dok.Id 1549133

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

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

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun beslut den 9 februari 2018, SB § 37, Dnr 2017:0922 och avslår ansökan om bygglov på fastigheten Y.
  2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena i övrigt.
-

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2, F K, M K och C S** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva besluten om bygglov.

**Stadsbyggnadsnämnden** och **Vasallen Vaxholm Exploatering AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som i underinstanserna.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i området.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Y

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning avseende bebyggelsens lämplighet med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. Bebyggelsen kan inte anses komma att medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Detaljplanen medger att fastigheten får bebyggas med en sammanlagd byggnadsarea om 300 kvadratmeter. Enligt Svensk standard SS 21054:2009, som regelmässigt tillämpas vid beräkning av byggnadsarea, ingår den area som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Utkragande byggnadsdelar räknas som utgångspunkt in i byggnadsarean med undantag för vissa specifika situationer.

Byggnaden är utformad som en radhuslänga i en våning med inredd vind och förråd i suterräng. De fem entréerna är indragna i byggnadskroppen. Mark- och miljööverdomstolen har i ett tidigare avgörande bedömt att mätregelns undantag för utkragande byggnadsdel inte har kunnat tillämpas på en tvåvåningsbyggnad där ena

hörnet på entréplanet var avskuret (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14). Med hänsyn till att det inte är fråga om någon utkragande byggnadsdel bedömer Mark- och miljööverdomstolen att mätregelns undantag inte är tillämpligt. De indragna entréerna ska därför räknas in i byggnadsarean.

Enligt Svensk standard är projektionen av en utkragande byggnadsdel mätvärd, och ska därmed räknas in i byggnadsarean, om dess lägsta punkt är belägen lägre än 3,0 meter ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,5 meter. Av fasadritningen framgår att byggnaden ska förses med fem balkonger med djupet 1,5 meter belägna 2,5 meter över marken. Balkongerna ska därför räknas in i byggnadsarean (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2018 i mål nr P 6928-17).

Eftersom de indragna entréerna och balkongerna ska räknas in blir byggnadsarean cirka 347 kvadratmeter, vilket överstiger den sammanlagda byggnadsarea som fastigheten får bebyggas med. Byggnaden avviker därmed från detaljplanen. Avvikelsen är inte liten. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

*X*

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning avseende bebyggelsens lämplighet med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. Den stödmur som krävs för att anordna en infartsväg till parkeringsplatsen bedöms godtagbart anpassad till platsen. Det finns inget hinder mot att anlägga stödmur och parkeringsplats på mark som är punktprickad på plankartan eftersom begränsningen endast innebär att byggnad inte får uppföras där. Bebyggelsen är också i övrigt planenlig och kan inte antas komma att medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Lars Olsson, referent, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Erik Stålhammar.

Föredraganden har varit hovrättsfiskalen Simon Nesterud.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-04-02  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 4052-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. Brf Grisselmaren 2

2. C S

3. F K

4. M K

5. A P

6. L H

7. B J

8. M N

9. C N

10. P O

11. A S

12. A V

13. L W

Ombud för 6-13: A P

Dok.Id 569689

---

**Postadress**

Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**

Sicklastråket 1

**Telefon**

08-561 656 30

**E-post:** mmd.nacka.avdelning3@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Expeditionstid**

måndag – fredag  
08:00–16:30

**Motparter**

1. Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad  
185 83 Vaxholm

2. Vasallen Vaxholm Exploatering AB  
Byggnad 233, Rindö Hamn  
185 41 Vaxholm

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-05-18 i ärende nr 40322-10999-2018  
och 40322-10990-2018, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av radhus mm på fastigheterna X och Y i Vaxholms  
kommun.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---



## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad (nämnden) beslutade den 9 februari 2018, SB § 36, att på fastigheten X bevilja rivningslov för befintlig byggnad samt att bevilja bygglov för nybyggnad av 6 stycken enbostadshus (radhus), 12 stycken parkeringsplatser och stödmurar. Nämnden beslutade vidare, den 9 februari 2018, SB § 37, att på fastigheten Y, bevilja bygglov för nybyggnad av 5 stycken enbostadshus (radhus), 10 parkeringsplatser och stödmurar. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholm (länsstyrelsen).

Länsstyrelsen beslutade genom delbeslut den 13 april 2018 att avvisa överklagandena i den del som avsåg beslutet om rivningslov på fastigheten X, samt avlog yrkandena om inhibition vad gäller besluten om bygglov på fastigheterna X och Y. Delbeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som i dom i mål nr P 3275-18 den 1 juni 2018 avlog överklagandet av länsstyrelsens beslut om avvisning av överklagandena i den del som avsåg rivningslov, samt i slutligt beslut i mål nr P 3278-18 den 28 maj 2018 avskrev målet från fortsatt handläggning i den del som avsåg överklagandet av länsstyrelsens beslut om att avslå yrkandena om inhibition.

Länsstyrelsen beslutade genom dom den 18 maj 2018 att avslå överklagandena gällande nämndens beslut om bygglov på fastigheterna X och Y.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen av A P, L W, L H, C N, M N, B J, P O, A V och A S, bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2, F K och M K samt av C S.

**YRKANDEN M.M.**

**A P, L W, L H, C N, M N, B J, P O, A V och A S** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut ska upphäva besluten om bygglov. De får vidare förstås som att de yrkar att domstolen ska hålla syn på platsen. Till stöd för sin talan har de bifogat tidigare ingivna handlingar i ärendet och hänvisar till vad som anförts hos länsstyrelsen. De har härutöver anført i huvudsak följande. De har alla lägenheter i Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2, företrädesvis i den västra delen av byggnaden. Förtätningen som de sökte åtgärderna medför innebär inte endast ett ökat antal lägenheter utan uppstår då tomterna är båda små och smala. Det kommer att krävas stora markarbeten och terrasseringar för att kunna få plats med hus, parkeringsplatser, vägar m.m. De instämmer inte i länsstyrelsens bedömning att åtgärderna i dess helhet skulle vara förenliga med detaljplanen. Åtgärderna innebär en sammanlagd stor avvikelse från detaljplanen.

**Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2 och F K och M K** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut ska upphäva bygglovsbesluten. De har vidare yrkat inhibition samt att domstolen ska hålla syn på platsen. Till stöd för sin talan har de anført vad som anförts hos länsstyrelsen samt har hänvisat till den bevisning som åberopats tidigare. Härutöver har de anført i huvudsak följande. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över den aktuella detaljplanen uttalat att den byggrätt som föreslås på fastigheten

Y inkräktar på den kulturhistoriska miljön och att denna byggrätt av hänsyn till kulturmiljön bör utgå. Vid tidpunkten för detaljplaneläggningen fanns det inte några boende i de västra kasernbyggnaderna. Det fanns då inte någon intressent som kunde bevaka och anføra eventuella olägenheter som den planerade byggnationen kunde innebära för de boende.

**C S** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut upphäver besluten om bygglov och rivningslov. Hon har vidare yrkat inhibition av bygglovsbeslutet och beslutet om rivningslov samt att

domstolen ska hålla syn på platsen. Hon yrkar också att en solstudie ska göras samt en utredning om skorstensröks påverkan på miljö och hälsa samt överensställningen med brandskyddsregler. Till stöd för sin talan har hon anfört vad som anförts hos länsstyrelsen samt har hänvisat till vad som anförts i överklagandena från föreningen och från M K och F K. Hon har även hänvisat till detaljplanen för området i sin helhet. Hon har härutöver anfört i huvudsak följande. Av detaljplanen går det inte att utläsa att det finns en rätt att bygga 380 kvm på fastigheten X. Av bygglovshandlingarna är det också svårt att riktigt förstå hur byggnationen på fastigheten kommer att bli, inte minst hur stödmurens placering mellan fastigheterna kommer att se ut. Egentligen är byggnadshöjden mycket högre än vad ritningarna visar eftersom markutfyllnader skett. Byggnationen kommer att ta bort solljus och utsikt för många boende i föreningen. Det saknas en utredning av om det är korrekt ur brandskydds – och hälsosynvinkel med de föreslagna skorstenarna.

Vasallen Vaxholm Exploatering AB och nämnden har getts tillfälle att yttra sig över överklagandena samt över byggnadsareans storlek på fastigheten Y.

**Vasallen Vaxholm Exploatering AB** har anfört i huvudsak följande. Bolagets uppfattning är att byggnadsarean inte blir större än 300 kvm på fastigheten Y vid ett utförande enligt bygglovsritningen. Det är troligen de indragna partierna vid entréerna till bostäderna, i bottenvåningen, som har gett upphov till missförstånd vad gäller byggnadsarean på fastigheten. Eftersom de indragna partierna är mindre än 1,5 meter djupa och den ovanliggande våningen är belägen mer än 3,0 meter över mark, så ska dessa inte inräknas i byggnadsarean enligt Svensk Standard SS 21054:2009, se p. 7.3.1 och 7.4.2 stycke 3, d.v.s. projektionen ska inte anses mätvärd. Bolaget ger in och hänvisar till en ritning med markeringar av de aktuella indragna partierna och deras mått.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Klagandena har hänvisat till detaljplanens planbeskrivning och nämnden vill framhålla att detta dokument inte är juridiskt bindande, till skillnad från plankartan med planbestämmelserna. När det gäller

byggnadsarean på fastigheten Y har nämnden utgått från att utrymmet framför respektive entré varit att se som öppenarea och förlitat sig på att det på planritningen angivna måttet 300 kvm är korrekt.

Klagandena har getts tillfälle att yttra sig över Vasallen Vaxholm Exploatering AB och nämndens yttranden.

C S har gett in bilder samt länsstyrelsens samrådsyttrande den 8 december 2010 samt har härutöver anfört bl.a. att aktuella bygglov strider mot såväl planbeskrivningen som plankartan och planbestämmelserna.

**Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 2 och F K och M K** har anfört bl.a. följande. Domstolen bör undersöka både om byggnationens höjd och dess byggnadsarea är förenlig med detaljplanen. Det är vilseledande att planbeskrivningen, där kommunens intentioner med planläggningen framgår, inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

## DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 29 juni 2018 beslutat att avslå yrkandena om inhibition i målet. Vidare har domstolen den 20 mars 2019 beslutat att inte hålla syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Domstolen konstaterar inledningsvis att prövningen i målet avser frågan om nämnden haft fog för sitt beslut att bevilja bygglov på fastigheterna X och Y. Frågan om rivningslov prövas inte i målet.

När det gäller frågan om åtgärdernas förenlighet med detaljplanen för området konstaterar domstolen följande. På fastigheten Y är den maximala byggnadsarean angiven till 300 kvm. Vid en närmare granskning av ritningarna för

den fastigheten och efter bolagets förtydligande i målet framgår det att de indragna partierna vid entréerna till bostäderna i bottenvåningen är mindre än 1,5 meter djupa och den ovanliggande våningen är belägen mer än 3,0 meter över mark, varför dessa delar inte är IE och således inte ska räknas in i byggnadsarean (se Svensk Standard SS 21054:2009, se p. 7.3.1 och 7.4.2 stycke 3). Maximal byggnadsarea enligt detaljplanen överskrids således inte på denna fastighet. Domstolen konstaterar, liksom underinstanserna, att även övriga åtgärder är förenliga med detaljplanen för området. I denna del kan det även förtydligas att det är plankartan med bestämmelserna, inte planbeskrivningen, som är det juridiskt bindande dokumentet.

Domstolen konstaterar vidare att de planerade byggnationerna i vissa delar kan komma att innebära olägenheter i form av minskat ljusinsläpp, skuggbildning och eventuell insyn för boende i bostadsrättsföreningens fastighet. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att olägenheterna inte kan anses som betydande i 2 kap. 9 § PBL:s mening. Framtida eventuella olägenheter från eldning i kaminer i planerade radhus är inte en fråga för domstolen att ta ställning till i nu aktuellt mål. Yrkandet om att inhämta en utredning om skorstensröks påverkan på miljö och hälsa ska därmed avslås. Det finns inte heller skäl att inhämta en solstudie.

Mark- och miljödomstolen anser vidare att de planerade byggnaderna i sin utformning, volym och placering till övervägande del följer karaktären i området. Bebyggelsen får anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden och med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i övriga delar i länsstyrelsens bedömning. Mark- och miljödomstolen finner inte heller skäl att rikta någon invändning mot länsstyrelsens eller kommunens handläggning av ärendet. Vad klagandena i övrigt har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 23 april 2019. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Lisa Grill.