



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2020-01-16  
Stockholm

Mål nr  
P 10537-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-10-19 i mål nr P 4947-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. L/Å"D
2. N"D
3. M"F
4. R"G
5. F"P
6. L"P
7. P N
8. R N
9. Kim Rasmussen, Heleneviksbacken 13, 431 36 Mölndal
10. Paula Wirdheim, adress som 9
11. Johan Svantesson, Heleneviksbacken 10, 431 36 Mölndal
12. Margareta Thompson, Heleneviksbacken 9, 431 36 Mölndal
13. Per-Allan Thompson, adress som 12

### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Mölndals kommun, 431 82 Mölndal
2. Fagring & Nordberg D 3 AB, c/o Per Norberg, Örlogsvägen 3B, 426 71 Västra Frölunda

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Sjövalla 1:230 i Mölndals kommun

Dok.Id 1528386

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		måndag – fredag 09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**J-Å B, L B, K D, P E, D N, J N, R" P, T" P, Kim Rasmussen, Johan Svantesson, Margareta Thompson, Per-Allan Thompson och Paula Wirdheim (L/¤"D m.fl.)** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå bygglovsansökan.

**Byggnadsnämnden i Mölndals stad och Fagring & Nordberg D 3 AB** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**J-Å B m.fl.** har, utöver vad de framförde i mark- och miljödomstolen, anfört i huvudsak följande:

Bebyggelsen i Helenevik har utvecklats från ett sommarstugeområde till ett villaområde. Vid tiden då gällande detaljplan upprättades fanns inga flerbostadshus i området utan bebyggelsen bestod av normalstora villor, sommarstugor och några obebyggda tomter. Det finns inga omständigheter i texten som talar för att annat än vanliga enbostadshus avses. På flera platser beskrivs de problematiska topografiska förhållandena med smala, branta vägar och begränsade tillfartsmöjligheter vilket ytterligare stärker antagandet att avsikten inte har varit att medge flera hushåll per fastighet.

Enligt Mölndals stads parkeringsnorm ska parkering anordnas inom respektive fastighet med minst 1,5 bilplats per bostad samt 0,2 besöksparkering per bostad. Detta skulle innebära 13,6 parkeringsplatser för 8 hushåll, vilket inte finns i aktuell ansökan.

Boverkets byggregler anger att det för samtliga hushåll, liksom på närmiljöns lekytor och sittplatser, vid vår- och höstdagjämning ska finnas minst 5 timmars sol klockan 09.00–17.00. Det är inte korrekt att det enbart är vegetation på den egna tomten som skuggar. För den inre delen av tomten är det huvudsakligen det branta bergspartiet som

skuggar och i övrigt även det relativt täta skogspartiet på bergsknallen bakom tomten som ger skugga. Avlägsnande av vegetation på den egna tomten skulle ha obefintlig eller endast minimal påverkan på solinstrålningen för sökt byggnad. Solförhållandena kommer dessutom ytterligare försämrats när ett likadant hus byggs tätt framför byggnaden på nedre delen av tomten.

L/☐"D m.fl. har till stöd för överklagandet bifogat fotografier och skrift från Boverket m.m.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Att parkering ska anordnas inom respektive fastighet med minst 1,5 bilplatser per hushåll med tillägg av 0,2 besöksplatser per bostad gäller enligt stadens parkeringspolicy för en- och tvåbostadshus och inte för flerbostadshus. Med beaktande av den aktuella zonen i parkeringspolicyn är antalet parkeringsplatser tillräckliga.

**Fagring & Nordberg D 3 AB** har, utöver vad bolaget framfört tidigare, anfört i huvudsak följande:

Utsikten för de bakomliggande byggnaderna påverkas beroende av åt vilket håll man väljer att rikta blicken. Utsikten åt just det håll där den aktuella byggnaden är belägen påverkas något, dock är horisonten fortfarande obruten och sjön förblir också delvis synlig. Förslaget innebär ingen betydande olägenhet för grannskapet.

Det är inte redovisat i planen att syftet är byggnation av viss karaktär och sort. Förslaget är byggnader som kommer att upplevas som fristående och flerbostadshus är förenliga med planen.

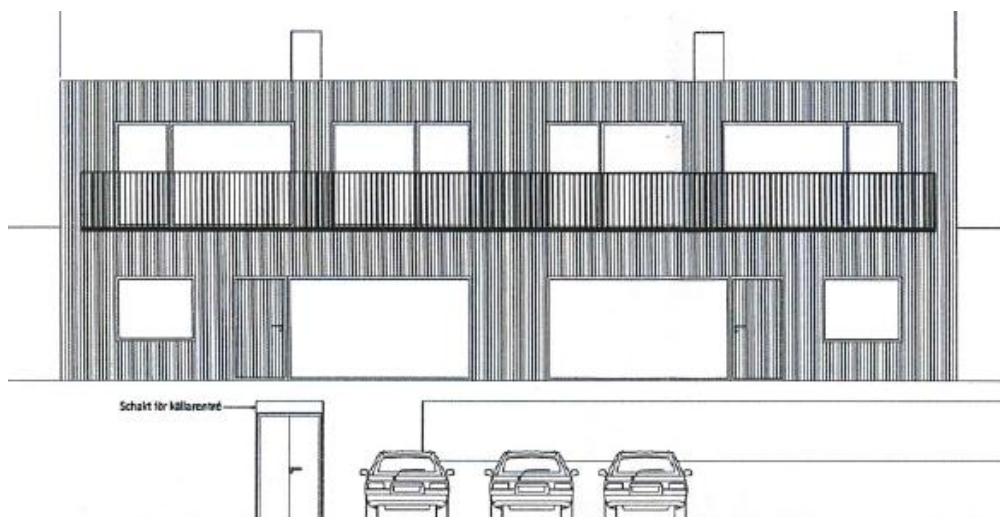
Förslaget är anpassat till omgivningen vad gäller hänsyn till stadslandskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnadens utformning och volym skiljer sig inte mot omgivande byggnader och strider därför inte heller mot hänsyn till stads- och landskapsbilden eller intresset av en god helhetsverkan.

Bilparkeringen följer normen i förhållande till byggnadsytan och löses på tomten.  
Riktlinjer och regler gällande fönsterstorlekar, ljusinsläpp och brandsäkerhet följs.

Bolaget har till stöd för sin talan bifogat fotografier.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten Sjövalla 1:230 gäller en stadsplan från 1988. Stadsplanen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BFII. Av planbestämmelserna framgår att på områden som är betecknade med F ska huvudbyggnader uppföras fristående.



Fasad mot sydost



Situationsplan

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver fristående hus ska förstås. Tolkningen bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd.

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Termen fristående hus förekommer i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2) samt senare revideringar av denna skrift. I praxis har dessa anvisningar tillmätts betydelse vid tolkningen av planbestämmelser om bl.a. fristående hus. Det har då framhållits att termen, enligt anvisningarna, har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. I samtliga fall där Mark- och miljööverdomstolen har tillmätt sådana myndighetsanvisningar betydelse för slutsatsen att planbestämmelserna Ö (öppet byggnadssätt) eller F (fristående hus) uteslutit flerfamiljshus har det även funnits

konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras. (Se t.ex. rättsfallet MÖD 2016:18 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17 och den 15 maj 2019 i mål nr P 3431-18.)

De aktuella planbestämmelserna innehåller ingen begränsning i antal bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet. Enligt beskrivningen till stadsplanen är de avstyckade fastigheterna i området i huvudsak bebyggda med hus för åretruntboende av varierande storlek och typ. Syftet med planförslaget är bl.a. att klargöra förutsättningarna för bebyggelse genom att ersätta äldre avstyckningsplaner och byggnadsförbud med stadsplan. Vidare anges i beskrivningen att planförslaget redovisar totalt 85 bostadsfastigheter, varav 76 är befintliga och 9 är nya. Det saknas i beskrivningen en närmare redovisning av vilken typ av bebyggelse som finns och vilken typ av bebyggelse som avses uppföras i planområdet. Mark- och miljööverdomstolen finner att det inte finns något stöd för att i detta mål tolka planbestämmelsen F så att enbart egnahems- och villabebyggelse får uppföras. Det finns därmed ingen anledning att göra någon bedömning av om utformningen av bostadshusen visuellt kan anses överensstämma med egnahems- och villabebyggelse. Mark- och miljööverdomstolen delar således mark- och miljödomstolens och länsstyrelsens bedömning att den aktuella åtgärden, dvs. uppförande av ett flerbostadshus, inte kan anses strida mot planen avseende byggnadssätt.

Även när det gäller övriga invändningar mot bygglovets som framförts av L/☒"D m.fl. delar Mark- och miljööverdomstolen de bedömningar som mark- och miljödomstolen och länsstyrelsen har gjort.

Det har således inte framkommit något skäl till att bygglov inte kan ges. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Ralf Järtelius samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam. Föredragande har varit Ulrika Agerskans.





VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-10-19  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 4947-17

## **PARTER**

### **Klagande**

1. L/♣"D  
Heleneviksbacken 14, 431 36 Mölndal

2. N"D  
Heleneviksbacken 14, 431 36 Mölndal

Ombud:  
L/♣"D Samma  
adress

3. M"F  
Heleneviksbacken 8, 431 36 Mölndal

4. R"G  
Heleneviksbacken 8, 431 36 Mölndal

5. F"P  
Heleneviksbacken 12, 431 36 Mölndal

6. L"P  
Heleneviksbacken 12, 431 36 Mölndal

7. P N  
Heleneviksbacken 20, 431 36 Mölndal

8. R N  
Heleneviksbacken 20, 431 36 Mölndal

9. Kim Rasmussen  
Heleneviksbacken 13, 431 36 Mölndal

10. Johan Svantesson  
Heleneviksbacken 10, 431 36 Mölndal

11. Margareta Thompson  
Heleneviksbacken 9, 431 36 Mölndal

12. Per-Allan Thompson  
Heleneviksbacken 9, 431 36 Mölndal

Dok.Id 409947

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 <b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

13. Paula Wirdheim  
Heleneviksbacken 13, 431 36 Mölndal

**Motpart**

1. Fagring & Nordberg D 3 AB  
c/o Per Fagring  
Carlbergsgatan 20 A, 412 33 Göteborg

2. Byggnadsnämnden i Mölndals kommun  
431 82 Mölndal

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 29 november 2017 i ärende nr 403-43281-2016, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Sjövalla 1:230 i Mölndals kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Se länsstyrelsens beslut, bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

**Paula Wirdheim, Per-Allan Thompson, Margareta Thompson, Johan**

**Svantesson, Kim Rasmussen, T" P, R" P, J N, D N, P E, K D, L B och J-Å B**

(klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver det beviljade bygglov. De har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det bör uppmärksammas att byggherren har för avsikt att stycka av tomten och uppföra ett likadant flerfamiljehus på båda styckningslotterna. Överklagandet ska därför behandlas med utgångspunkt från att det är två stycken flerfamiljehus med fyra hushåll i respektive hur på fastigheten Sjövalla 1:230.

Av detaljplanens bestämmelser framgår att bostäder ska uppföras fristående. Termen fristående ska betraktas i ljuset av termens betydelse då planen uppfördes. Gällande plan tillkom under 1947-års byggnadslag samt 1959-års byggnadsstadga. Till planbestämmelse "B" (bostad) användes vid denna tid en av tre tillägsbestämmelser för att ange kategori av hur. Dessa var "F" (fristående hus), "Ö" (fristående eller i tomtgräns sammankopplade hus högst två och två) eller "S" (sammankopplade hus). Då en plan istället åsyftade flerfamiljshus angav begränsningar på plankartan i form av byggnads maximala utsträckning i längd och bredd, ofta förenat med bestämmelser om utnyttjandegrad "e" och placering "p". Då dessa snarare markeringar saknas på plankartan för Sjövalla 1:230 är den enda rimliga bedömningen att syftet med planen var att tillåta det som då kallades egnahemsbebyggelse, dvs enfamilj småhus.

Länsstyrelsen har i sitt beslut anfört att den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanens krav på fristående och hänvisar till mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 6092-15 med beslutsdatum 22 mars 2016. Målet rörde en närliggande fastighet. Dock så var en annan detaljplan tillämplig som var från år 2004 samt att

detaljplanen angav termen friliggande. Den nu aktuella detaljplanen i förevarande mål är betydligt äldre samt att termen inte är friliggande utan fristående.

Boverket har i en definition anført att till småhus hör fristående villor, radhus, kedjehus och parhus. Flerbostadshus är bostadshus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter, där lägenheter ligger ovanpå varandra. Boverkets definitioner styrker att den sökta byggnaden med fyra bostäder ovanpå varandra inte är planelig då termen fristående inte inkluderar flerbostadshus.

Fastigheten Sjövalla 1:230 ligger i nordostläge intill ett högt berg. Särskilt de inre delarna av tomten är mycket skuggig och får endast begränsat med solljus under stora delar av året. Inga solljusmätningar har genomfört i målet.

Den väg som läger längs fastigheten, Heleneviksbacken är en mycket brant och smal väg. Den saknar även trottoar och cykelbana. Trafiksäkerheten och framkomligheten i Heleneviksbacken är redan idag dålig. Under tidigare exploateringar gjordes en bristanalys av trafiksituation på Heleneviksbacken. Man kom då fram till att åtgärder var nödvändiga för att den ökningen skulle kunna godtas. Dessa förbättringskrav har ännu inte skett trots att man exploaterat.

Vidare måste det finnas tillgång till parkeringsmöjligheter inom tomten. Då Heleneviksbacken är mycket smal finns inga möjligheter att parkering längs backen. Det bör därför krävas att varje hushåll ska ha tillgång till två parkeringar. Detta saknas i bygglovshandlingarna.

**Byggnadnämnden** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och anført bl.a. följande. Bygglovsbeslutet föregicks av omfattande förarbete och flera revideringar har skett. Vidare fördes diskussioner med berörda grannar utöver planeligheten anpassa byggnationen på bästa sätt avseende omgivningspåverkan. Nämnden har gjort bedömningen att ansökan uppfyller kraven för beviljat bygglov.

Klagandena gör gällande att fastigheten ska styckas av och att målet ska prövas i ljuset av två byggnader med totalt åtta lägenheter. Vad sökande eventuellt avser att exploatera kan inte prövas i aktuellt mål utan ska hanteras i en efterföljande lovansökan.

Byggnaden är inte försedd med gemensamt trapphus eller övriga gemensamma driftsutrymmen, såsom tvättstuga, samlingslokal mm, förutom förråd och teknikum i källare. Detta ska vägas in i bedömningen huruvida en byggnad upplevs som ett flerbostadshus eller inte. Nämnden delar i övrigt länsstyrelsens bedömning att åtgärden är planenlig och förenlig med detaljplanens syften. Vad gäller solljus och trafikförhållanden bedömer nämnden att detta är tillräckligt utrett i målet.

**Fagring & Nordberg D 3 AB** har motsatt sig yrkandet och har anfört i huvudsak följande. De argument som har framförts av klagandena är irrelevanta. Att den sökta åtgärden skulle medföra en sådan olägenhet som beskrivs, beträffande trafiken och ljusinsläpp, bestrids. Argumenteringen uppfattas snarare som att klagandena motsätter sig ytterligare förtätning.

**Klagandena** har i genmäle anfört bl.a. följande. I byggnadsnämndens yttrande anges att frågan om solljus är "tillräckligt utrett i ärendet", men detta specificeras ej närmare hänvisar till den information som finns i Mölndals kommuns s.k. solkarta samt bekräftar att *"Men någon extern utredning på de exakta förhållandena över tid, dygnstid och årstider, är inte gjort eftersom det inte ansågs behövt."* På Mölndals stads hemsida kan man läsa: "Solkartan är en service till alla de som i Mölndals stad överväger att satsa på solel." Solkartan visar total solenergi i kWh/m<sup>2</sup> för befintliga byggnader under ett normalår. Kartan anger alltså inga tider för solinstrålning eller variationer under året. Att hänvisa till denna modell för att bedöma huruvida sökt ny byggnad på annan plats på tomten uppfyller Boverkets krav på minst 5 timmars solljus mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser är således direkt felaktigt. Våra Fotografier från tomten visar att sökt åtgärd/övrig del av

tomten inte får tillräckligt med solljus enligt Boverkets riktlinjer och detta utgör således hinder för bygglov.

**Nämnden** har genmält följande. Klagandena gör gällande att Boverket ställer krav på minst fem timmars solljus för bostaden och närmiljön under klockslagen 9-17 vid vår- och höstdagjämning. Detta är felaktigt påstående då några sådana krav inte finns. Vad som däremot föreskrivs är att bostaden ska ha något rum där människor vistas mer än tillfälligt som har tillgång till direkt solljus. Detta krav uppfylls.

**J-Å B och L B** har i ett eget yttrande till domstolen påpekat att Mölndals stad ännu inte fullgjort skyldigheten att vidta åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten i Heleneviksbacken.

**Mark- och miljödomstolen** har den 31 augusti 2018 haft sammanträde med syn i målet.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Det mark- och miljödomstolen har att pröva är dels om det sökta bygglovet är förenlig med detaljplanens bestämmelser, dels övriga tillämpliga bestämmelser i PBL.

#### *Allmänt om prövningen inom detaljplan*

Aktuella bestämmelser i planen anger att aktuell fastighet får bebyggas med bostäder, fristående, i högst två våningar och att källare får inredas. Endast en huvudbyggnad får uppföras och denna får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvadratmeter. Domstolen prövar först om den sökta åtgärden utgör en fristående byggnad.

Klagandena har därvid gjort gällande att den aktuella åtgärden, ett flerfamiljhus med fyra lägenheter, strider mot planbestämmelsen att hus ska uppföras fristående.

Den första frågan gäller alltså om bygglovet 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. 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. Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i nuvarande eller äldre plan- och bygglagen.

Mark- och miljödomstolen tolkar begreppet fristående i planbestämmelsen som att byggnader ska uppföras fristående från motsvarande byggnader på granntomten. Det är alltså en planbestämmelse som reglerar att rad- och kedjehus inte får uppföras. Det finns inget förbud mot att dela in bostadshus som håller sig inom den i planen medgivna byggrätten (180 kvm BYA) i flera lägenheter. Åtgärden är således inte i strid med planen p.g.a. att byggnaden innehåller fyra lägenheter. Då några andra planavvikelser inte aktualiserats i målet är åtgärden således att betrakta som planenlig.

Ljusförhållandena inom byggrätten liksom förutsättningarna för att ordna med trafiken till och från tomten får anses prövade i detaljplanen och ska därför inte prövas på nytt i ett planenligt bygglov. Mark- och miljödomstolen finner således att överklagandet ska avslås.

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

Överklagande senast den 9 november 2018.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Osman Djibril.