



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2020-01-16  
Stockholm

Mål nr  
P 12397-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-12-07 i mål nr P 5732-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Urban House

Ombud: Advokat J.S.

### Motpart

1. C.D.

2. T.H.

3. N.H.

4. A-S.L.

5. L.M.

6. P.M.

7. D.N.

8. T.N.

9. V.N.

Dok.Id 1533353

---

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

10. C.P.

11. P.R.

12. E.S.

13. R.S.H.

14. A.S.

15. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

**SAKEN**

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsrättsföreningen Urban House** (Urban House) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov.

**P.M., L.M., T.N., D.N., E.S. och A.S.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har vidhållit tidigare meddelad inställning i beslut att meddela bygglov och rivningslov.

## UTVECKLING AV TALAN

**Urban House** har vidhållit de grunder och omständigheter som anförts i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Inom stadsplanens område med beteckningen BÖ har bygglov beviljats för 36 fristående flerbostadshus. Ordet ”fristående” förekommer för första gången i svensk stadsplanelagstiftning i 1931 års byggnadsstadga för stad och landsbygd (1931:364). Av 16 § 2 mom. 2 p följer: ”Vid uppgörande av stadsplanebestämmelser för byggnadskvarter bör, utöver vad i allmänhet gäller för uppgörande av stadsplan, bland annat iakttas: att för varje kvarter föreskrives, huruvida byggnaderna skola uppföras fristående eller två och två sammankopplade i tomtgräns eller på annat sätt sammanbyggda”. Det måste antas att 16 § 2 mom. i 1931 års byggnadsstadga anger de alternativa byggnadssätt som är avsedda att tillämpas generellt för alla typer av byggnader och ändamål och alldeles oavsett om det enligt 16 § 1 mom. 5 p i samma stadga ansetts påkallat att begränsa antalet lägenheter. Ordalydelsen av bestämmelsen ger inte något stöd för att begreppet ”fristående hus” ansågs ha en inskränkande betydelse vad gäller antalet lägenheter i ett hus eller att begreppet i alla sammanhang avsåg enbostadshus.

Beträffande frågan om loftgångar ska ingå i beräkning av byggnadsarea har Urban House anfört att huvudregeln enligt Svensk Standard (SS 21054:2009) ska tillämpas så, att det endast är om användbarheten av underliggande mark påverkas som loftgång ska ingå i byggnadsarean. Annan tolkning är orimlig och skulle få till effekt att föreningen istället skulle kunna bygga in de utkragande byggnadsdelarna som ett burspråk, vilket då inte påverkar byggnadsarean. Vidare har Urban House anfört att det utifrån mätreglernas systematik är tydligt att det endast är byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark som ska ingå. Att loftgång tas upp i standarden kan endast tolkas som att det som avses är den typiska loftgången som är en utflyttad öppen fasad med bärande element i form av pelare, trappor och ofta även utvändiga hisstorn. Om loftgångarna ska inkluderas i byggarean har Urban House menat att det då är fråga om en mindre avvikelse mot planen och att en samlad bedömning ska göras som inte enbart utgår från absoluta tal och mått. Avvikelsen bör kunna godtas då de utkragande byggnadsdelarna gestaltningmässigt uppfattas som balkonger och då de resulterar i att lägenheterna får en bättre planlösning, brandsäkerheten ökar och fastigheten nyttjas bättre.

Urban House har även anfört att byggnaden är anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, samt att den är placerad i enlighet med stadsplanens bestämmelser.

Slutligen har Urban House begärt att Mark- och miljööverdomstolen, av processekonomiska skäl, ska pröva alla omständigheter som förekommer i målet och slutligt avgöra om bygglov kan beviljas.

**P.M.** och **L.M.** har anfört i huvudsak följande:

Hus som uppförs fristående och med beteckningen BÖ eller BF på plankartan avser enligt praxis en- eller tvåbostadshus. Av 3 kap. 16 § mom. 1 i 1931 års byggnadsstadga framgår att användande för byggnader av visst slag ska anges i stadsplanen. I Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar om utformning av stadsplan, publikation 1950:2, görs en tydlig skillnad mellan fristående hus, dvs. egnahem och villor och övriga typer av

hus. Det framgår där att fristående hus avser småhus som inte är sammanbyggda med hus på grannfastighet.

Den 9 februari 1940 fastställdes en ändring av den i ärendet aktuella stadsplanen. Där ändrades beteckningen Ö till Öa. I planbeskrivningen har texten ”Med Öa betecknat område får endast bebyggas med hus som uppföras fristående” kompletterats med texten ”Å med Öa betecknat område får byggnad inrymma högst två (2) bostadslägenheter och byggnads bottenyta får ej överstiga en areal av etthundratjugo (120) kvadratmeter. Byggnadsnämnden må dock kunna medgiva undantag härifrån, om byggnaden är avsedd att inrymma endast en bostadslägenhet.”

När planförfattaren såg att de fristående husen eller byggnaderna med öppet byggnadssätt i allt mindre grad liknande egna hem och villor, och antalet bostäder successivt ökade från ett fåtal upp till tio, fann denne anledning att tydliggöra vad som avsågs genom att reglera yta och antalet lägenheter som får inredas i byggnad. Inom stadsdelen Mariehäll avsåg planförfattaren att områden markerade BÖII skulle bebyggas med fristående hus för en eller två familjer och områden markerade BMII, BMIII och BIII med fristående hyres- eller flerbostadshus.

Detta synsätt får stöd i texten till en stadsplan för Stora Essingen som lyder:

”stadsplanens mening, som å områden för fristående byggnadssätt avsett uppförande av i huvudsak enfamiljshus”. Vidare fastställdes 1939 en detaljplan för ett område i närheten, Mariehäll Lilla Kratsboda. I planbeskrivningen står att: ”Större delen av området är avsett som bostadsområde dels för byggnader med öppet byggnadssätt, dels med byggnader, avsedda huvudsakligen för hyreslägenheter”. Det sägs vidare att: ”Med Ö betecknat område får endast bebyggas med hus som uppföras fristående”. Där har lagts till följande: ”Sådan byggnads bottenyta får ej överstiga en areal av (120) kvadratmeter. Byggnadsnämnden må dock kunna medgiva undantag härifrån, om byggnaden är avsedd att inrymma endast en bostadslägenhet”.

Det planerade loftgångshuset inrymmer 20 bostäder och är ett flerbostadshus och inte ett en- eller tvåbostadshus. Avvikelsen mellan 2 och 20 bostäder kan inte anses vara

liten och förenlig med syftet med planen. Vidare ska loftgångarna räknas in i byggnadsarean som därmed kommer överskrida tillåten storlek.

**T.N.** och **D.N.** har anfört i huvudsak följande:

Det är tydligt att man med den kompletterande plankartan från 1938 avsåg att göra skillnad mellan en-tvåfamiljshus, BÖII, och hyreslägenheter som genom den här kompletteringen fick beteckningen BIII. De 20 lägenheter med separata entrédörrar som tillträdades via loftgångar är inte en liten avvikelse eftersom byggnaden inte visuellt kan uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Vidare är byggnadsarean alltför stor eftersom loftgångarna ska räknas in i arean.

**E.S.** och **A.S.** har anfört i huvudsak följande:

Med den kompletterande plankartan från 1938 avsåg stadsarkitekten att göra skillnad på en- och tvåfamiljshus (BÖII) och flerbostadshus/lägenhetshus (BIII). Det framgår tydligt i det följande: ”Större delen är avsett som bostadsområde dels med öppet byggnadssätt, dels med byggnader, avsedda huvudsakligen för hyreslägenheter”. Samtliga fastigheter med beteckningen BÖII har varit eller är en- och tvåfamiljshus. Samtliga fastigheter med beteckningen BIII är flerbostadshus/lägenhetshus. Det finns således inget tvivel om att stadsarkitekten bakom planen för området gjorde skillnad på hustyper och att detta gäller även den fastighet som Urban Properties vill bygga på. Loftgångarna ska räknas in i byggnadsarean och det medför att tillåten area överskrids.

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

Ansökan om bygglov avser en fastighet med beteckningen BÖII i 1931 års stadsplan. Det innebär bl.a. att fastigheten endast får bebyggas med fristående hus eller med hus som är sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Frågan är om den aktuella åtgärden, ett flerbostadshus med 20 lägenheter, kan anses vara ett fristående hus i den mening som avses i stadsplanen.

Tolkningen av planbestämmelser ska ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande samt med stöd av planens syfte och planbeskrivning. Stadsplanen från 1931 är fastställd med stöd av 1 kap. 2 § lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad. Lagen ställer inte krav på reglering av byggnadskvarterens användning men ger möjlighet att införa planbestämmelser som reglerar detta.

#### *Fristående hus*

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 i 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 myndighet-anvisningar 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 i den tillämpliga stadsplanen från 1931 innehåller ingen begränsning i antal bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet. Av handlingarna i målet framgår att området som stadsplanen avser i betydande utsträckning har bebyggt med flerbostadshus. Flera av dessa byggnader uppfördes på 1930-talet, dvs. kort efter att stadsplanen hade antagits. Att planen inte avsåg endast villabebyggelse får vidare stöd av den ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Bällsta och Mariehäll från 1940 i vilken det infördes en planbeteckning Öa, som uttryckligen reglerade antal tillåtna lägenheter i de fristående byggnaderna.

Någon sådan reglering infördes emellertid inte för den del av stadsplanen från 1931 som omfattar bygglovsfastigheten. Sammantaget innebär dessa omständigheter att stadsplanen i detta mål inte utgör hinder för flerbostadshus på nu aktuell fastighet. Vad som angetts i andra stadsplaner i närområdet påverkar inte bedömningen. Mark- och miljööverdomstolen anser således att den aktuella åtgärden, dvs. uppförande av ett flerbostadshus, inte kan anses strida mot planen avseende byggnadssätt.

### *Loftgångar*

Motparterna har framfört ytterligare ett antal invändningar mot det sökta bygglovet, bl.a. att de så kallade loftgångarna medför att byggnadsarean är större än vad som medges enligt detaljplanen. Frågan har inte prövats av underinstanserna men Urban House har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska pröva även denna invändning. Domstolen anser att utredningen är tillräcklig och att hinder inte föreligger att pröva frågan.

Enligt Svensk Standard (SS 21054:2009), som regelmässigt tillämpas vid beräkning av byggnadsarea, utgörs byggnadsarea av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. I vägledningen anges vidare att projektionen av loftgång ska räknas in vid beräkningen av byggnadsarea. Mark- och miljööverdomstolen har i rättsfallet P 5096-18 den 18 oktober 2018 ansett att loftgångar och trapphus ska räknas in i byggnadsarean med hänsyn till att loftgångarna och trapphuset upptog en stor del av byggnadens fasad.

Nu ansökt byggnad innehåller 20 enkelsidiga lägenheter i två plan samt en källare med bostadskomplement i sluttning. Av ritningarna framgår att byggnaden har loftgångar längs båda långsidorna och på en gavel. Entréerna till lägenheterna på det övre planet nås från dessa loftgångar via en utvändig trappa. Även lägenheterna i det nedre planet åt öster nås via loftgång. Loftgångarna och den utvändiga trappan utgör därmed en stor del av byggnadens kommunikationsytor. Loftgångarnas funktion i byggnaden är att ersätta invändiga trapphus och entréutrymmen och de får en inte obetydlig påverkan på byggnadens volym och utformning. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att

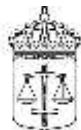


huvudregeln är att loftgångar ska ingå i byggnadsarean och ser inte att den utformning det är fråga om i målet ger anledning att göra någon annan bedömning. Byggnaden får därmed en byggnadsarea om ca 320 m<sup>2</sup> vilket innebär en avvikelse från de i stadsplanen medgivna 240 m<sup>2</sup>. Vid en samlad bedömning, där även av Urban House anförda skäl angående loftgångens utformning, påverkan på underliggande mark m.m. tas i beaktande, kan avvikelsen inte ses som en liten avvikelse. Bygglov kan därmed inte lämnas och överklagandet ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Julia Nyberg



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-12-07  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 5732-18

## **PARTER**

### **Klagande**

Bostadsrättsföreningen Urban House

Ombud: Advokat J.S.

### **Motpart**

1. C.D.

2. T.H.

3. N.H.

4. A-S.L.

5. L.M.

6. P.M.

7. D.N.

Dok.Id 568486

---

**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

**Telefax****Expeditionstid**

måndag – fredag  
08:00–16:30

8. T.N.

9. V.N.

10. C.P.

11. P.R.

12. E.S.

13. R.S.H.

14. A.S.

15. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2018-08-22 i ärende nr 40322-28987-2018,  
se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Bygglov för flerbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## **BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (nämnden) beslutade den 18 juni 2018 att bevilja bygglov m.m. för ett flerbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som upphävde nämndens beslut att bevilja bygglov för flerbostadshuset.

Bostadsrättsföreningen Urban House (Urban House) har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

## **YRKANDEN M.M.**

**Urban House** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska fastställa nämndens beslut.

Till stöd för sin talan har Urban House i huvudsak anfört följande.

Byggnaden som Urban House avser uppföra kommer inte vara försedd med loftgångar utan balkonger, vilka även tillgodoser syftet att möjliggöra access till de planerade bostadsentréerna.

Efter stadsplanens antagande år 1931 har det, inom områden som betecknas med BÖII, beviljats bygglov för 36 fristående flerbostadshus, varav 22 flerbostadshus fick bygglov under 1930-talet. Byggnadsnämnden har sålunda ansett att flerbostadshus är förenliga med stadsplanen. Även stadsplanenämnden har yttrat sig i dessa ärenden och uppgett att bygglov för flerbostadshus inte hindrar planens genomförande. Det är uppenbart att stadsplanens författare inte haft för avsikt att begränsa antalet lägenheter som får inrymmas i ett fristående hus. Under 1940 infördes en begränsning avseende antalet tillåtna bostadslägenheter i byggnader belägna i stadsplanens södra del. Genom ändringen fick de aktuella fastigheterna beteckningen BÖaII. Det är uppenbart att denna ändring inte hade genomförts om stadsplanen redan genom beteckningen BÖII hade avsett att begränsa antalet bostadslägenheter som får inrymmas i ett fristående hus.

Lagstiftningsarbetet med byggnadsstadga för stad och landsbygd (1931:364) pågick under samma tid som stadsplanen skrevs. Förarbetena till byggnadsstadgan är därför relevanta för att tolka stadsplanen och innebörden av lokutionen "hus som uppföras fristående". I byggnadsstadgan 16 § 1 mom. 5 anges:

*"I stadsplanebestämmelser skola intagas de stadganden, vilka finnas erforderliga för reglering av byggnadskvarters bebyggande, såsom: om byggnads höjd och våningsantal samt, där omständigheterna det påkalla, om antalet lägenheter, som få i byggnad inredas"*

Antalet lägenheter var således avsett att regleras endast om omständigheterna påkallade detta. Passusen "där omständigheterna det påkalla" var inte med i det ursprungliga förslaget, men lades till i den slutliga lydelsen eftersom föreskrifterna om antalet lägenheter annars ansågs bli för strängt fixerade (se 1931 års proposition, s. 58). Avsikten med 16 § i byggnadsstadgan har sålunda varit att antalet lägenheter inte ska regleras i stadsplanebestämmelserna om inte omständigheterna särskilt har påkallat detta. Då stadsplanen inte innehåller någon reglering av antalet lägenheter står det klart att planförfattaren inte ansåg en sådan reglering vara påkallad. Det har därmed varit avsiktligt att inte reglera antalet lägenheter för det aktuella området.

I sitt remissvar till den föreslagna utformningen av 16 § byggnadsstadgan anförde länsarkitekten i Stockholms län att s.k. lamellhus (flerbostadshus) inte bör hänföras till ett slutet byggnadssätt (se 1931 års proposition, s. 181). Dennes uppfattning var således att ett för 1930-talet typiskt flerbostadshus var en typ av fristående hus som används i ett öppet byggnadssätt.

Sammantaget är samtliga förutsättningar för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL uppfyllda och bygglov ska beviljas.

Under målets handläggning har **T.N., D.N., P.M., L.M., E.S. och A.S.** inkommit med yttranden.

De har i huvudsak anfört: Området har beteckningen BÖII och får därmed endast bebyggas med en- och tvåfamiljshus. De exempelfastigheter som Urban House hänvisat till ligger inte på samma gata som fastigheten i detta mål. Vidare har exempelfastigheterna en eller två ytterdörrar och invändiga trapphus. Det är en stor skillnad mot de loftgångar och 20 stycken ytterdörrar som Urban House vill bygga. Att bygglov tidigare har beviljats på felaktiga grunder för flerbostadshus är inte skäl nog att fortsätta ta felaktiga beslut.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning. Vad klaganden har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 28 december 2018. Prövningstillstånd krävs.

Kevin McCabe

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kevin McCabe, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Sabina Ulvdal.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).