



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2020-03-06  
Stockholm

Mål nr  
P 5539-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-04-30 i mål nr P 8126-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Pärblomman AB

### Motparter

1. D.G.

2. H.P.

3. T.P.

4. P.W.

5. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

## SAKEN

Bygglov för två tvåbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun

Dok.Id 1565374

**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**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 3 augusti 2018, dnr 2017-06302-575, att ge bygglov för två tvåbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun.

---



## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Pärblomman AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut att bevilja bygglov för två tvåbostadshus.

**H.P.**, **T.P.** och **D.G.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**P.W.** har beretts tillfälle att svara på överklagandet, men har inte hörts av.

**Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har tillstyrkt bifall till överklagandet.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Pärblomman AB** har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Stadsplanen saknar begränsning till endast en byggnad per fastighet. Planen anger en minsta tomtstorlek om 600 kvm. Fastigheten är efter tillköp från kommunen 1 407 kvm vilket innebär att styckning är tillåten. Stadsplanen tillåter två bostadslägenheter per byggnad vilket för fastigheten innebär fyra lägenheter. Styckning av fastigheten ger samma utfall. Mark- och miljödomstolen har i sin dom lagt tonvikten på planbeskrivningen på ett sätt som skulle kunna revolutionera utfallet i liknande avgöranden i hela landet. Det skulle begränsa möjligheterna till nyproduktion av bostäder.

I planbeskrivningen framgår att antalet nytillkomna villor beräknats till ca 30 stycken. Mark- och miljödomstolen har beräknat antalet obebyggda tomter till 35 stycken. Den slutsatsen saknar stringens mot bakgrund av att planen tillåter styckning av tomter som

Dok.Id 1565374

**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

överstiger 1 200 kvm, vilket innebär att planen tillåter ytterligare 52 bostadshus. Eftersom planen med bäring på planbestämmelserna är juridiskt bindande, till skillnad mot en höftad beräkning i planbeskrivningen, är planbestämmelserna överordnade planbeskrivningen även på denna punkt. Planbeskrivningen anger *inte* någon maximal exploateringsgrad.

**H.P.** och **T.P.** samt **D.G.** har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt bestridande.

Mark- och miljödomstolen anser att stadsplanen bör tolkas på sådant sätt att område betecknat med B, ö och a inte får bebyggas med mer än en huvudbyggnad. Det är även så stadsplanen har tolkats tidigare. En ändring av mark- och miljödomstolens dom skulle påverka samtliga villakvarter i Stockholm med liknande stadsplaner. Det som håller på att ske i Stockholm är att byggbolag köper upp stora tomter för överpris, bildar bostadsrättsföreningar och förtätar de få kvarvarande villakvarteren i Stockholm. Med den senaste utvecklingen verkar det som om vad som helst kan byggas i villakvarter.

**Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har uppgett att den inte avser tillägga något utöver det som framgår av nämndens beslut.

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

Frågan i målet är om den sökta åtgärden att uppföra två tvåbostadshus på fastigheten är att betrakta som planenlig enligt de bestämmelser som gäller för fastigheten.

För fastigheten gäller en stadsplan från 1965. Stadsplanen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BöaII. Av planbestämmelserna framgår att fastigheten endast får bebyggas med hus som uppföres fristående och att tomt inte får ges mindre yta än 600 kvm. Inom öa betecknat område får byggnads yta uppta en areal om högst 120 kvm och innehålla högst två bostadslägenheter.

Av planbeskrivningen framgår att planområdet i fråga om Solhemsdelen är nära nog fullbyggt med villor, medan Kälvestadelen endast inrymmer ett fåtal byggnader. Solhemsdelen har bibehållits som villaområde, medan Kälvestadelen, med undantag för ett litet begränsat villaområde, har disponerats för radhusbebyggelse.

Som mark- och miljödomstolen har anfört ska tolkningen av planbestämmelser ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid planens antagande samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att tvåbostadshusen betraktade var för sig är att anse som planenliga. Fastigheten är 1407 kvm, varför även planens krav på minsta tomtstorlek uppfylls. Antalet byggnader som får uppföras på en fastighet är inte reglerat genom planen.

Vidare anser Mark- och miljööverdomstolen att de sökta byggnaderna till sin utformning är förenliga med den beskrivning av villabebyggelse som finns i planbeskrivningen. Att det uppförs två tvåbostadshus på samma fastighet ändrar inte den bedömningen, eftersom byggnaderna uppfyller de krav i planen som ställs på bland annat byggnadssätt, tomtstorlek och antal lägenheter. Mark- och miljööverdomstolen instämmer således i den bedömning som nämnden och länsstyrelsen har gjort att det sökta bygglovet är planenligt. Mot den bakgrunden ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Henriette Fornas Minerskjöld.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-04-30  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 8126-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. D.G.
2. H.P.
3. T.P.
4. P.W.

### **Motparter**

1. Pärlblomman AB
2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 7 november 2018 i ärende nr 40322-38537-2018, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov för två tvåbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun

---

## **DOMSLUT**

Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 3 augusti 2018, dnr 2017-06302-575, och avslår Pärlblomman AB:s ansökan om bygglov.

---

### BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (nämnden) beslutade den 3 augusti 2018 att bevilja bygglov för uppförande av två tvåbostadshus på fastigheten XX i Stockholms kommun. P.W., D.G., H.P. och T.P. överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (läns-styrelsen) som den 7 november 2018 beslutade att avslå överklagandena. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

**P.W., D.G., H.P. och T.P.** har yrkat att domstolen ska upphäva beslutet att bevilja bygglov för de två tvåbostadshusen. Till stöd för deras talan har de anfört i huvudsak följande:

Sedan 1964 fram till nu har 7 § i planbestämmelserna tolkats på så sätt att endast en byggnad om 120 kvm per fastighet får uppföras, vilket även stämmer med hur andra detaljplaner i området har tolkats. Byggnationen bryter även mot 4 § planbestämmelserna om att byggnader ska uppföras fristående. Om det, förutom två tvåbostadshus, uppförs två Attefallshus på fastigheten så blir det totala antalet bostäder sex stycken. Då finns möjligheten att bilda en bostadsrättsförening, och det kan inte ha varit tanken med Attefallsreglerna. I dagsläget ligger det ett förslag hos nämnden om att göra det svårare för byggföretag att göra spontanförtätningar i villakvarter, vilket bör beaktas av domstolen i målet. Särskilt sett i ljuset av den belastning det utgör på den kommunala servicen att tillåta exploatering likt den nu aktuella.

Merparten av bostäderna i kvarteret Pärlblomman har träfasad och tegeltak (somliga betongpannor), varför de tänkta bostäderna med sina putsade fasader och plåttak utgör ett avvikande inslag i bebyggelsen. Även höjden och volymen på de nya byggnaderna avviker. I nuläget är det 15 hushåll på Östergårdsvägen som alla är placerade på samma linje längsmed gatan, tillåts de sökta åtgärderna kommer den linjen att brytas. Östergårdsvägen är en kort och smal 30-väg. En ökning med 40 procent till 21 hushåll innebär en kraftig förändring för gatan som kommer att ha

negativ effekt på framkomligheten samt öka risker för olyckor. På fastigheten har inte ordnats med tillräckliga parkeringsmöjligheter och möjligheterna till parkering längsmed gatan är inte dimensionerade efter denna typ av bebyggelse.

**D.G.** har lämnat in fotografier som visar den påbörjade byggnationen på XX och för egen del anför: Vid en bokstavstolkning av detaljplanens bestämmelser råder det inga tvivel om att bara ett hus per fastighet får uppföras, innehållandes maximalt två bostadslägenheter.

**Pärblomman AB** (bolaget) och **Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena men har inte hörts av.

### **DOMSKÅL**

En förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas för de sökta åtgärderna är att byggnadsverken som åtgärderna avser överensstämmer med detaljplanen, se 9 kap. 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I denna fråga gör mark- och miljödomstolen en annan bedömning än underinstanserna, vilken framgår nedan.

För XX gäller stadsplan, nr PI 6132, för delar av Solhem och Kälvesta i Stockholm som antogs år 1967. Enligt punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL ska planen anses vara antagen med stöd av bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Av plankartan följer att fastigheten betecknats med BöaII. Stadsplanen ska tolkas 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. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i ett avgörande den 18 december 2014, mål nr P 5758-14, uttryckt att tolkningen av en otydlig planbestämmelse får ske utifrån planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås.



I planbestämmelserna anges bl.a. att område betecknat med B får användas endast för bostadsändamål (1 § 1 mom.) och område betecknat med ö endast får bebyggas med hus som uppförs fristående (4 §). Bestämmelsen i 7 § planbestämmelserna, om byggnads storlek och antal lägenheter, har följande lydelse: ”*Inom med öa betecknat område får byggnad uppta en areal av högst 120 m<sup>2</sup> och innehålla högst två bostadslägenheter. Uppföres byggnaden med endast en våning och inrymmer endast en bostadslägenhet, må byggnadsytan, ... Ytan av garage för i byggnad på tomten inrymda bostadslägenheter, som förlägges fristående eller intill byggnaderna, skall ej inräknas i ovan angivna arealer*”.

I planbeskrivningen som hör till stadsplanen står bl.a. följande att läsa: ”*Planområdet är ifråga om Solhemsdelen nära nog fullbyggt med villor*”, ”*Solhemsdelen har bibehållits som villaområde medan Kälvestadelen, med undantag för ett litet, begränsat villaområde, har disponerats för radhusbebyggelse*” och ”*den nytillkommande bebyggelsen beräknas till ca 110 st radhusenheter och ca 30 st villor med sammanlagt ca 700 rumsenheter*”.

Gällande myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges var, vid tiden för stadsplanens antagande, *Anvisning angående Beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag* (Kungliga Byggnadsstyrelsens publikation 1950:2). Av dessa följer bl.a. (s. 37 f.) att det trots lokutionen ”med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål” inte ansågs nödvändigt att ange att även uthus och andra ekonomibygnader fick uppföras. I vissa villaområden med mindre tomter kunde det visserligen finnas anledning att inskränka rätten att uppföra sådana byggnader, i de fallen skulle inskränknigen uttryckas i form av ett förbud. Där anges även (s. 56 f.) att bestämmelser om antal byggnader på en tomt inte är obligatoriska men kan vara önskvärda, t.ex. i fråga om egnahems- eller villaområden, och bör då ges beteckningen ”Ö” eller ”F”.

Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i ett tidigare avgörande, bl.a. med ledning av Kungl. Byggnadsstyrelsens nämnda skrift, funnit att en planbestämmelse om att hus fick uppföras fristående bedömt att bestämmelsen använts för att

beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. MÖD har vidare bedömt att begreppet egnahems- och villabebyggelse i normalfallet får *”anses avse en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse”* (se MÖD:s dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17).

Enligt mark- och miljödomstolen kan någon entydig slutsats inte dras av ordalydelsen i 4 eller 7 §§ planbestämmelserna i fråga om antalet tillåtna byggnader på en tomt, vilket i viss mån talar för den tolkning som underinstanserna har gjort av den aktuella stadsplanen. Emot denna tolkning talar dels områdets karaktär av villaområde och den typ av byggnadstradition som förväntas i ett sådant område, dels vad som anges i planbeskrivningen om det beräknade antalet nytillkommande villor och att det i Solhemsdelen av planområdet är *”nära nog fullbyggt”*.

Beträffande det för stadsplanen beräknade antalet nytillkommande villor anser mark- och miljödomstolen att detta antal går att räkna fram genom att addera antalet tomter med beteckningarna B och ö på kartan där någon byggnad inte har ritats in. Detta ger ca 35 obebyggda villatomter.



*Del av plankartan. Med röd markering anges två tomter med beteckningarna B och ö på kartan där någon byggnad inte har ritats in.*

Vid en sammantagen bedömning, där domstolen fäster stor vikt vid vad som anges i planbeskrivningen om antalet nytillkommande villor och antalet villatomter utan inritade byggnader som framgår av plankartan, anser mark- och miljödomstolen att övervägande skäl talar för att stadsplanen bör tolkas på sådant sätt att område be-tecknat med B, ö och a inte får bebyggas med mer än en huvudbyggnad. Vid denna bedömning strider de sökta åtgärderna mot stadsplanen. Att bebygga fastigheten med mer än en huvudbyggnad kan enligt mark- och miljödomstolen inte anes vara en liten avvikelse (jfr 9 kap. 31 b § PBL). Av detta följer att bolagets ansökan om bygglov ska avslås. Med bifall till överklagandena upphäver mark- och miljödomstolen därför underinstansernas beslut att ge bygglov och avslår bolagets ansökan.

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

Överklagande senast den 21 maj 2019. Prövningstillstånd krävs.

Kevin McCabe

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kevin McCabe, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit tingsnotarien Ruben Evensen.



## 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).