



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-07 i mål nr P 8428-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Goddas AB, 556978-0520  
Adress hos ombudet

Ombud: Advokat x

### Motparter

1. A

2. B

Adress som 1

3. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun  
147 85 Tumba

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheten FA1 i Botkyrka kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrkas kommuns beslut den 12 juni 2018, § 238, i ärende nr SBN 2018-000189, att ge bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och tillhörande markåtgärder på fastigheten FA1 i Botkyrka kommun.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Goddas AB** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens avgöranden, ska fastställa Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommuns beslut att ge bygglov. Goddas AB har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning samt fastställa att den lovsökta åtgärden utgör en huvudbyggnad med två våningar.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun** har meddelat att den inte har något mer att tillföra i ärendet.

**A** och **B** har fått möjlighet att yttra sig men har inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Goddas AB** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg: En byggnad som rymmer upp till två lägenheter ska anses vara uppförd fristående, oavsett hur byggnadens huskroppar är utformade. En- och tvåbostadshus ska även kunna uppföras på fastigheter som är mycket kuperade. Byggnaden måste då kunna delas upp på två byggnadskroppar för att anpassas till miljön på fastigheten. I annat fall skulle omfattade sprängningar och markarbeten krävas, vilket skulle ge en stor inverkan på hela området.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

*Detaljplaner som gäller vid prövningen*

Fastigheten FA1 omfattas av två planer som är av intresse för den lovsökta byggnaden: dels byggnadsplan 41-6 som fastställdes 1960, dels stadsplan 41-11-1 som fastställdes 1972. Byggnadsplanen och stadsplanen gäller som detaljplaner.

Det område av fastigheten som omfattas av byggnadsplanen från 1960 – vilket utgör ungefär en tredjedel av fastigheten och är beläget längst bort från Vårbäcksvägen – är i planen betecknat BFII, dvs. det får användas endast för *bostadsändamål*, får bebyggas endast med hus som uppförs *fristående* och byggnad får uppföras med *högst två våningar*. Endast en *huvudbyggnad* och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras. Vidare får huvudbyggnad inte inrymma fler än *två bostadslägenheter*, den största tillåtna *byggnadshöjden är 7,6 meter* och huvudbyggnad och uthus får inte uppta större sammanlagd *areal än 200 m<sup>2</sup>*. Av planbeskrivningen framgår att planen till övervägande del innebär att befintliga förhållanden fastslås inom området, som utgör den tidigast exploaterade delen av Tullinge. Fastigheterna är i många fall stora och kan lämpligen delas upp för att möjliggöra en förtätning inom området. Även om området har typisk villakarakter har det ansetts nödvändigt att vissa ännu obebyggda delar med lämplig markbeskaffenhet tas i anspråk för bebyggelse med radhus och mindre hyreshus.

Resterande två tredjedelar av fastigheten, området närmast Vårbäcksvägen, omfattas av stadsplanen från 1972 och betecknas i den med BFIIIn, dvs. det får användas endast för *bostadsändamål*, huvudbyggnad ska uppföras *fristående*, huvudbyggnad får uppföras med *högst två våningar* och *vind får inte inredas* utöver angivet våningsantal. Ungefär hälften av detta område är punktprickat och får därmed inte bebyggas. Endast en *huvudbyggnad* jämte erforderlig gårdsbyggnad såsom garage eller uthus får uppföras. Vidare får huvudbyggnad inte inrymma fler än *två bostadslägenheter*, den största tillåtna *byggnadshöjden är 6,5 meter* och huvudbyggnad får inte uppta större *areal än 150 m<sup>2</sup>*. Av planbeskrivningen framgår att syftet har varit att skapa förutsättningar för en bebyggelse, som dels är ekonomiskt möjlig att genomföra dels är anpassad till miljön.

Den lovsökta byggnaden ska placeras med ca 40 procent av den totala byggnadsarean på området närmast Vårbäcksvägen, som omfattas av stadsplanen från 1972, och med resterande ca 60 procent på området som omfattas av byggnadsplanen från 1960. Gränsen mellan de två planerna skär tämligen diagonalt genom byggnaden med följd att delar av båda huskropparna ska förläggas på båda planområdena.

Eftersom en detaljplan reglerar markanvändningen inom ett visst område måste enligt Mark- och miljööverdomstolen den lovsökta byggnaden stämma överens med de planbestämmelser som gäller för det område där respektive del av byggnaden ska placeras. Ansökan ska därför prövas mot båda planerna.

*Den lovsökta byggnaden, fasad mot nordväst (entrésida mot Vårbäcksvägen)*



*Är den sökta åtgärden förenlig med planernas bestämmelse att fastigheten endast får bebyggas med hus som uppförs fristående?*

Enligt praxis bör tolkningen av en planbestämmelse som föreskriver fristående hus ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid den tid då planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Stöd för tolkningen kan också hämtas i myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges som gällde vid antagandet.

De i målet aktuella planerna medger att ett fristående tvåbostadshus uppförs.

Vad som avses med fristående eller friliggande 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

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. Med kopplat byggnadssätt har enligt anvisningarna avsetts byggnader som kopplas två och två över fastighetsgräns.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen får den sökta åtgärden ses som en byggnad med två bostäder och är därmed planenlig i det avseendet. Frågan gäller vidare vilken frihet i utformningen av byggnaden som bestämmelsen medger och om den omständigheten att byggnaden utformats som två förskjutna byggnadskroppar innebär att åtgärden strider mot planernas krav på att huvudbyggnad ska uppföras fristående.

Ett tvåbostadshus med den aktuella planlösningen hade kunnat utformas mer traditionellt. I detta fall har terrängförhållandena varit avgörande för utformningen och den har valts för att minska behovet av schaktarbeten och uppfyllnader. Vid dessa förhållanden kan den omständigheten att byggnaden har utformats som två i höjddled förskjutna byggnadskroppar inte anses medföra att byggnaden inte är planenlig som ett fristående tvåbostadshus.

*Är den sökta åtgärden förenlig med planernas bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal?*

Vid beräkning av byggnadshöjd får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl (1 kap. 3 § plan- och byggförordningen [2011:338], PBF). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den omständigheten att byggnaden har utformats utifrån de rådande terrängförhållandena utgör skäl för att dela upp byggnaden vid beräkningen. Höjden för respektive byggnadskropp är 4,9 meter respektive 6,3 meter vilket ryms inom båda planerna.

Med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv (1 kap.

4 § PBF). Även vid beräkningen av antalet våningar kan det vara motiverat att dela upp byggnader i kroppar och fastställa våningsantal för varje byggnadskropp (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 juni 2014 i mål nr P 6673-13). Så är fallet här. Varje byggnadskropp har endast två våningar och byggnaden är därmed planenlig även vad avser våningsantal.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att byggnaden är planenlig vad avser planbestämmelserna att huvudbyggnad ska uppföras fristående, byggnadshöjd och våningsantal. Det har inte heller i övrigt framkommit att byggnaden skulle vara planstridig. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att nämndens beslut att ge bygglov ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Ulf Wickström, referent, och tf. hovrättsassessorn Liisa Seim Sehr.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-05-07  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 8428-18

## PARTER

### Klagande

Goddas AB  
Adress hos ombudet

Ombud: Advokaten x

### Motparter

1. A

2. B

3. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun  
147 85 Tumba

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 5 november 2018 i ärende nr  
40322-32479-2018, se [bilaga 1](#)

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheten FA1 i Botkyrka  
kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun (nämnden) beslutade den 12 juni 2018 att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och tillhörande markåtgärder på fastigheten FA1 i Botkyrka kommun. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av A och B. Länsstyrelsen beslutade den 5 november 2018 att bifalla överklagandet och upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov. Goddas AB har överklagat länsstyrelsens beslut.

### YRKANDEN M.M.

**Goddas AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov. Till stöd för sin talan har Goddas AB anfört i huvudsak följande.

Fastigheten FA1 omfattas av två detaljplaner, detaljplan 41-6 och detaljplan 41-11-1. Detaljplan 41-6 föreskriver en högsta byggnadshöjd om 7,6 m och en största byggnadsarea om 200 kvadratmeter. Detaljplan 41-11-1 föreskriver en högsta byggnadshöjd om 6,5 m och en största byggnadsarea om 150 kvadratmeter. I övrigt är detaljplanernas bestämmelser identiska i de delar som gäller FA1. Det aktuella bygglovet avser en byggnad som är belägen med ca 60 procent av byggnadsarean inom detaljplan 41-6 och ca 40 procent av byggnadsarean inom detaljplan 41-11-1. Byggnadens huvudsakliga del är således belägen inom detaljplan 41-6. En fastighet ska inte omfattas av mer än en detaljplan. Den resterande delen av stamfastigheten som FA1 har avstyckats från, FA19, omfattas av den äldre detaljplanen, detaljplan 41-6. Större delen av fastigheten FA1 ligger också inom denna detaljplan. I de delar de båda planerna avviker från varandra bör man därför utgå från detaljplan 41-6 vid prövningen av bygglovet.

FA1 är mycket kuperad på de områden där byggnader får uppföras enligt de gällande detaljplanerna. Det sökta bygglovet innehåller två lägenheter, vilket är i enlighet med båda detaljplanerna. För att båda lägenheterna ska få en god tillgäng-



lighet trots den kuperade marken har byggnaden delats upp i två separata byggnadskroppar som är förskjutna både i höjd- och sidled från varandra. På grund av att fastigheten är så kuperad krävs också att byggnadsarean är 159 kvadratmeter för att det ska anses vara en god tillgänglighet till byggnadens entréplan. För det fall domstolen anser att den högsta tillåtna byggnadsarean för byggnaden är 150 kvadratmeter, så som framgår av detaljplan 41-11-1, är avvikelserna avseende byggnadsarean en godtagbar mindre avvikelse. Detta eftersom avvikelserna endast avser sex procent av byggnadsarean och det finns en godtagbar förklaring till avvikelserna eftersom den beror på hur kuperad fastigheten är.

Oavsett om man utgår från detaljplan 41-6 eller 41-11-1 får byggnaden på FA1 inte uppföras i mer än två våningar. Med anledning av den kuperade fastigheten avses den lovsökta byggnaden uppföras som ett sluttningshus där byggnadens två lägenheter är uppdelade på varsin byggnadskropp. Byggnadskropparna är förskjutna i både höjd och sidled för att anpassa byggnaden till fastighetens terrängförhållande på bästa sätt och för att underlätta tillgängligheten till lägenheterna.

Det är bara våningar som i sin helhet är belägna ovanför övriga våningar i en byggnad som ska räknas till våningsantalet. Uppdelningen i olika byggnadskroppar får stor påverkan på beräkningen av våningsantalet. För en byggnad som uppförs i en sluttning på en kuperad fastighet ska man vid fastställandet av antalet våningar utgå ifrån varje byggnadskropp och inte för hela byggnaden. Vid beräkningen av antalet våningar för det aktuella bygglov ska byggnaden delas upp i två byggnadskroppar eftersom byggnaden är uppdelad både i höjd och sidled. Den lovsökta byggnaden ska därför endast anses ha två våningar och är således förenlig med gällande detaljplan.

Den lovsökta byggnadens huskroppar är förskjutna i höjded mer än 7 m. För att anpassa byggnaden till markförhållandena är byggnaden också förskjuten ca 2 m i sidled. Byggnaden ska därför också delas upp i kroppar när man beräknar dess höjd. Så har också gjorts i nämndens beslut att bevilja bygglov, av vilket det framgår att

den nedre huskroppen har en byggnadshöjd på 4,9 m och den övre kroppen har en byggnadshöjd på 6,3 m. Eftersom detaljplanerna som gäller för fastigheten tillåter 6,5 m respektive 7,6 m byggnadshöjd är den lovsökta byggnadens byggnadshöjd därför planenlig.

Det är över 40 m från den lovsökta byggnaden till husen tillhöriga de grannar som klagat till länsstyrelsen. Det kan därför inte anses föreligga någon olägenhet på grund av insyn för dessa grannar. Även till övriga närboende, utom till Goddas AB:s egna fastigheter, är det över 30 m. Det finns därför inte heller skäl att avslå bygglov med anledning av olägenheter på grund av insyn.

De grannar som klagat till länsstyrelsen gjorde också gällande att bygglov inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Byggnaden är emellertid i samma stil som redan beviljade och lagakraftvunna bygglov på fastigheterna FA 7–11. Den lovsökta byggnaden smälter väl in i området som består av både gamla hus, 70-talshus och moderna hus. Det beviljade bygglov uppfyller således anpassningskravet i PBL. Byggnaden har i stor utsträckning också anpassats till fastighetens kuperade terräng för att minimera sprängning och transporter vid byggnationen.

Kommunen är skyldig att ombesörja en infart från kommunal gata till alla bildade fastigheter. Kommunen har inte haft några synpunkter på fastighetsbildningen hos Lantmäteriet och kommer att tillse att en infart ombesörjs till fastigheten enligt beviljat bygglov. Kommunen har vid prövningen av bygglov inte funnit skäl att ändra på förslagen infart till fastigheten från den kommunala gatan.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga lagrum framgår av länsstyrelsens beslut.

Fastigheten FA1 omfattas av två detaljplaner, detaljplan 41-6, fastställd år 1960, och detaljplan 41-11-1, fastställd år 1972. Eftersom detaljplan 41-6 är den först antagna planen och den huvudsakliga delen av den lovsökta byggnadens

huskropp ligger inom det område som omfattas av den planen finner mark- och miljödomstolen att ansökan ska prövas mot detaljplan 41-6.

Fastigheten FA1 ingår i ett område som har betecknats BF II på plankartan. Beteckningen innebär att området endast får användas för bostads-ändamål och endast får bebyggas med hus som uppförs fristående i högst två våningar. Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i nuvarande PBL eller i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Vid tolkning av en detaljplan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för detaljplanens antagande beaktas. Även de myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges som gällde vid antagandet ska utgöra ett stöd vid tolkningen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17).

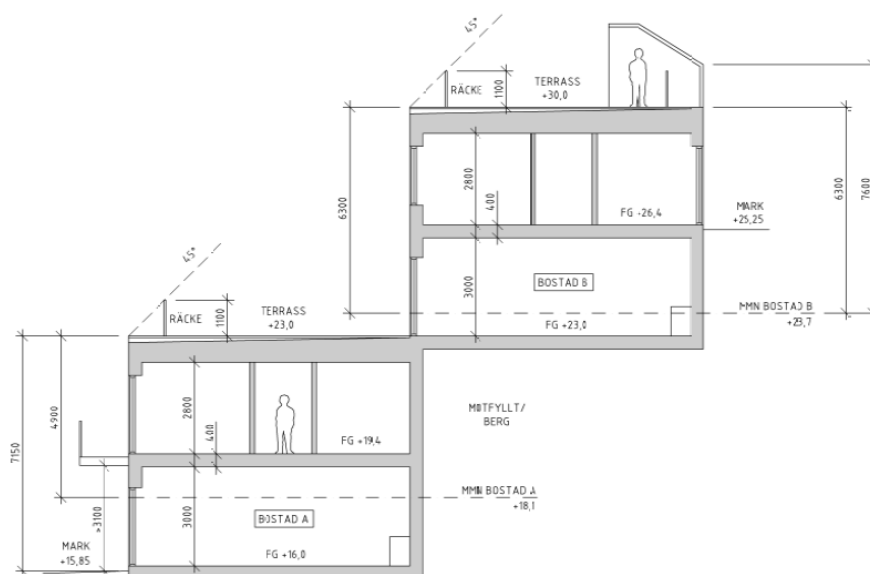
Vid antagandet av detaljplan 41-6 var de gällande myndighetsanvisningarna för hur planbestämmelser bör anges Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2). Mark- och miljödomstolen finner därför att anvisningarna från Kungliga byggnadsstyrelsen ska användas som stöd vid tolkningen av planbestämmelserna.

Av Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar framgår att områden som betecknas med bokstaven F avser områden med ett öppet byggnadssätt där byggnader får uppföras fristående (s. 16–17). Vidare framgår att stadsplaner avseende byggnadsplaner och läge i huvudsak utformas enligt två olika system. Det ena systemet används vid vanliga egnahems- och villabebyggelse som sker i öppet byggnadssätt, dvs. fristående eller i tomtgräns högst två och två sammankopplade hus (s. 52). Det andra systemet tillämpas för bebyggelse med hus som sammankopplas fler än två och två och bebyggelse av hyreshuskaraktär, oavsett om byggnaderna utgör sammanhängande längor eller är fristående som lamellhus eller punkthus (s. 53). Begreppet egnahems- och villabebyggelse anses i normalfallet avse en- till två-bostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt

uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17).

Det har inte framkommit några omständigheter som tyder på att avsikten har varit att begreppet fristående hus skulle ha någon annan innebörd i detaljplan 46-1 än vad som har angetts i Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar 1950:2. De aktuella planbestämmelserna i detaljplan 46-1 överensstämmer också med det system som har angetts för ett öppet byggnadssätt i anvisningarna. Mot den bakgrunden bör innebörden av beteckningen för fristående byggnad tolkas mot bakgrund av vad som har angetts i anvisningarna.

Den lovsökta byggnaden ligger i en brant sluttning. Byggnaden består av två kvadratiska byggnadskroppar som endast är sammanbundna med varandra vertikalt av en genomgående vägg. Väggen utgör den nedre byggnadens bakre vägg samtidigt som den utgör den övre byggnadens främre vägg då dessa väggar är placerade rakt över varandra. Konstruktionen binder också samman byggnadskropparna horisontellt genom att den nedre byggnadens tak (terrassen) ligger i nivå med den övre byggnadens golv, se sektion nedan. Byggnadskropparna är i övrigt helt skilda från varandra. Byggnaden kommer därmed att uppföras som två kopplade byggnadskroppar istället för som en fristående byggnad.



Även om byggnaderna endast innehåller två lägenheter delar mark- och miljödomstolen därför länsstyrelsens bedömning att det sökta bygglov strider mot detaljplanens kav på att byggnader ska uppföras i ett öppet byggnadssätt med fristående byggnader. Vad Goddas AB har anfört i sitt överklagande medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen noterar i sammanhanget att för det fall den lovsökta byggnaden skulle anses utgöra en fristående byggnad bör den också prövas som en sammanhållen byggnad vid bedömningen av antalet våningar. Det går enligt domstolen inte att förändra förutsättningarna eller grunderna för bedömningen utifrån vilken fråga man bedömer. Eftersom byggnaden sedd som en helhet har fyra våningar skulle den därför vara planstridig även vid en sådan bedömning.

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

Överklagande senast den 28 maj 2019. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Beredningsjuristen Emil Carlborg har föredragit målet.