



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2022-11-29  
Stockholm

Mål nr  
P 1788-22

Sid 1 (12)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-01 i mål nr P 9477-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. J.A-H.

2. S.A.

3. Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1

Ombud för 3: Jur. kand. A.A.G.

4. V.D.

5. T.D.

### Motpart

1. D.L.

Ombud för 1: Advokat A.H.

Dok.Id 1869905

**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

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun

**SAKEN**

Bygglov på fastigheten A i Sollentuna kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

---

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

**J.A-H.** och **S.A.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommuns beslut eller ändra beslutet på så sätt att byggnadshöjden får vara som högst 11 meter.

**Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, V.D.** och **T.D.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om bygglov.

**D.L.** och **Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun** har motsatt sig ändring.

**Parterna** har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i de lägre instanserna.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

*Rättsliga utgångspunkter m.m.*

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller vissa krav enligt lagens 2 och 8 kapitel.

Bygglovsansökan avser nybyggnad av en idrottshall (padelbanor), kontor och konferenslokaler på fastigheten A i Sollentuna kommun. Fastigheten omfattas av detaljplan för södra Silverdal som fick laga kraft den 23 december 2004. För fastigheten gäller markanvändningen K<sub>1</sub>H<sub>1</sub>, som angetts som kontor, verksamheter och handel på plankartan. En central fråga i målet är om den sökta åtgärden är förenlig med användningsbestämmelsen. I målet aktualiseras också frågan om byggnaden är förenlig med den planbestämmelse som anger högsta tillåtna våningsantal på fastigheten, nämligen tre våningar inklusive en förhöjd bottenvåning.

Detaljplaner bör tolkas utifrån den lagstiftning och de allmänna råd som gällde när planen gjordes och de handböcker som då fanns utgivna kan användas som vägledning (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 augusti 2014 i mål nr P 1876-14).

I 5 kap. 3 § andra stycket i den förut gällande plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, föreskrevs vid tidpunkten för den aktuella detaljplanens antagande att för kvartersmark ska användningen anges i detaljplanen. Av lagförarbetena till bestämmelsen framgår bland annat följande. Användningen bör anges genom att man i stort sett särskiljer de huvudkategorier som används i dagens detaljplaner, nämligen bostad, handel, samlingslokal, kontor, garage, industri, allmänt ändamål, areell näring och upplag. I praxis förekommer också kombinationer av dessa användningssätt, liksom ytterligare preciseringar inom kategorierna. Markens användning ska inte preciseras mer än vad som i varje särskilt fall är nödvändigt för att syftet med detaljplanen ska nås. Kraven på detaljering kommer därvidlag att variera. (Se prop. 1985/86:1 s. 564.)

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrade genom 2002:1) innehåller beskrivningar av vad som i, vid aktuell tidpunkt antagna, detaljplaner avses med olika användningsbeteckningar för kvartersmark, om inte annat framgår av planhandlingarna. Föreslagna kategorier och kategori-beteckningar anges med versaler och har enligt det allmänna rådet successivt vuxit fram genom administrativ praxis utifrån erfarenheterna av deras funktions- och miljökonsekvenser, samhällsutvecklingens krav m.m. Beteckningen K står för kontor. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, t.ex. saknas utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma. Beteckningen H står för handel och omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handel kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. (Se a. a. s. 86 ff. och s. 67.) Om en användnings-

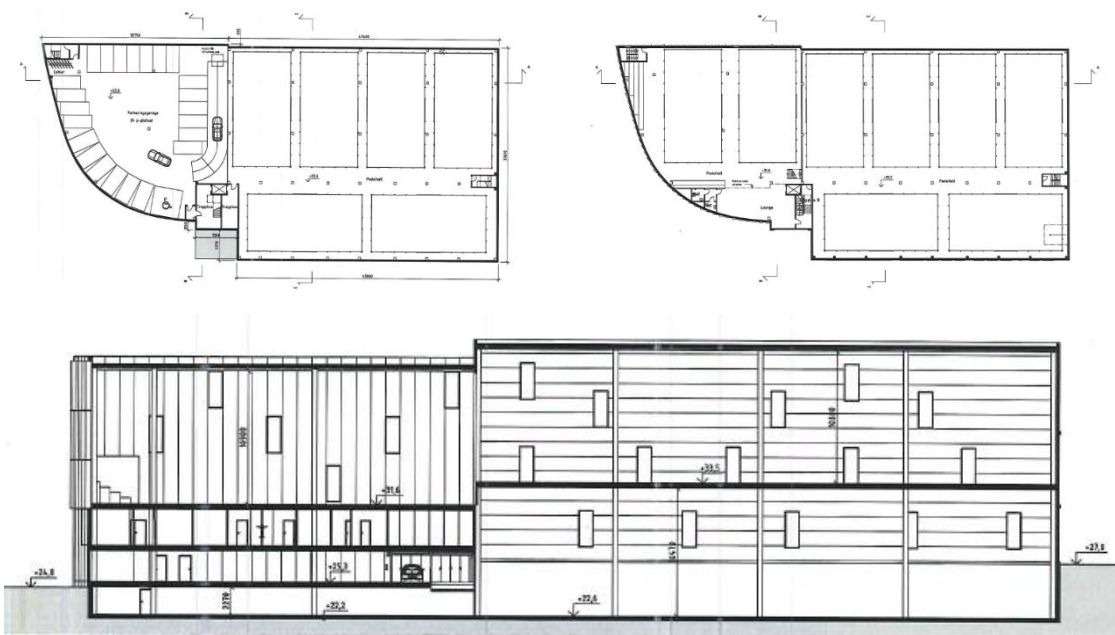
bestämmelse tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om proportionerna mellan dem är fördelningen helt fri. Vid precisering inom en kategori används index (a. a. s. 87 och 93).

Begreppet verksamheter har inte någon beteckning i de allmänna råden. Begreppets innebörd förklaras inte heller närmare vare sig där eller i planhandlingarna. Enligt planbeskrivningen syftar planen bland annat till att skapa förutsättningar för en levande miljö genom täthet, en blandning av funktioner, användningssätt och upplåtelseformer. Andra syften är att reducera störningarna från väg och järnväg med hjälp av bebyggelse samt att utnyttja det centrala läget effektivt. Inom detaljplanens kvartersmark för bostäder gäller bestämmelsen B<sub>1</sub>. Den bestämmelsen medger, utöver bostäder, för boendet ej störande verksamheter som kontor, handel och social service. Avseende ett av dessa områden anges i planbeskrivningen att social service kan inbegripa barnomsorg, skola, vårdboende m. m.

När det bedöms om en åtgärd för vilken bygglov söks är förenlig med en planbestämmelse om användning bör även beaktas vilken omgivningspåverkan som verksamheten kan tänkas generera (jfr MÖD 2012:25).

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

För den berörda fastigheten gäller som framgått användningsbestämmelsen kontor, verksamheter och handel. Enligt allmänt språkbruk är ”verksamheter” ett vidsträckt begrepp som kan omfatta en mängd olika användningar. Kommunens beslut avser som framgått bygglov för nybyggnad av idrottshall med padelbanor, kontorslokaler och konferenslokaler. Av ritningsunderlaget framgår att byggnadens nedersta plan, (souterrängplanet), innehåller sex stycken padelbanor i byggnadens östra del och därutöver parkering i den västra delen. Plan 2 och 3 innehåller garage respektive kontor, konferens, omklädningsrum och butik i byggnadens västra del. På plan 4 finns ytterligare sex padelbanor i den östra delen samt två banor i den västra delen.



Planritning över plan 1 och plan 4, respektive sektionsritning (ej i samma skala).

Planhandlingarna ger inte stöd för att en idrottsanläggning i form av padelbanor i detta fall skulle falla utanför användningsbestämmelsen som tillåter verksamheter. Det faktum att det, enligt Boverkets ovan nämnda allmänna råd, varit möjligt att ange en annan beteckning (Y som står för idrott) innebär inte i sig att uppförande av en idrottsanläggning av nu aktuellt slag strider mot bestämmelsen i planen. Som länsstyrelsen angett kan inte heller en padelhall med inomhusbanor förväntas generera mer störningar för omgivningen än om fastigheten skulle ha använts till exempelvis detaljhandel. Mot denna bakgrund instämmer Mark- och miljööverdomstolen i de lägre instansernas slutsats att den ansökta åtgärden inte strider mot användningsbestämmelsen.

Detaljplanen reglerar inte högsta byggnadshöjd utan endast, på det sätt som tidigare redovisats, våningsantal. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att den byggnad för vilken lov söktes inte strider mot bestämmelsen om våningsantal. Med hänsyn härtill och då det inte finns någon reglering om hur hög en våning får vara strider inte heller byggnadshöjden mot detaljplanen. Det har inte heller framkommit att det finns någon annan planstridighet.

Även när det gäller klagandenas övriga invändningar mot bygglovet instämmer Mark- och miljööverdomstolen i de lägre instansernas bedömningar.

På grund av det anförda ska överklagandena avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Rikard Backelin, referent (skiljaktig), och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Jennifer Jarebro.

### SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Rikard Backelin är skiljaktig och anser att nämndens beslut om bygglov ska upphävas samt målet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning. Han anför följande.

Den byggnad som D.L. ansökt om att få uppföra består enligt ansökningshandlingarna av 14 inomhusbanor för padel, garage, butik, kontor, omklädningsrum samt mindre utrymmen för teknik- och soprum m. m. Den ytmässigt övervägande delen utgörs med bred marginal av padelbanorna (om garageytan räknas bort utgör dessa banor omkring 85 % av den invändiga arealen). I byggnadsbeskrivningen betecknas projektet som en sportanläggning.

Den centrala frågan i målet är om åtgärden är förenlig med den för den berörda fastigheten i detaljplanen gällande användningsbestämmelsen K<sub>1</sub>H<sub>1</sub> – kontor, verksamheter och handel. Som majoriteten anfört bör planen tolkas utifrån den lagstiftning och de allmänna råd som gällde när planen gjordes samt de allmänna råd som då fanns utgivna som vägledning.

I Boverkets vid tiden för planens antagande gällande allmänna råd beskrivs begreppet kontor. Det inbegriper, utöver vanlig kontorsverksamhet, hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet förutsatt att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, t.ex. saknar utomhusverksamhet. Begreppet handel omfattar alla slag av köp och försäljning av tjänster och varor. Den kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus samt med eller utan tillgänglighet med bil. Även service och hantverk av olika slag ingår i handel. (Se Boken om detaljplan och områdesbestämmelser [Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrade genom 2002:1] s. 90.) De nämnda begreppens innebörd gäller endast för situationer där inte annat framgår av planhandlingarna (se a. a. s. 67). Det är inte självklart hur indexeringarna – K<sub>1</sub> och H<sub>1</sub> – i detta fall ska tolkas. I avsaknad av andra besked i planhandlingarna kan de i vart fall inte innebära att begreppen kontor och handel, sedda för sig, har en vidare innebörd än enligt de allmänna råden.



Jag bedömer att den föreslagna sportanläggningen inte kan rymmas under kontor eller handel. Frågan blir då vilken betydelse det får att ordet verksamheter lagts till i användningsbestämmelsen.

I förarbetena till 5 kap. 3 § ÄPBL anförde departementschefen att användningen av kvartersmark bör ske genom att man särskiljer de huvudkategorier som används i dagens detaljplaner såsom bostad, handel, kontor, industri m.m. (se prop. 1985/86:1 s. 564). Värt att notera är även det som i förarbetena till 5 kap. 7 § ÄPBL framhålls om vikten av att dra skarpa gränser mellan bland annat handels- och industriområden (se a. prop. s. 577 f.).

I Boverkets ovan nämnda allmänna råd kommer kategorisystemet till än tydligare uttryck. Det framgår där att huvudändamålet eller -ändamålen bör anges med versaler, med någon eller några av kategorierna B – Y. Därefter kan, om nödvändigt, ytterligare preciseringar göras såväl för markens som enskilda byggnaders användning. All självständig verksamhet ska ses som en särskild användning, medan kompletterande delar inom en huvudanvändning ses som en fråga om anordning eller utformning. Kompletterande verksamheter ingår i viss utsträckning i huvudändamålet utan att det anges i planen. Detta belyses vidare i de närmare beskrivningarna av användningsbestämmelserna (B – Y), vilka nära nog undantagslöst innehåller ordet verksamhet eller någon motsvarighet till detta. Exempelvis handel kan förekomma under flera kategorier. Om handel är huvudändamålet ska den betecknas med H. För mindre vanliga användningssätt som saknar egen användningsbestämmelse (såsom bussterminal) får man välja kategori från fall till fall. (Se nämnda allmänna råd s. 86 f. respektive s. 93).

Bokstaven Y avser enligt de allmänna råden idrott (idrottsplats, sporthall, ridhus, skjutbana). Av den närmare beskrivningen av användningsbestämmelsen framgår bland annat att den omfattar idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader (se a. a. s. 87 respektive s. 92).

Begreppet verksamheter utgör inte någon egen kategori i Boverkets allmänna råd. Det kan anmärkas att beteckningen A, som enligt äldre lagstiftning avsåg all verksamhet

med ett offentligt organ som huvudman, enligt råden inte längre bör användas annat än för markreservat. Detta förklaras av att sedan ÄPBL införts utgör allmänt ändamål inte längre någon självständig markanvändningskategori (se a. a. s. 87). Bygglov för åtgärder på mark som enligt nyare detaljplaner utgör kvartersmark för allmänt ändamål har alltså inte längre kunnat lämnas om inte ändamålet angetts närmare i planen (se 8 kap. 11 § fjärde stycket ÄPBL). Detta hänger samman med att omgivningspåverkan för olika allmänna ändamål kan variera betydligt och informationen till allmänheten ansetts vara otillräcklig i avsaknad av närmare specifikation. Det allmänna ändamålet måste således preciseras i planen för t.ex. skola, social service, kontorsändamål, brandstation, kultur- eller idrottsverksamhet. (Jfr prop. 1985/86:1 s. 564 och s. 712 f.)

Innebörden av begreppet verksamheter beskrivs inte heller i den aktuella detaljplanen och det är svårt att dra några slutsatser från vad som sägs om en annan användningsbestämmelse (B<sub>1</sub>) i de närliggande områdena inom planen. Inte heller de syften som kommit till uttryck i planbeskrivningen ger någon närmare ledning för hur användningsbestämmelsen K<sub>1</sub>H<sub>1</sub> bör tolkas.

Det går i och för sig knappast att dra några långtgående slutsatser av de ovan nämnda förarbetsuttalandena till ÄPBL om A-tomter. Det som anges i dessa i förening med det faktum att verksamheter inte utgör någon självständig användningskategori i de allmänna råden – utan i stället kan inrymmas inom i princip alla andra kategorier – talar dock, enligt min mening, för att begreppet verksamheter av såväl tydlighets- som förutsebarhetsskäl inte bör ges en för vidsträckt innebörd. Det ligger närmast till hands att i den nu aktuella användningsbestämmelsen uppfatta begreppet verksamheter så att det måste avse något med kontor och handel nära sammanhängande. Vidare bygger, som framgått, kategorisystemet på att huvudändamålen ska betecknas med versaler. Det talar för att användningsbestämmelsen bör tolkas så att annat än kontor och handel inte tillåts utgöra huvudändamål inom en fastighet eller, i vart fall, inom berört bestämelseområde.

Av visst intresse för tolkningen av K<sub>1</sub>H<sub>1</sub>-bestämmelsen är vidare att Mark- och miljööverdomstolen i förekommande fall, när ett användningssätt bedömts kunna rymmas inom en planbestämmelse, har noterat avsaknaden av tillämpliga alternativa

användningsbestämmelser i – såvitt då var i fråga – publikationer från Statens planverk (jfr t.ex. MÖD 2020:43 och domstolens dom den 28 augusti 2014 i mål nr P 1876-14). Som framgått har det i detta fall funnits en rimlig alternativ användningsbestämmelse i Boverkets allmänna råd, nämligen Y (=idrott).

Även om det inte utgör ett omedelbart tolkningsdatum kan det också vara värt att notera att användningen verksamheter enligt Boverkets nu gällande föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan visserligen omfattar ett brett spektrum av åtgärder. Likafullt synes inte idrott ingå däri. Enligt föreskrifterna ska användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen (se 5 kap. 21 § samt tabell 5.39 och 5.40).

Den nya byggnadens huvudändamål är idrott. Byggnaden, som avses bli den enda på fastigheten och ha en byggnadsarea om ca 2 650 m<sup>2</sup>, kommer att ha tre våningar och vara som mest 20 meter hög. Inom området som K<sub>1</sub>H<sub>1</sub>-bestämmelsen gäller för finns ytterligare en fastighet. Den andra fastigheten som till ytan är ungefär lika stor är bebyggd med en betydligt lägre byggnad avsedd för handel. Om åtgärden tillåts skulle idrottsverksamheten bli huvudändamål såväl inom berörd fastighet som inom området för användningsbestämmelsen. Med tanke på vad som har anförts i det föregående bör enligt min bedömning K<sub>1</sub>H<sub>1</sub>-bestämmelsen inte anses ge utrymme för ett sådant resultat. Detta gäller åtminstone inte när, som i detta fall, det varit möjligt att i detaljplanen använda en beteckning som väl svarar mot det ändamål för vilket lov nu sökts, nämligen Y. Att padel spel inte hade introducerats när planen togs fram inverkar inte på denna bedömning. Detta gäller särskilt som inomhushallar för andra racketsporter inte var någon ovanlig företeelse i början av 2000-talet.

Motsatt synsätt till vad som nu har redovisats skulle riskera leda till att den aktuella användningsbestämmelsen öppnade upp för i princip alla användningar, med undantag för bostäder, i varje fall så länge omgivningspåverkan inte blir större än för kontor eller handel. Utan tydligt stöd för detta i planhandlingarna ter sig en sådan tolkning ur ett förutsebarhetsperspektiv som mindre tillfredsställande. Detta gäller särskilt som det

kan vara svårt att på förhand göra avvägningar av olika former av omgivningspåverkan för vitt skilda användningsområden. När det gäller idrottshallar kan t.ex. sådant som öppettider, framtida publiktryck m.m. vara svårbedömda faktorer.

Sammanfattningsvis anser jag att den åtgärd för vilken bygglov sökts strider mot detaljplanen. Bygglov kan därmed inte ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Frågan är då om bygglov ändå skulle kunna ges med stöd av någon av undantagsbestämmelserna i 9 kap. 31 b § eller c § PBL. Den frågan bör inte prövas av Mark- och miljööverdomstolen som första instans. Mot denna bakgrund anser jag att nämndens beslut ska upphävas och målet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Överröstad enligt ovan är jag i övriga frågor ense med majoriteten.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-02-01  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 9477-21

## **PARTER**

### **Klagande**

1. J.A-H.
2. S.A.
3. L.A-H.
4. Brf Silverdals Kulle 1

Ombud för 4: Jur.kand. A.A.G.

5. V.D.

6. T.D.

7. A.R.

8. C.R.

### **Motparter**

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun,

2. D.L.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 16 december 2021 i ärende nr 403-69992-2021, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov på fastigheten A i Sollentuna kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Dok.Id 741457

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 30 E-post: <a href="mailto:mmd.nacka.avdelning3@dom.se">mmd.nacka.avdelning3@dom.se</a> <a href="http://www.nackatingsratt.domstol.se">www.nackatingsratt.domstol.se</a>		måndag – fredag 08:00–16:30

### BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun (nämnden) beslutade den 2 september 2021 att, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för nybyggnad av idrottshall (padelbanor) på fastigheten A, dnr 2021-287, D § 1147.

J.A-H., L.A-H., S.A., Brf Silverdals Kulle 1, V.D., T.D., A.R., C.R.  
(klagandena) överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län som avslog överklagandena.

Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

**Klagandena** har yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och nämndens beslut om beviljat bygglov upphävas.

**S.A., J.A-H. och L.A-H.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Beslutet om bygglov följer inte detaljplanen och stämmer inte överens med detaljplanbestämmelserna. Enligt detaljplanen för området får det byggas max 3 våningar. Enligt bygglovsansökan är höjden på byggnaden ca 20 meter och sökanden har angett att byggnaden är 4 våningar hög. Det kan inte vara rimligt att 3 våningar är en ca 20 meter hög byggnad. B, Swedish Pelican Silverdal AB och Attendo äldreboende på Johannesbergsvägen 1 kommer vara angränsande byggnader längs Sollentunavägen och de har följt detaljplanen med byggnader i 3 våningar på ca 11 meter i enlighet med nämndens bygglovsbeslut. Denna byggnad borde vara i samma höjd som de angränsande byggnaderna. Nämnden borde ha tagit hänsyn till sina tidigare fattade bygglovsbeslut om höjd för byggnation för att idrottshallen m.m. integreras väl även utseendemässigt i området.

Huset som S.A. och J.A-H. bor i är inte i behov av mer bullerskydd än bostadsrättsföreningen bredvid som har en byggnad framför sig på

fastigheten B. De har treglasfönster och inga bullerproblem. Det behövs inte en så hög byggnad utifrån ett bullerperspektiv. Byggnaden kommer att hindra solljus från att komma in i deras lägenheter som vetter mot Johannesbergsplan. Med en ca 20 meters hög byggnad kommer ljusinsläppet bli i det närmaste obefintligt. Skanskas egen solstudie visar tydligt att inte ens kl. 12 på midsommar når solljuset in i lägenheterna på Johannesbergsplan 18, 20 och 22. Detta kommer påverka de boende i lägenheterna negativt hälsomässigt p.g.a. brist på solljus. Johannesbergsplan är redan idag en mycket trafikerad väg för de boende och trycket på rondellen i området är också högt. Enligt bygglovsansökan kommer infarten vara på Johannesbergsplan vilket ger en ohållbar trafiksituation och ökad olycksrisk. Den beslutade åtgärden innebär betydande olägenhet för dem som grannar. Många familjer och hushåll kommer att drabbas, även hälsomässigt, om bygget genomförs på den beslutade höjden och med den planerade infarten. Värdet på lägenheterna på Johannesbergsplan kommer att minska genom att de blir mindre attraktiva eftersom lägenheterna får mycket mindre ljus och mycket mer trafik.

**L.A-H.** har vidare anfört följande. En så pass hög byggnation skulle täcka den vy av Silverdal som syns från Sollentunavägen. Det glada intrycket av färgglada lägenheter och grönområden ersätts med en byggnad som inte utstrålar bostadsområde. Det var just det färgglada intrycket som resulterade i att L.A-H. valde att bosätta sig där. Det kan bli svårare att sälja in Silverdal. Barn leker, cyklar och åker på sina sparkcyklar dagligen på Johannesbergsplan som i dagsläget redan är en trafikerad väg. Byggnationen kommer att innebära ökad trafik och tryck på rondellen i området, och medföra en helt och hållet ohållbar trafiksituation och utgöra en betydligt större risk för olyckor för främst barnen som bor där.

**Brf Silverdals Kulle 1** har till stöd för sin talan vidhållit de grunder som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande. Detaljplanen definierar att kontor, verksamheter och handel är tillåtet på platsen. Vid tiden för detaljplanens upprättande hade kommunen möjlighet att ange om verksamheter såsom idrottsplats, sporthall, ridhus eller en skjutbana skulle vara tillåtet på platsen. Även

om padelhallar inte var relevant vid tiden för detaljplanens uppförande är idrottsverksamheter inte en ny företeelse. Att det i detaljplanen inte har beretts uttrycklig möjlighet för idrottsverksamhet, måste innebära att användningsområdet verksamhet inte innefattar idrottsverksamheter såsom en padelhall.

Trots att det saknas praxis från Mark- och miljööverdomstolen avseende om vad en padelhall ska anses utgöra för typ av verksamhet, kan det upplysas om att ”padel” i Svenska Akademiens ordlista sedan år 2015 definieras såsom ”ett tennisliknande spel på en ganska liten, inhägnad yta”. Boverket rekommenderar även att padelhallar ska betecknas såsom besöksanläggning där sport- och idrottsverksamhet innefattas. Det är ostridigt att det vid tiden för detaljplanens upprättande var möjligt att i detaljplanen tillåta inomhusanläggningar för andra sporter som tennis- eller badmintonbanor. Mark- och miljödomstolen i Växjö tingsrätt har i mål nr P 2303-19 uttryckt att en padelhall anses vara jämförbar med användning rörande sporthall och gymverksamhet och ska bedömas därefter. Beteckningen verksamhet bör i det enskilda fallet därmed inte omfatta en padelhall, då det fanns beteckningar vid tiden för detaljplanens upprättande som hade kunnat omfatta även en padelhall och liknande verksamheter. Padelhallen kommer därutöver att ha längre öppettider och högre besöksstryck än vad som kan förväntas av sådana verksamheter som godkänts enligt detaljplanen. Det kommer att påverka området negativt genom en sämre boendemiljö och tillgänglighet.

Det huvudsakliga användningsområdet är padelhall vilket väsentligt strider mot detaljplanens användningsbestämmelser. Genomförandetiden för detaljplanen löpte ut den 23 december 2019. I 9 kap. 31 c § PBL stadgas att bygglov får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, utöver vad som följer av 9 kap. 31 b § PBL, ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen. Det fordras dock att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller att det innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Den sökta åtgärden kan inte anses vara i enlighet med detta.



**V.D. och T.D.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Detaljplanen för området tillåter bebyggelse för verksamheter i 3 våningar med möjlighet till souterrängplan mot Sollentunavägen. Pelican Self Storage som ligger bredvid fastigheten på A har 3 våningar och en byggnadshöjd på ungefär 11 meter. Den byggnadshöjd som är aktuell på A är drygt 18 meter, vilket är betydligt högre än vad de boende på Johannesbergsplan 18, 20 och 22 har förväntat sig. Detta kommer att innebära ett signifikant försämrat ljusinsläpp för dem vilket är en betydande olägenhet. Länsstyrelsen konstaterar bara att den ansökta åtgärden inte utgör en betydande olägenhet med avseende på det minskade ljusinsläppet. Men det har inte gjorts några analyser på vad en sådan stor byggnadshöjd kommer att ha för konsekvenser. Därför är utredningen i den delen bristfällig. Även om detaljplanen för fastigheten A endast reglerar antalet våningar och inte högsta byggnadshöjd, så finns det ett bakomliggande syfte med att reglera höjden i detaljplanen. Byggnaden på A är dessutom planerad över hela tomten. Med sin massiva storlek och höjd kommer den inte att passa in i den omgivande stads- och landskapsbilden.

Johannesbergsplan har endast en befintlig in- och utfart i området. Padelhallen kommer att locka många besökare från morgon till kväll. Detta kommer att leda till ökad trafik och därmed till ökade avgaser och partiklar i luften vilket blir en väsentlig olägenhet för dem. In- och utfarten till den aktuella byggnaden från Johannesbergsplan är därmed felplacerad och bör placeras från Rådanvägen istället. Den föreslagna lösningen är negativ i trafiksäkerhetshänseende eftersom Johannesbergsplan är en smal gata där två bilar knappt kan passera varandra. Johannesbergsplan är inte alls anpassad för den ökade trafikmängden som detta kommer att medföra.

**A.R.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Området är planlagt för kontor (K) och handel (H). Detaljplanens bestämmelser är inte förenliga med nybyggnad av idrottshall. För detta krävs planläggning för besöksanläggning (R) alternativt centrum (C). Sådan planläggning ställer särskilt höga krav på angöring, trafikflöden och parkeringar. Detta är inte tillgodosett i beslutets

nuvarande utformning. Nu närmast belägna idrottsanläggning, Silverdalshallen, är byggd på sådant planlagt område. A.R. har vidare redogjort för två avgöranden från mark- och miljödomstolen som enligt henne visar att padelhallar inte ryms inom användningarna K eller H. Hon har vidare redogjort för olika användningar fritt ur Boverkets Planbestämmelser för detaljplan.

**C.R.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Detaljplanen för området ska tolkas utifrån den lagstiftning som gällde när planen gjordes. Padelbanor ska klassificeras som besöksanläggning eller dylikt. Verksamheten som planeras är inte förenlig med detaljplanens användningssätt av typen kontor (K). Den planerade padelhallen på fastigheten A ska inte tillåtas utifrån den gällande detaljplanens användningsbestämmelser.

I rubriken i nämndens beslut används begreppet idrottshall vilket strider mot detaljplanens utformning. Fastigheten är planlagd för kontor och handel vilket inte är förenligt med nybyggnad av en idrottshall. För en idrottshall krävs planläggning för besöksanläggning alternativt centrum. Användningen av kontor i detaljplaner används för verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, alltså tjänster som utförs utan kunders närvaro. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen vilket trafiktillförseln får anses utgöra i detta fall.

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt har bedömt att en padelhall inte kan anses vara förenligt med användningen handel och att en padelhall är tydligare förenad med markanvändning som i detaljplanen betecknas som tillfällig vistelse (O), besöksanläggning (R) eller centrum (C). Boverkets rekommendation är att när nya detaljplaner tas fram ska padelverksamhet betecknas som besöksanläggning (R), där sport och idrottsverksamhet ingår.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort, både i fråga om den sökta åtgärdens förenlighet med detaljplanen och aktuella bestämmelser i PBL. Domstolen kommer i likhet med länsstyrelsen fram till att den ansökta åtgärden uppfyller kraven i 9 kap. 30 § PBL och att nämnden har gjort rätt som har beviljat bygglov. Det som klagandena nu har fört fram utgör inte skäl för domstolen att göra någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 22 februari 2022.

Katarina Winiarski Dol

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Katrin Strömberg.



## 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).