



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060306

**DOM**  
2022-06-21  
Stockholm

Mål nr  
P 7936-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-06-04 i mål nr P 493-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Urban House

Ombud: Advokaterna J S och A B

### Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

2. L M

3. P M

4. D N

5. T N

6. A S S

7. E S S

Dok.Id 1822665

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

**SAKEN**

Bygglov m.m. för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Stockholms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Stockholms kommun beslut den 27 augusti 2020 i ärende nr 2020-04509-575, § 19, att ge bygglov och marklov på fastigheten X i Stockholms kommun.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsrättsföreningen Urban House** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja ansökan om bygg- och marklov.

**Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har vidhållit sitt tidigare beslut.

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

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsrättsföreningen Urban House** har vidhållit vad som tidigare anförts med i huvudsak följande tillägg. Byggnadens placering är förenlig med detaljplanen. Planen medger att byggnaden placeras i den inre begränsningslinjen av det prickade området mot Tegelbergsvägen. Mark- och miljödomstolens tolkning av planen strider mot planbestämmelsens ordalydelse. Enligt bestämmelsen ska byggnad uppföras i gatulinjen *eller* i den inre begränsningslinjen av ett prickat område. Det finns alltså inte något krav på att en byggnad ska uppföras i linje med båda dessa alternativ. Utifrån mark- och miljödomstolens tolkning av planen skulle det inte vara möjligt att åstadkomma en rationellt utformad byggnad med rätvinkliga hörn på fastigheten. Det kan inte ha varit planförfattarens avsikt.

Den planerade byggnaden uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet. Byggnaden har färre än tre våningar och behöver därför inte vara utrustad med hiss. Att ett bostadskomplement placeras i källaren innebär inte att det planet ska jämföras med en våning vid bedömningen av om det krävs hiss i byggnaden. Trapphusen har utformats med raka trappor som har tillräcklig bredd för att enkelt kunna förses med trapphiss i efterhand. Därigenom uppfyller byggnaden kraven på tillgänglighet för bostadslägenheterna och de övriga invändiga utrymmena.

Eftersom tvättstugan är tillgänglig genom trappan från entrén mot Svalvägen och från lägenheterna är tillgänglighetskravet uppfyllt. Frågan om tillgänglig gångväg mellan en tillgänglig entré och ett bostadskomplement aktualiseras som utgångspunkt endast om bostadskomplementet finns i en annan byggnad än bostäderna. I detta fall finns tillgängliga gångvägar inom fastigheten till de tillgängliga entréerna mot såväl Svalvägen som Tegelbergsvägen. Det finns således inga tillgänglighetshinder för att nå byggnaden där tvättstugan är belägen. Från entrén mot Tegelbergsvägen är tvättstugan vidare tillgänglig direkt från marknivå.

**Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och bland annat tillagt att den nu föreslagna placeringen av byggnaden är den enda möjliga.

**De enskilda motparterna** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Under 2021 godkände stadsbyggnadskontoret ett strategidokument för Stockholms gestaltning vars syfte är att klargöra de viktiga värdena i stadens villa- och småhusområden. Den ansökta nybyggnationen strider på flera punkter mot den beskrivning av områdets karaktär som framgår av detta dokument. Det finns en stor risk för att det skulle medföra betydande negativa konsekvenser för området att tillåta att byggnaden placeras i enlighet med bygglovsansökan. Andra placeringar är fullt möjliga under förutsättning att byggnaden ritas om. Det är tydligt att detaljplanen innebär att byggnaden ska uppföras i gatulinjen. Sammantaget är avvikelserna från detaljplanen och strategidokumentet alltför omfattande för att bygglov ska ges.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Inledning*

Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1931. Denna gäller som detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Mark- och miljööverdomstolen har i ett tidigare avgörande bedömt att detaljplanen inte utgör hinder mot att uppföra flerbostadshus med 20 lägenheter på fastigheten (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 januari 2020 i mål nr P 12397-18). Den nu aktuella

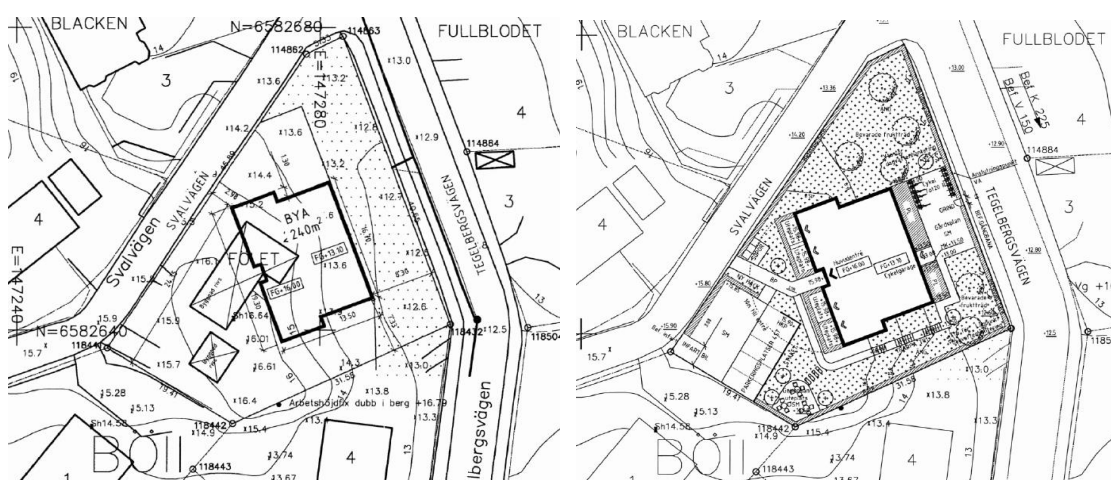
åtgärden, att uppföra ett bostadshus med 16 lägenheter, kan därmed inte heller anses strida mot planen avseende byggnadssätt.

De huvudsakliga frågorna i målet är om byggnadens placering strider mot detaljplanen och om de planerade åtgärderna uppfyller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### *Byggnadens placering är planenlig*

Av planbestämmelserna (§ 4) framgår att byggnad ska uppföras i gatulinjen eller, om det finns prickat område mellan gata och byggnadsområde, i detta områdes inre begränsningslinje. Det finns enligt Mark- och miljööverdomstolen inte stöd för att tolka planen på så sätt att en byggnad som omges av flera gator ska placeras i gatulinjen eller den inre begränsningslinjen i förhållande till samtliga omgivande gator. En sådan tolkning av planen skulle försvåra ett ändamålsenligt byggande och stämmer mindre väl med planbestämmelsens ordalydelse.

På plankartan finns ett prickat område inritat på fastigheten längs med Tegelbergsvägen. Enligt ansökan ska byggnaden placeras i den inre begränsningslinjen av detta område. Byggnadens läge inom fastigheten överensstämmer därmed med detaljplanen. Även byggnadens avstånd till grannens tomtgräns är förenlig med planen. Sammantaget innebär detta att byggnadens placering är planenlig.

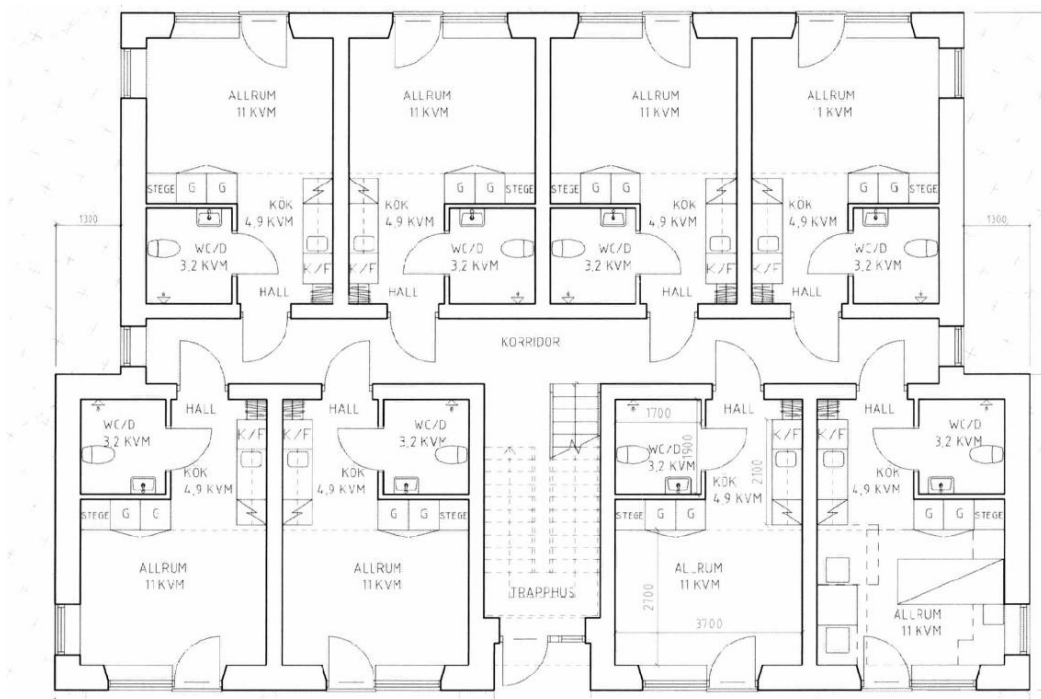


*Situationsplan och markplaneringsplan*

*Åtgärderna uppfyller tillämpliga krav avseende tillgänglighet och användbarhet*

Vid bygglovsprövningen ska också beaktas om byggnaden uppfyller de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs i 8 kap. 1 § tredje punkten plan- och bygglagen (2010:900), PBL (se hänvisning i 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL). Enligt denna bestämmelse ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det är ett av de så kallade utformningskraven som ställs på byggnader. I 8 kap. 4 § PBL finns ytterligare regler kring de tekniska krav som ska ställas på en byggnad vad gäller bland annat tillgänglighet. Dessa tekniska egenskapskrav omfattas inte av bygglovsprövningen.

Av bygglovshandlingarna framgår att den logvigna byggnaden har två bostadsvåningar och att det på varje våning finns åtta lägenheter. Alla lägenheter är lika stora och utgörs av enrumslägenheter om 19,1 kvm. Därtill har varje lägenhet ett sovloft som nås via en steg.



*Planritning entréplan*



*Tvär- och längdsektion genom byggnaden*

Byggnaden ligger i souterräng och har ett källarplan där det bland annat finns tvättstuga och förrådsutrymmen. Källarplanet kan nås via en invändig trappa eller via byggnadens entré mot Tegelbergsvägen.

Om det behövs för att uppnå utformningskravet vad gäller tillgänglighet ska byggnaden enligt 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, vara försedd med en eller flera hissar. En bostad behöver dock inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Vid tillämpningen av den bestämmelsen ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att byggnaden i detta fall ska anses bestå av två våningar, även vid bedömningen av 3 kap. 4 § PBF ovan. Alla bostäder i byggnaden behöver därmed inte vara tillgängliga genom hiss. Det framgår av utredningen att trappan har projekterats så att en så kallad trapphiss kan installeras utan svårighet. Byggnaden uppfyller alltså kraven i PBF i detta avseende.

I målet har även aktualiserats frågan om bygglovet strider mot Boverkets föreskrifter och allmänna råd avseende tillgängligheten till tvättstugan som är planerad till byggnadens källarplan, till vilket det finns en invändig trappa.

Boverket har, efter bemyndigande från regeringen, beslutat om föreskrifter vad gäller bland annat *utformning av bostäder* så att de ska vara lämpliga för sitt ändamål och *tillgänglighet och användbarhet* för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (se avsnitt 3:2 respektive 3:1 i Boverkets byggregler BFS 2011:6). Boverket har i dessa föreskrifter bland annat angett att det i en bostadslägenhets närhet ska finnas en gemensam tvättstuga med möjlighet att tvätta och torka maskinellt, om det saknas sådant utrymme i den enskilda bostadslägenheten (se 3:23). Som allmänt råd gäller då att en sådan tvättstuga bör finnas tillgänglig inom ett gångavstånd om 25 meter från entrén. När det gäller tillgänglighet och användbarhet har Boverket endast angett att tvättstugor och andra bostadskomplement just ska vara tillgängliga och användbara (se 3:148).

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning finns det inte någon föreskrift från Boverket som förtydligar regleringen i 3 kap. 4 § PBF vad gäller tillgängligheten till tvättstuga i en byggnad med färre än tre våningar. Eftersom tvättstugan i detta fall ligger i samma byggnad som bostäderna och det, enligt vad som anges ovan, är möjligt att installera en trapphiss vid behov anser Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden inte heller strider mot de krav på tillgänglighet som anges i Boverkets föreskrifter. Det har inte framkommit att byggnaden skulle vara olämplig för bostadsändamål. Det har inte heller framkommit att åtgärderna strider mot de tillgänglighetskrav som gäller för tomter i 8 kap. 9 § första stycket 5 PBL för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnaden och på annat sätt använda tomten. Något annat skäl att upphäva bygg- eller marklovet på grund av bristande tillgänglighet har inte heller framkommit.

#### *Övriga frågor*

I fråga om de övriga invändningar mot att bevilja bygg- och marklov som de enskilda motparterna fört fram gör Mark- och miljööverdomstolen, även med beaktande av deras tillkommande argument, inte någon annan bedömning än den som länsstyrelsen har gjort.



Mark- och miljööverdomstolen anser att det därmed finns förutsättningar att bevilja bygg- och marklov på det sätt som stadsbyggnadsnämnden har gjort. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska nämndens beslut därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Rikard Backelin och Petra Bergman, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Viktor Alenius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-06-04  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 493-21

## **PARTER**

### **Klagande**

1. L M
2. P M
3. D N
4. T N
5. A S S
6. E S S

### **Motparter**

1. Bostadsrättsföreningen Urban House

Ombud: Advokaterna J S och A J

2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 30 december 2020 i ärende nr 403-61068-2020, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov m.m. för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten X i Stockholms kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet samt Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommuns beslut den 27 augusti 2020, § 19, och återförvisar ärendet till stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

---

Dok.Id 686546

**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

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

**YRKANDEN M.M.**

L M, P M, D N, T N, A S S och E S S har yrkat att stadsbyggnadsnämndens beslut ska upphävas. Till stöd för överklagandena har de anfört i huvudsak följande.

**L M och P M**

Byggnaden avviker från detaljplanen genom att den överskrider tillåten byggnadshöjd och har ett våningsplan för mycket. Av bygglovshandlingarna framgår inte hur höjning av marken ska utföras på byggnadens södra och norra sidor. Nivåer redovisas i plan, men inte i sektion och de naturliga nivåerna är ottydligt redovisade. Höjning av marknivån intill fasaden i syfte att minska källarvåningens höjd strider mot Boverkets rekommendationer mot att undvika att bygga under mark, innebär att tillgänglighetskrav inte kan uppfyllas och strider mot 2 kap 6 §, 8 kap. 9 och 11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Vidare är utformningskrav på tillgänglighet och användbarhet inte uppfyllda. Rörelsehindrade kan inte via en invändig trappa nå bostadskomplementen som är placerade i källarvåningen. Någon tillgänglig och användbar gångväg finns inte på tomten. Parkeringsplatsen för rörelsehindrade är inte heller lämpligt placerad. Utrymme för avfallshantering är inte redovisat i bygglovshandlingarna och det går därmed inte att bedöma om det stämmer överens med utformningskravet. Lösa behållare för avfallshantering tillåts inte i flerbostadshus. De är inte avsedda för så många boende och kommer, om de tillåts, också innebära en betydande olägenhet för dem.

Den sökta byggnaden uppfyller inte heller krav på att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Oberoende av om en villa i Mariehäll får innehålla fler än två bostäder så ska bostadskaraktären motsvara den egnahems- eller villabebyggelse som gällde på 1930-talet och i början av 1940-talet och som alltjämt råder. Enligt den praxis som rådde då detaljplanen antogs var villor inte avsedda för studentbostäder. Längs

Tegelbergsvägen finns idag villabyggelse utformad i enlighet med den praxis som rådde då detaljplanen upprättades. Tegelbergsvägens gaturum har villakarakter. Fastigheterna längs gatan är av Stockholm Stadsmuseum klassade som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde, någon är klassad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En byggnad med enbart studentbostäder skulle inte tillföra helhetsbilden i Mariehäll något positivt värde, utan snarare förvanska egenskaper som är värda att bevara.

Om de som bosätter sig på fastigheten X inte avviker väsentligt från medelbefolkningen avseende bilinnehav så kommer parkeringstrycket på Svalvägen att öka ytterligare vilket innebär en väsentlig olägenhet för dem. Förutom då det gäller in- och utfart med bil kommer det hindra åtkomsten till deras postlådor. Byggnationen kommer även medföra olägenheter i form av bl.a. insyn. Med 16 studenter kan sällskapslivet också förväntas bli både mer frekvent och högljutt än i en byggnad avsedd för familjer. Det kan komma att störa dem och övriga grannar på ett sätt som de inte hade kunnat förvänta sig och kan också skrämja bort framtida köpare av deras fastighet. Utifrån bostädernas lilla yta ser de en uppenbar risk för att lägenheterna kommer att användas för veckopendlare eller för Airbnb. Detta medför att värdet av en samvaro med grannar går förlorat och den ändrade användningen innebär också att värdet på deras fastighet sänks.

L M och P M har gett ritningar med beräkningar av byggnadshöjd och antal våningar.

#### **D N och T N**

Huset har totalt 16 dörrar på fasaden, stora glaspartier som ger god insyn för förbipasserade och 16 ventilationsluckor på taket. Utifrån en samlad bedömning kan detta inte betraktas som en liten avvikelse då utformningen av huskroppen inte på något sätt visuellt kan uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Lägenheterna som ska byggas riktar sig mot studenter eller motsvarande grupp och inrymmer inte den målgrupp som är kopplade till egnahems- och villabebyggelse.

Åtgärden strider mot befintlig detaljplan då det från huskroppens ena gavel är 2,98 meter fram till tomtgräns. Med tanke på tomtens utformning och att adressen är Svalvägen 1 bör huskroppen enligt rådande planbestämmelser följa adressens gatulinje och inte följa den på Tegelbergsvägen. Byggnationen strider vidare mot god byggnadssed och områdets karaktär. Den tilltänkta huskroppen avviker från övrig bebyggelse på gatan och i bostadsområdet. Ingen anpassning har gjorts till befintlig bebyggelse.

Åtta lägenheter kommer vara riktade mot deras hus och tomt vilket innebär en betydande olägenhet för dem i form av insyn. Den ökade trafiken till och från lägenheterna kommer också att medföra en ökad trafik och parkering på Tegelbergsvägen vilket även det innebär en betydande olägenhet för dem. Det ska vidare beaktas att man endast planerat för tre parkeringsplatser.

Tillgängligheten är inte heller beaktad för flertalet av lägenheterna. Byggnaden rymmer inte en hiss och den som inte kan gå i trappa kan inte invändigt nå tvättstugan. Vissa av lägenheterna har endast en möblerbar yta på 11 m<sup>2</sup> och takhöjd på 2,2 meter vilket inte är god byggnadsutformning. Lägenheterna har en undermålig kvalitet och kommer sannolikt inte att utnyttjas för permanent boende.

### **A S S och E S S**

Den sökta åtgärden kommer medföra betydande olägenhet i form av insyn och värdeminskning av närliggande fastigheter. Detta är inget som kunnat förutses eftersom detaljplanen tydligt stipulerar att det endast får byggas en- och tvåfamiljshus. Det planerade huset kommer även medföra en ökad trafik längs en väg som används av skolbarn, vilket gör vägen ännu mer farlig än vad den är idag. Den planerade byggnaden blir det enda huset som ligger nära Tegelbergsvägen, övriga villor ligger placerade längre in på sina tomter. Byggnaden passar inte in i området och är inte heller placerad sex meter från tomtgräns, vilket är ett krav enligt detaljplanen. Vidare uppfyller byggnadens "loft" samtliga kriterier för att klassas som en våning. Detta innebär att fastigheten får fyra våningar, vilket inte heller är förenligt med detaljplanen.

Boverkets byggregler följs inte då lägenheterna på loftet har en takhöjd om 1,89 meter. Tvättstugan i byggnaden uppfyller inte heller kraven på tillgänglighet då den endast kan nås genom en trappa. Avfallsutrymme är inte heller planerat.

För boende i Mariehäll är det uppenbart att byggherren endast har ekonomiska intressen och inte tar till hänsyn till området kulturhistoriska värden. Den planerade byggnaden skiljer sig markant från övriga villor längs Tegelbergsvägen avseende storlek, placering och volym och strider därför mot anpassningskravet. Byggnadens utformning går inte heller att bedöma som god. Den planerade byggnaden uppfyller inte samhällsintressen utifrån sociala, miljömässiga eller kulturella aspekter.

---

Stadsbyggnadsnämnden och Bostadsrättsföreningen Urban House har förelagts att yttra sig i målet. De har särskilt ombetts att yttra sig över planbestämmelsen § 4 och byggnadens placering i förhållande till Svalvägen samt kraven på tillgänglighet till bl.a. tvättstuga. De har anfört i huvudsak följande.

#### **Bostadsrättsföreningen Urban House**

Den till stadsplanen gällande planbestämmelsen avseende byggnads läge å tomt, § 4, är uppdelad i två led som systematisk gör skillnad på placering av byggnad i förhållande till gatulinjen respektive placering av byggnad vid grannes tomtgräns. Redan av planbestämmelsens ordalydelse är det tydligt att avsikten har varit att göra skillnad på gatulinjen och tomtgräns mot granne. Gatulinjen mot Svalvägen, som är allmän plats utan någon byggrätt, kan inte systematisk utgöra en sådan grannes tomtgräns där byggnad enligt planbestämmelsens andra led kan sammankopplas. Grannes tomt måste alltså vara en fastighet där det finns en möjlig byggrätt. Planbestämmelsens andra led är alltså inte tillämplig avseende gatulinjen mot Svalvägen. I stället ska planbestämmelsens första led tillämpas avseende byggnadens placering i förhållande till gatulinjen mot Svalvägen respektive Tegelbergsvägen.

På fastigheten finns kvartersmark som får bebyggas ända ut i gatulinjen mot Svalvägen och mot Tegelbergsvägen finns punktprickad förgårdsmark som skapar en inre begränsningslinje. Enligt stadsplanens utformning ska byggnaden, om inte nämnden medger undantag, placeras i gatulinjen mot Svalvägen alternativt mot den inre begränsningslinjen mot Tegelbergsvägen. De har valt det sistnämnda och placeringen har godkänts av kommunen. Vid placeringen av byggnaden har de också beaktat erforderligt avstånd till grannes tomtgräns. Det har fått till följd att ena hörnet av byggnaden är placerat ca 3 meter från gatulinjen mot Svalvägen. Som anförts ovan tillåter stadsplanen dock en placering av byggnaden längs med gatulinjen mot Svalvägen. Den valda och godkända placeringen är sålunda inte i strid med stadsplanens planbestämmelse om minsta avstånd till grannes tomtgräns.

Vid stadsplanens antagande var 1874 års byggnads- och brandstadga gällande lag. Terminologin som används i dessa lagstiftningar motsvarar planbestämmelsens systematiska uppdelning mellan å ena sidan byggnads placering mot gator och andra allmänna platser och å andra sidan byggnads placering mot grannes tomt. Det följer sålunda direkt av för tidpunkten gällande lagregler att byggnaden ska placeras mot gatulinje eller annan genom stadsplan bestämd begränsningslinje och att avstånd till tomt avser annan kvartersmark som är tillgänglig för bebyggelse.

Den planerade byggnaden har inför beslut granskats av en certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som bedömt att förslaget, vad gäller utformningskraven, uppfyller erforderliga tillgänglighetskrav för bostäder som är mindre än 35 m<sup>2</sup>. Vad klagandena nu anför om bl.a. gångväg till tvättstuga, avfallsutrymme och lägenheternas utformning ändrar inte den bedömningen.

Avståndet mellan entrén mot Svalvägen och plats för avfall understiger 50 meter, dvs. är i enlighet med de allmänna råden i Boverkets byggregler. När det gäller förråd och tvättstuga som är belägna inom byggnaden kan av förklarliga skäl inget avstånd från byggnadens entréer uppmätas. Byggnaden har även tillgängliga entréer från såväl Svalvägen som Tegelbergsvägen. Av de allmänna råden följer inget annat än att bostadskomplementen bör finnas inom 25 meter från en tillgänglig entré.

Trappan ner till källarplanet utgörs av en rak trappa med en fri bredd av 1 meter. I en sådan trappa kan vid behov s.k. trapphissar på ett enkelt sätt monteras.

Byggnaden och dess bostäder kan alltså med enkla medel göras tillgängliga med hiss/lyftanordning om nödvändigt. Sammantaget innebär detta att samtliga för byggnaden erforderliga komplement uppfyller alla tillgänglighetskrav och är belägna inom de avstånd som följer av Boverkets allmänna råd. Regler avseende exempelvis rumshöjd och avfallsutrymmenas utformning utgör s.k. tekniska egenskapskrav som prövas inom ramen för tekniskt samråd och ska sålunda inte beaktas vid bygglovsprövningen.

Fastigheten är belägen mitt i området Mariehäll. Ett område med bebyggelse av starkt varierande karaktär med allt från flerbostadshus, kontors- och industrihus till småhus och radhus uppförda från ca 1910 fram till idag. Endast inom stadsplanens område finns 36 flerbostadshus, varav ett flertal är placerade på Tegelbergsvägen och ett på Svalvägen. Bedömningen avseende anpassningen till stads- och landskapsbilden såväl som natur- och kulturvärden på platsen kan inte ske endast med avstamp i det mikroläge, en begränsad del av Tegelbergsvägen, som klagandena gör gällande. På övriga delar av Tegelbergsvägen och i övriga delar av området finns som sagt ett stort antal flerbostadshus. Stadsplanen föreskriver inte heller krav att bebyggelsen ska ha karaktären av egnahems- och villabebyggelse. Mark- och miljööverdomstolen har angett att stadsplanen tillåter annan bebyggelse än villabebyggelse och att flerbostadshus får uppföras.

Den föreslagna byggnaden knyter gestaltungsmissigt an till såväl villa- som flerbostadsbebyggelsen. Fönstersättningen följer en enkel symmetrisk rytm, taket blir ett valmat sadeltak med flack takvinkel och byggnaden får träpanel. Detta för att knyta an till såväl de tidstypiska uttrycken i villabebyggelsen som de småskaliga funktionalistiska flerbostadshusen som den aktuella fastigheten gränsar till.

Den planerade byggnaden är utformad och placerad i enlighet med stadsplanen och bestämmelserna i PBL på ett förhållandevis stort avstånd till intilliggande byggnader. Den eventuella insyn som kan uppstå utgör med hänsyn till ovanstående



och den blandade bebyggelse som finns i området inte en betydande olägenhet i PBL:s mening.

Vidare omfattar den planerade byggnaden två våningar och är planenlig även i detta avseende. Byggnaden har åtta hörn varav två inre. Med hänsyn härtill och de betydande variationer i marknivån runt byggnadskroppen så har den s.k. areametoden använts. Enligt areametoden jämförs den synliga fasadytan under ovasidan färdigt golv på entréplanet med summan av byggnadens omkrets. Medelmarknivån är med stöd av den ovan beskrivna beräkningsmetoden 1,422 meter. I och med att medelmarknivån understiger 1,5 meter är källarplanet inte att betrakta som en våning.

#### **Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun**

Byggnaden är placerad i enlighet med detaljplanens avståndsbestämmelser. Byggnaden är placerad vid den inre begränsningslinje som anges i detaljplanens fjärde paragraf och byggnadens placering bedöms därmed som planenlig. Tillämpliga krav på tillgänglighet är även uppfyllda.

#### **DOMSKÄL**

Den aktuella fastigheten omfattas av en stadsplan, som gäller som detaljplan, från 1931. I planbestämmelsernas § 4 regleras byggnads läge å tomt. Där framgår bl.a. att byggnad ska uppföras i gatulinjen eller, där det mellan gata och byggnadsområde finns med prickning betecknat område som inte får bebyggas, i dettas inre begränsningslinje. Vad som stadgats utgör inte hinder för byggnadsnämnden att med hänsyn till särskilda förhållanden medge indragning av byggnad från den angivna linjen.

Fastigheten gränsar till två gator, Tegelbergsvägen och Svalvägen. Av nybyggnads-kartan framgår att den sökta byggnaden är tänkt att placeras längs den inre begränsningslinjen för det prickade området mot Tegelbergsvägen och ca 3 meter från Svalvägen. Det finns inte något prickat område mellan byggnaden och Svalvägen och enligt planbestämmelserna ska en byggnad mot denna väg således

uppföras i gatulinjen. Eftersom byggnaden inte placerats på ett sådant sätt föreligger en avvikelse från planen. Av stadsbyggnadsnämndens beslut framgår inte att avvikelsen har beaktats och det har inte heller gjorts någon prövning av om undantag kan medges med hänsyn till särskilda förhållanden eller om bygglov annars kan ges med stöd av bestämmelsen om liten planavvikelse i 9 kap. 31 b § PBL. Dessa prövningar kan inte göras av domstolen som första instans och ärendet ska därför återförvisas till stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning. Därvid ska stadsbyggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut upphävas.

Utöver ovanstående kan noteras att den tvättstuga som föreslås anordnas i källaren endast kan nås via en invändig trappa eller via den källarentré som ligger på motsatt sida av huset sett ifrån huvudentrén. För att nå tvättstugan måste boende som inte har möjlighet att använda trappor gå ut utanför tomten och runt byggnaden, en sträcka på nästan 100 meter, längs Svalvägen som har en brant lutning. Av Boverkets Byggregler (BBR) 3.122 framgår att minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan den tillgängliga huvudentrén och bostadskomplement. En tillgänglig och användbar gångväg ska där det är möjligt utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska de utjämnas med ramper. Det framgår även av BBR 3.23 med tillhörande allmänt råd att en gemensam tvättstuga bör finnas inom 25 meters gångavstånd från den tillgängliga huvudentrén. Det kan ifrågasättas om byggnaden i detta avseende uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § 3 PBL, varför även denna fråga bör prövas av stadsbyggnadsnämnden vid den fortsatta handläggningen.

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

Överklagande, med hänsyn till mellankommande helg, senast den 28 juni 2021.

Magnus Hjort

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Agnes Johansson.