



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2025-02-07
Stockholm

Mål nr
P 3558-24

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-02-22 i mål nr P 7145-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Joar Arkitektbyrå AB

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
2. P.T.

SAKEN

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och fastställer Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommuns beslut den 4 april 2023

(§ 53, dnr 2021-11942-575) att ge bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus och uppförande av tre parkeringsplatser på fastigheten X.

Dok.Id 2146601

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Joar Arkitektbyrå AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska fastställa nämndens beslut och i andra hand återförvisa målet till nämnden för fortsatt handläggning.

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun har avstått från att yttra sig.

P.T. har förelagts att yttra sig över överklagandet, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Joar Arkitektbyrå AB har anfört i huvudsak följande.

I detaljplanen regleras byggnads läge på tomt. Planbestämmelsen ger byggnadsnämnden rätt att med hänsyn till särskilda förhållanden medge att en byggnad placeras indragen i förhållande till prickmarkens inre begränsningslinje. Det står nämnden relativt fritt att avgöra vad som utgör särskilda förhållanden. Byggnadens placering har tydligt motiverats i nämndens beslut. Genom beslutet får nämnden anses ha medgett att byggnaden placeras indragen. Placeringen strider därför inte mot detaljplanen. Det kan även konstateras att alla huvudbyggnader inom kvarteret ligger indragna i förhållande till prickmarkens inre begränsningslinje. Det är därför lämpligt att även detta flerbostadshus placeras indraget på tomten för att på så sätt infogas i den rådande bebyggelsestrukturen.

I detaljplanen finns även en planbestämmelse om inredning av vind. Länsstyrelsen har tolkat bestämmelsen som att vind får inredas till en tredjedel oavsett byggnadsmaterial. Mark- och miljööverdomstolen bör pröva om bestämmelsen medger att vinden i en byggnad av sten får inredas i dess helhet och om vinden i en byggnad av trä får inredas till en tredjedel. Det är även av intresse att få prövat om det är förenligt med planens syfte att som en liten avvikelse tillåta obegränsad inredning av vind i byggnader av trä.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten omfattas av en stadsplan från år 1930 som gäller som en detaljplan. Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att pröva är om byggnadens placering i förhållande till gata strider mot detaljplanen. De frågor om vindsinredning som Joar Arkitektbyrå AB har lyft omfattas inte av ansökan, vilket innebär att Mark- och miljööverdomstolen nu inte kan ta ställning till de frågorna.

I detaljplanen anges att byggnad ska uppföras i gatulinjen eller, där det finns ett prickat område som inte får bebyggas mellan gatan och byggnadsområdet, i den inre begränsningslinjen. Byggnadsnämnden får dock, med hänsyn till särskilda förhållanden, medge indragning av byggnad från den linjen. Det anges inte i detaljplanen vad som kan utgöra sådana särskilda förhållanden som kan motivera att en byggnad placeras längre in på tomten eller hur ett sådant medgivande ska komma till uttryck.

I det tjänsteutlåtande som bifogats nämndens beslut anges bland annat att byggnaden bedöms till sin placering och utformning vara förenlig med områdets bebyggelsemönster och att den, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, ger en god helhetsverkan. Mark- och miljööverdomstolen anser att nämnden därigenom har medgett att byggnaden placeras något indragen i förhållande till prickmarkens inre begränsningslinje.

I ett tidigare avgörande, avseende en motsvarande planbestämmelse, har Mark- och miljööverdomstolen uttalat att möjligheten att avvika från grundbestämmelsen avseende byggnads placering är ett undantag som bör tillämpas restriktivt. De omständigheter som kan betecknas som ”särskilda förhållanden” ansågs begränsade till sådant som medför att den aktuella fastigheten har någon särskild egenskap eller annat kännetecken som gör att den skiljer sig från övriga fastigheter som omfattas av planen när det gäller möjligheten att efterleva planens bestämmelse angående tillåten placering av byggnad. En annan tillämpning skulle, enligt domstolens bedömning, innebära en otillåten omprövning av de överväganden som gjordes vid planens tillkomst av vad som är tillåten placering av byggnad. (Se rättsfallet MÖD 2017:12.)

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att flertalet av byggnaderna på plankartan inom kvarteret är placerade indragna i förhållande till prickmarkens inre begränsningslinje. Av nybyggnadskartan framgår även att såväl den befintliga byggnaden på den lovsökta fastigheten som byggnaderna på de kringliggande fastigheterna har en indragen placering. Utöver de omständigheter som angavs i MÖD 2017:12 anser Mark- och miljööverdomstolen att den rådande bebyggelsestrukturen i ett område, så som i detta fall, kan utgöra sådana särskilda förhållanden som motiverar att undantag medges från detaljplanens grundbestämmelse om byggnads placering. I motsats till mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen därför att undantaget avseende byggnadens placering är planenligt och att det finns förutsättningar att ge bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900). Nämndens beslut ska därmed fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Petra Bergman, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Catharina Adlercreutz, referent.

Föredragande har varit Sonja Rodhe.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-02-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 7145-23

PARTER

Klagande

Joar Arkitektbyrå
AB

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
2. P.T.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2023-09-19 i ärende nr 23124-2023, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för ett flerbostadshus m.m. på fastigheten X i Stockholms kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut och

återförvisar målet till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun för fortsatt handläggning och förnyad prövning i enlighet med denna dom.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad (nämnden) beviljade bygglov för ett flerbostadshus samt parkeringsplatser på fastigheten X. P.T. överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som beslutade att upphäva bygglovet. Joar Arkitektbyrå AB (bolaget) har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har i första hand yrkat att bygglov ska beviljas enligt ansökan. I andra hand har bolaget yrkat att målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Till stöd för sin talan har bolaget sammanfattningsvis anfört följande. En källare ska bedömas som en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Eftersom källaren i detta fall är belägen lägre ska den bedömas som just en källare och inte en våning. Det är anmärkningsvärt att länsstyrelsen med mindre än ett års mellanrum gör en annan bedömning av frågan i samma ärende. Det finns inga fönsterdörrar eller dörrar ut från källarvåningen. Fönstren ligger delvis under marknivån och uppfattas visuellt som källarfönster. Om det bedöms att källaren utgör en tredje våning är planstridigheten lätt avhjälpt genom att ta bort säng/sovrum i källaren, vilket kan prövas efter en återförvisning.

P.T. har motsatt sig att överklagandet bifalls och sammanfattningsvis anfört följande. Bygglovet strider mot detaljplanens bestämmelser om högsta antal våningsantal, högsta tillåtna byggnadshöjd, byggnadssätt samt byggnadens placering. Byggnadens gestaltning är inte heller förenlig med den närliggande bebyggelsen. Enligt detaljplanen får endast fristående hus uppföras. Alternativt får olika hus sammanbyggas över tomtgränserna. Det aktuella förslaget innebär att åtta bostäder skapas i två byggnadskroppar sammanbyggda med varandra. Var och en av bostäderna på de två nedre våningarna får enligt markplaneringskartan en egen privat tomtplats. Detta innebär att sammantaget att förslaget är att betrakta som sammanbyggda hus vilket strider mot detaljplanens bestämmelse om byggnadssätt.

Den aktuella byggnadens lägsta plan är inrett och avsett för bostadsrum och är alltså ingen källare. Planritningarna redovisar inredda rum som utgör halva boytan i de nedre bostäderna och är därmed inte tänkta att nyttjas som källare. Avståndet mellan marknivån och golvet på våningen ovanför är irrelevant eftersom det inte är en källare som ska bedömas. De delar av fasaden längs marken som inte upptas av trappor är 40,6 meter lång. Av denna fasadlängd är 19,5 meter nedgrävda ljusschakt med en betydligt lägre marknivå. När medelmarknivå ska fastställas gäller vissa undantag, som kan tillämpas om det finns enstaka mindre schakt, uppfyllnader eller uppbyggnader invid byggnaden. Dessa får undantas om de är förhållandevis små och för sin funktion behöver vara placerade invid byggnaden. I stadsbyggnadskontorets beräkningar av medelmarknivå har man inte tagit hänsyn till detta. Byggnadshöjden har därför beräknats med en felaktig medelmarknivå. Detta medför att bygglovet strider mot detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd.

Vidare placeras byggnaden en meter längre in på tomten än prickmarkens inre gränslinje, vilket strider mot bestämmelsen om byggnads placering. Varken i tjänsteutlåtandet eller i nämndens beslut framgår några särskilda förhållanden som kan medge undantag från bestämmelsen. Detta medför att bygglovet strider mot detaljplanens bestämmelse om byggnads läge å tomt. Beslutet om bygglov har även fattats på felaktiga grunder, då stadsbyggnadskontoret inte haft tillgång till planbeskrivningen under framtagandet av tjänsteutlåtandet.

Nämnden har getts tillfälle att yttra sig över överklagandet. Det har dock inte inkommit något yttrande inom föreskriven tid.

DOMSKÄL

Av den för fastigheten gällande detaljplanen (stadsplan P1476) framgår bland annat att byggnad får uppföras med högst två våningar och att källare räknas som våning om golvet i våningen ovanför källaren är beläget högre än 1,5 meter över omgivande mark eller angränsade gata.

Av bygglovshandlingarna framgår att golvet i våningen ovanför det som i ansökan är benämnt källare ligger 1,29 meter över omgivande mark. Källaren uppfyller därmed definitionen av källare enligt detaljplanens bestämmelser. Enligt praxis ska en samlad bedömning göras utifrån utrymmets konstruktion och avsedda användningssätt, dvs. om utrymmet används som bostadsutrymme. I källaren finns det visserligen sovrum, vilket kan anses vara nödvändiga bostadsutrymmen. Dessa utrymmen utgör dock inte någon dominerande del av källarutrymmena, som till största del består av arbetsrum, förråd och badrum, utrymmen som inte nödvändigtvis utgör bostadsutrymmen. Dessutom finns redovisat avskiljbara utrymmen för vila på våningen ovanför (bottenvåningen). Vidare saknas det ingångar utifrån som leder direkt ner till källarplanet. Konstruktionen med ljusschakt istället för regelrätta källarfönster ger även källarvåningen det visuella intrycket att vara just en källare och inte ett våningsplan. Vid en samlad bedömning av utrymmets konstruktion och avsedda användningssätt finner domstolen att källarvåningen utgör en källare och inte ett våningsplan. Bygglovets är därmed inte planstridigt på grund av att högsta våningstal har överskridits.

Av den gällande detaljplanen framgår vidare att visst område på fastigheten inte får bebyggas, och att byggnad ska placeras på den inre begränsningslinjen av det området. Undantag från bestämmelsen får göras vid särskilda förhållanden. Enligt bygglovshandlingarna kommer byggnaden inte att placeras på den inre begränsningslinjen, utan ungefär en meter längre in på fastigheten. Några särskilda förhållanden som motiverar denna avvikelse från planen har inte angetts i beslutet om bygglov. Byggnaden är därmed planstridig i detta avseende.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att detaljplanen medger undantag från planbestämmelsen. Domstolen noterar även att byggnaderna har placerats

planstridigt på detaljplanens plankarta. Även om några särskilda förhållanden inte har angetts i bygglovsbeslutet anser domstolen att dessa omständigheter talar för att en avvikelse från bestämmelsen i många fall kan vara att bedöma som liten. Planbestämmelsens syfte är att bebyggelsen i området ska vara enhetlig. Av den nybyggnadskarta som getts in i samband med bygglovsansökan kan utläsas att ingen av byggnaderna på de närliggande fastigheterna är placerade på det sätt som planbestämmelsen föreskriver. Inte heller den nuvarande byggnaden på bygglovsfastigheten är planenligt placerad. Mot den bakgrunden finner mark- och miljödomstolen att byggnadens placering är att anse som en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att byggnaden enligt bygglovshandlingarna har en byggnadshöjd på 7,5 meter och att takvinkeln är 30 grader, vilket är planenligt. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att detaljplanen, utifrån de intentioner som kan utläsas ur planbeskrivningen, medger uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten. Byggnaden är därmed planenlig i dessa avseenden.

Eftersom bygglov i detta fall endast kan beviljas genom att en planstridig del i bygglovshandlingarna godtas som en liten avvikelse måste nämnden enligt 9 kap. 25 § första stycket 1 underrätta de kända sakägarna om åtgärden. Då någon sådan underrättelse inte har skett inom ramen för nämndens handläggning ska målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och förnyad prövning, utifrån de slutsatser som domstolen kommit till ovan.

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

Överklagande senast den 14 mars 2024.

Karin Röckert

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit Torbjörn Kreuger.