



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2024-11-13
Stockholm

Mål nr
P 15784-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-11-22 i mål P 5223-23, P 5224-23, P 5225-23, P 5226-23 och P 5193-23, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge

Klagande och motpart

1. Anne-Lee Bertenstam
Funnebovägen 10
141 31 Huddinge

2. Johan Bertenstam
Samma adress som 1

3. Daniel Broman
Funnebovägen 15
141 31 Huddinge

4. Ylva Broman
Samma adress som 3

5. Kjell Holmström
Funnebovägen 13
141 31 Huddinge

6. Anneli Nilsson
Samma adress som 5

7. Jessica Hällkvist
Vistavägen 22A
141 31 Huddinge

8. Jonas Hällkvist
Samma adress som 7

Dok.Id 2118224

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

9. Ulf Nettelbladt
Funnebovägen 8
141 31 Huddinge

10. Ulla Nettelbladt
Samma adress som 9

Motpart

Solvinkeln Fastigheter AB, 559227-5910

Sjöviksvägen 23
117 60 Stockholm

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov på fastigheterna Mossberga 24–28 i Huddinge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 3 mars 2023, dnr MBF 2023-000389, dnr MBF 2023-000417, dnr MBF 2023-000390, dnr MBF 2023-000418, dnr MBF 2023-000391, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov för trädfällning på fastigheterna Mossberga 24–28 i Huddinge kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att ge bygglov och marklov.

Anne-Lee Bertenstam, Johan Bertenstam, Daniel Broman, Ylva Broman, Kjell Holmström, Anneli Nilsson, Jessica Hällkvist, Jonas Hällkvist, Ulf Nettelbladt och Ulla Nettelbladt (Anne-Lee Bertenstam m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom i den del som avser bygglovens förenlighet med detaljplanen. De har ingen erinran mot att mark- och miljödomstolen har återförvisat besluten.

Solvinkeln Fastigheter AB har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. Mark- och miljödomstolens dom brister i både tolkning av den aktuella detaljplanen och hur avgörandet har motiverats. Marklovsplikten i detaljplanen innebär inte ett förbud mot trädfällning. De aktuella fastigheterna och de lovgivna byggnaderna är förenliga med detaljplanens bestämmelser. På grund av mängden träd som tidigare fanns på fastigheterna bedömer nämnden att dessa inte kan bebyggas i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger om inte vissa träd fälls. Detaljplanens bestämmelser om placering av huvudbyggnader medför också att det finns vissa begränsningar om var på fastigheten en sådan byggnad kan placeras. Nämnden bedömer att fastigheternas karaktär i viss utsträckning kommer att ändras men inte på ett sätt som påtagligt förändrar stads- och landskapsbilden. En större mängd träd kommer att finnas kvar.

Den prövande myndigheten, i detta fall mark- och miljödomstolen, har en skyldighet att motivera sina beslut. Nämnden menar att det är anmärkningsvärt att mark- och miljödomstolen inte utvecklar sitt resonemang kring varför trädfällningen är för

omfattande. Detta särskilt eftersom det är fråga om fem olika fastigheter där förutsättningarna skiljer sig åt.

I övrigt är de beviljade byggloven förenliga med detaljplanen då det framgår av bygglovsritningarna att huvudbyggnaden innehåller endast en bostadslägenhet. De lovsökta åtgärderna utgör inte heller betydande olägenhet. De föreslagna byggnaderna följer detaljplanens bestämmelser avseende placering. Grannar och andra berörda kan således förvänta sig ny bostadsbebyggelse på de aktuella tomterna. Altanen på fastigheten Mossberga 26 bedöms inte ha en sådan höjd att den är bygglovspliktig.

Anne-Lee Bertenstam m.fl. har till stöd för sin talan anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen, med följande tillägg. Rättsfallet NJA 2021 s. 187 *Bygglovet i Kungsbacka* som underinstanserna hänvisat till i sina avgöranden behandlar inte en situation som är jämförbar med denna. Vidare har det på fastigheten Mossberga 26 ritats in en altan i marknivå som ligger mindre än 4 meter från gränsen mot fastigheten Mossberga 6. Även om altaner inte är bygglovspliktiga får de enligt 9 kap. 4 f § plan- och bygglagen, PBL, inte utan grannars samtycke uppföras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter.

Solvinkeln Fastigheter AB har sammanfattningsvis anfört att trädfällning är nödvändig för att kunna utnyttja detaljplanens byggrätt. Bygglov har sökts för enbostadshus och varken tomtstorlekar, bygglov eller marklov strider mot detaljplanen. Byggnaderna passar in i området. De närboende kunde inte förvänta sig att området skulle lämnas obebyggt eftersom det är planlagt för bostadsbebyggelse.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledningsvis instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att det finns förutsättningar att bevilja de sökta byggloven på fastigheterna Mossberga 24–28. Vad Anne-Lee Bertenstam m.fl. har anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Mark- och miljööverdomstolen gör dock följande tillägg med hänsyn till vad Anne-Lee Bertenstam m.fl. har fört fram om altanen på fastigheten Mossberga 26.

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbostad krävs det enligt 9 kap. 4 f § PBL inte bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Sådan åtgärd får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det. En förutsättning för tillämpningen av denna bestämmelse om bygglovsbefrielse är att det rör sig om en altan som överhuvudtaget omfattas av bygglovsplikt enligt 9 kap. 2 § PBL. I praxis har en altan som varken försetts med väggar eller tak och som underskrider 1,2 meter över den underliggande marken inte ansetts vara en sådan volymskapande åtgärd som kräver bygglov (se RÅ 1995 ref 42 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 mars 2015 i mål nr P 2854-14 respektive den 28 november 2017 i mål nr P 1042-17). Eftersom altanen på fastigheten Mossberga 26 är belägen som mest 0,9 meter över underliggande mark omfattas den följaktligen inte av bygglovsplikt. Därmed aktualiseras inte heller behovet av grannars medgivande till placeringen nära fasthetsgräns.

Avseende frågan om marklov för trädfällning instämmer Mark- och miljööverdomstolen, till skillnad från mark- och miljödomstolen, i nämndens och länsstyrelsens bedömning att det finns förutsättningar att bevilja även sökta marklov på fastigheterna Mossberga 24-28. Detaljplanens bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning av träd med en stamdiameter av minst 15 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken innebär enligt Mark- och miljööverdomstolen varken ett förbud mot trädfällning eller mot trädfällning av viss omfattning. Sökta marklov för trädfällning strider följaktligen inte mot detaljplanen. Det innebär att det inte förelegat någon skyldighet för nämnden att ge berörda sakägare tillfälle att yttra sig över ansökningarna.

Nämnden har i fråga om trädfällningens omfattning gjort en individuell bedömning för de fem fastigheterna och i samtliga fall funnit att den sökta trädfällningen är godtagbar för att fastigheterna ska kunna bebyggas. Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning. Något annat hinder mot att meddela de sökta markloven finns inte.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att sökta bygglov och marklov på fastigheterna Mossberga 24–28 ska beviljas. Det innebär att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Helen Blomberg och tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren, referent.

Föredragande har varit Anna Mirzadeh-Cederlund.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-11-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5193-23
Mål nr P 5223-23
Mål nr P 5224-23
Mål nr P 5225-23
Mål nr P 5226-23

PARTER

Klagande

1. Kjell Holmström (mål P 5193-23)
2. Anneli Nilsson (mål P 5193-23)
3. Daniel Broman (mål P 5223-23)
4. Ylva Broman (mål P 5223-23)
5. Anne-Lee Bertenstam (mål P 5224-23)
6. Johan Bertenstan (mål P 5224-23)
7. Jessica Hällkvist (mål P 5225-23)
8. Jonas Hällkvist (mål P 5225-23)
9. Ulf Nettelblatt (mål P 5226-23)
10. Ulla Nettelblatt (mål P 5226-23)

Ombud för 1-10: Advokat Carina Holmgren och bitr. jurist Mathilda Insulander
holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB, Sveavägen 33, 111 34 Stockholm

Motparter

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
2. Solvinkeln Fastigheter AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2023-05-31 i ärende nr 403-14567-2023,
403-14568-2023, 403-15499-2023, 403-17188-2023 och 403-16865-2023,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och marklov på fastigheterna
Mossberga 24-28 i Huddinge kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsen i Stockholms läns
beslut och återförvisar ärendena om bygglöv och marklov för fastigheterna
Mossberga 24-28 till Bygg- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun för
fortsatt handläggning.

Dok.Id 849539

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Tidigare prövningar av bygglov och marklov

Den 22 december 2022 avvisade bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) ansökningar om bygg- och marklov för fastigheterna Mossberga 24, 26 och 28. Sedan avvisningsbesluten överklagats först till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) och sedan till mark- och miljödomstolen, har domstolen genom dom den 22 maj 2023 avslagit överklagandena (se mål P 2149-23, P 2153-23 och P 2159-23). Mark- och miljödomstolens domar har fått laga kraft. Den 14 februari 2023 avslog nämnden ansökningar om bygg- och marklov för fastigheterna Mossberga 25 och 27. Sedan besluten överklagats först till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen, har domstolen genom dom den 16 november 2023 avslagit överklagandena (se mål P 4881-23).

Nya ansökningar om bygg- och marklov

Efter nya ansökningar från Solvinkeln Fastigheter AB beslutade nämnden den 3 mars 2023 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov för markändringar och trädfällning på fastigheterna Mossberga 24-28. Jessica Hällqvist och Jonas Hällkvist (ägare till Mossberga 7) överklagade besluten gällande fastigheterna Mossberga 24 och 25. Ulf Netteblatt och Ulla Netteblatt (ägare till Mossberga 9) överklagade beslutet gällande fastigheten Mossberga 25. Anne-Lee Bertenstam och Johan Bertenstam (ägare till Mossberga 6) överklagade besluten gällande fastigheterna Mossberga 26 och 27. Daniel Broman och Ylva Broman (ägare till Mossberga 5) överklagade besluten gällande fastigheterna Mossberga 27 och 28. Annelie Nilsson och Kjell Holmström (ägare till Mossberga 3) överklagade beslutet gällande fastigheten Mossberga 28. Länsstyrelsen avslog överklagandena genom beslut den 31 maj 2023, se bilaga 1.

Jessica Hällqvist och Jonas Hällkvist, Ulf Netteblatt och Ulla Netteblatt, Anne-Lee Bertenstam och Johan Bertenstam, Daniel Broman och Ylva Broman samt Annelie Nilsson och Kjell Holmström har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Fastighetsägarna har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut om bygglov och marklov för fastigheterna Mossberga 24-28.

Nämnden har bestritt ändring.

Solvinkeln Fastigheter AB har getts möjlighet att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN

Fastighetsägarna

Till stöd för sin talan har de hänvisat till ritningar (aktbil. 13-15), bygglovs-handlingar (aktbil. 18 och 30), prospekt och stadgar för Brf Vistabergshöjden i Fullersta (aktbil. 16-17) och fotografier (aktbil. 29, 31-33) samt har i huvudsak anfört detsamma som i underinstanserna med tillägg och förtydliganden i huvudsak enligt följande.

De beviljade åtgärderna enligt bygglovet är detaljplanestridiga på flera grunder. Inledningsvis avser ansökan i själva verket tvåbostadshus. Detaljplanen medger nybyggnation av villor vilket ska tolkas som enbostadshus och inte par- eller radhus. Detta framgår av en tolkning av planbeskrivelsen utifrån översiktsplanen. Av ritningarna framgår att det med enkla byggnadsåtgärder går att separera huvudbyggnaden så att två spegelvända bostadslägenheter om 134 kvm uppstår. Att dela upp huvudbyggnaden på detta sätt skulle innebära att lägenheternas storlek strider mot detaljplanens krav på att en av två lägenheter får ha en bruksarea om högst 65 kvm. Det är uppenbart att syftet är att kringgå planbestämmelserna. Byggherren marknadsför redan i dagsläget fastigheterna som parhus. Flera av byggnaderna är sålda. Vidare har byggherren givits bygglov för komplementbostäder på varje fastighet vilket de facto innebär att det på varje fastighet är fråga om flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt, vilket inte heller kan vara fråga om enbostadshus eller falla in under begreppet villa.

Den här typen av förtätning inte förenlig med detaljplanen då varje byggnad i praktiken kommer få en tomtarea som är betydligt mindre än de 1 000 kvm som framgår av detaljplanen. Det är inte förenligt med detaljplanens syfte med förtätning i villakvarter att låta bostadsförening om 30 bostäder tillkomma i området. Vidare framgår att ny bebyggelse bör naturanpassas, vilket inte sker i detta fall då bygglovet förutsätter att en stor del av de träd som utgör den karaktäristiska "furuhöjden" tas bort. Det framgår av detaljplanen att området ska bevara intrycket av "furuhöjd". Denna skogsremsa är idag också en viktig källa för rekreation för de boende.

Då ingen av dessa avvikelser är att betrakta som en mindre avvikelse från detaljplanen kräver de beviljade loven en detaljplaneändring.

De beviljade åtgärderna enligt bygg- och markloven strider dessutom mot bestämmelserna i plan- och bygglagen. Åtgärderna strider mot kravet på god helhetsverkan och kommer orsaka betydande olägenhet för de närboende. Detta i och med att den planerade trädfällningen och takterrasserna kommer att innebära ökad insyn samt ljud. I området saknas denna typ av takterrass som på de tilltänkta byggnaderna på fastigheterna Mossberga 24-28, varför fastighetsägarna inte haft någon anledning att förvänta sig att denna typ av bebyggelse skulle uppföras i området.

Sprängnings- och övriga byggarbeten som vidtagits på fastigheterna Mossberga 24-28 har medfört ytterligare betydande olägenheter för fastighetsägarna.

Nämnden

Gällande marklovets förenlighet med detaljplanen bedömer nämnden att de aktuella fastigheternas karaktär delvis förändras som en följd av de givna markloven, men inte på ett sätt som påtagligt förändrar stads- och landskapsbilden. Enligt den inlämnade markplaneringsritningen kommer ska det fortsatt finnas en större mängd stora träd kvar på den aktuella och angränsande fastigheter. Nämnden har därför bedömt att marklovets för trädfällning är planenlig och någon underrättelse till sakägare har inte bedömts vara nödvändig.

DOMSKÄL

Inledning

Mark- och miljödomstolen har genom beslut den 26 september 2023 avslagit en begäran från fastighetsägarna att domstolen ska hålla syn i målen respektive besluta att de arbeten som vidtas på fastigheterna Mossberga 24-28 upphör i avvaktan på att målen avgörs slutligt (inhibition).

Fastighetsägarna har slutfört sin talan.

Bygglov

Fastighetsägarnas huvudsakliga invändning är att projektet i realiteten avser uppförande av tvåbostadshus; enligt ritningarna är det möjligt att med enkla byggnadsåtgärder dela respektive huvudbyggnad så att två spegelvända bostadslägenheter om 134 kvm uppstår. Byggherren marknadsför redan i dagsläget fastigheterna som parhus. Det är, säger fastighetsägarna, uppenbart att syftet med utformningen av byggnaderna är att kringgå planbestämmelserna.

Fastigheterna Mossberga 24-28 omfattas av detaljplan.¹ Av detaljplanen följer bl.a. att endast friliggande småhus får uppföras inom detaljplaneområdet. En huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den ena får ha en bruksarea om högst 65 kvm.

Som anges i ”Bygglovet i Kungsbacka” NJA 2021 s. 187 gäller som utgångspunkt att det är sökanden som i ansökan sätter ramen för bygglovsprövningen. En ansökan ska alltså som regel bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden har gett in. Avsteg från denna huvudregel kan komma i fråga endast under särskilda omständigheter, främst i situationer då det är tydligt att syftet med den åtgärd som det söks bygglov för är att skapa förutsättningar för en otillåten användning av byggnaden (jfr RÅ 2000 ref. 7). Att utformningen eller användningen av en byggnad i framtiden kan komma att

¹ Detaljplan för Furuhöjdsområdet, del B, inom stadsdelen Fullersta (aktbeteckning 0126K-14690). Detaljplanen fick laga kraft den 4 december 2007.

ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovsärendet.

Ansökningarna för Mossberga 24-28 avser nybyggnad av ett enbostadshus på respektive fastighet. Det framgår också av bygglovsritningarna att huvudbyggnaden innehåller endast en bostadslägenhet. Bedömningen av om bygglov kan beviljas påverkas inte av att det med ganska enkla byggnadsåtgärder går att i framtiden inrätta ytterligare en bostad i lägenheten, vilket enligt nu gällande lagstiftning inte kräver bygglov och får strida mot detaljplan (jfr 9 kap. 4 c § och 10 kap. 2 § andra stycket PBL).² Att sökanden redan nu marknadsför möjligheten att inreda ytterligare en lägenhet i byggnaden eller att en sådan åtgärd kan genomföras utan beaktande av planbestämmelsen som reglerar lägenheternas inbördes bruksarea, påverkar inte de bedömningar som nu görs. Att nuvarande lagstiftning ger möjlighet att under vissa förutsättningar uppföra ett komplementbostadshus påverkar inte heller bedömningen.³ Det anförda medför att ansökta åtgärder på respektive fastighet är förenliga med detaljplanen i detta hänseende.

Vad fastighetsägarna anfört om att projektet innebär att bebyggelsen i området kompletteras med en bostadsrättsförening med 30 bostäder, att varje byggnad på Mossberga 24-28 i praktiken får en tomtarea som är betydligt mindre än 1 000 kvm, och att den karaktäristiska "furuhöjden" tas bort, påverkar inte heller bedömning av att ansökta åtgärder är förenliga med detaljplanen vad gäller de frågor som prövas vid en bygglovsprövning.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att åtgärderna uppfyller tillämpliga anpassningskrav i plan- och bygglagen.

Den planerade bebyggelsen på Mossberga 24-28 kommer att ge upphov till ökad insyn, främst från takterrasserna. Utredningen ger vid handen att graden av påverkan kommer att variera och bedöms bli störst på fastigheterna Mossberga 3 och Mossberga 6.

Byggrätten på Mossberga 24-28 uppgår till en femtedel av fastighetens areal. Fastigheternas storlek och arrondering medför att byggrätten inte kan utnyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom alternativ placering av planerade byggnader. Enligt praxis kan byggrätten i sådana fall inte begränsas för att tillgodose omgivningskravet. Fastighetsägarna har haft att förvänta sig att området bebyggs i enlighet med detaljplanen. Mot bakgrund av det anförda bedömer mark- och miljödomstolen att ökad insyn m.m. inte utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i övrigt i de bedömningar som länsstyrelsen har gjort i fråga om bygglovsbesluten.

² Anmälningsskyldighet gäller för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus (9 kap. 16 § plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § första stycket 14 plan- och byggförordningen).

³ Anmälningsskyldighet gäller för uppförande av ett komplementbostadshus (9 kap. 16 § plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § första stycket 10 plan- och byggförordningen).

Det anförda innebär att förutsättningarna för bygglov enligt ansökningarna har varit uppfyllda i och för sig, dock ska besluten i den delen återförvisas till nämnden av formella skäl (se nedan under rubriken Avslutning).

Marklov för trädfällning

Av detaljplanen framgår att det krävs marklov för åtgärder som medför ändring av höjdläget (minst 0,5 meter) samt för trädfällning (avser träd med en stamdiameter av minst 15 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken). Syftet med planbestämmelsen om marklovspflicht är enligt planbeskrivningen att säkerställa att bebyggelsen naturanpassas och att den tillkommer utan stor naturpåverkan. Tallar utgör karaktärsträd och det är ett allmänt intresse att höjddpartierna även efter byggnation ger intryck av ”furuhöjd”. Marklovspflichten innebär dock inte i sig ett förbud mot trädfällning.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning överensstämmer trädfällning i den omfattning som redovisats i ansökningarna inte med detaljplanen. De åtgärder som avses med ansökningarna om marklov är alltså planstridiga. Eftersom de redovisade trädfällningarna strider mot detaljplanen har nämnden haft anledning att ge berörda sakägare (bl.a. grannar) tillfälle att yttra sig över ansökningarna samt därefter pröva om åtgärden endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen och om avvikelsen är förenlig med syftet med planen. Då detta inte har skett ska målen återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och bedömning enligt 9 kap. 35 § andra stycket PBL.

Avslutning

I de här fallen kan byggloven utnyttjas endast om trädfällning på fastigheterna också tillåts. Frågor (t.ex. marklov för trädfällning) som är avgörande för att ett bygglov ska kunna genomföras bör behandlas gemensamt i ett och samma beslut (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 oktober 2016 i mål P 3794-16 och P 3858-16). Av det skälet ska besluten i sin helhet (bygglov och marklov på fastigheterna Mossberg 24-28) undanröjas och återförvisas till nämnden för omtag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 13 december 2023.

Inge Karlström

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit tingsnotarien Tanjai Shokrai.

*Klagande*

1-10, se sändlista

Motpart

Solvinkeln Fastigheter AB

Att: Saman Haake

samanfathallah@hotmail.com

Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov på fastigheterna Mossberga 24-28 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Beskrivning av ärendena

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 3 mars 2023 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov för markändringar och trädgårdsskärning på fastigheterna:

Mossberga 24, dnr MBF 2023-000389 (403-17188-2023),

Mossberga 25, dnr MBF 2023-000417 (403-16865-2023),

Mossberga 26, dnr MBF 2023-000390 (403-15499-2023),

Mossberga 27, dnr MBF 2023-000418 (403-14568-2023) och

Mossberga 28, dnr MBF 2023-000391 (403-14567-2023).

Av besluten framgår sammanfattningsvis följande.

Fastigheterna omfattas av detaljplan 0126K-14690 som vann laga kraft den 4 december 2007. Åtgärderna uppfyller detaljplanens krav som rör användning, storlek, höjd, placering och anpassning till terrängen. Vidare uppfyller förslagen kraven i plan- och bygglagen (2010:900),

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

PBL, avseende anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Området består i huvudsak av småhusbebyggelse med en variation i såväl utformning som uppförande. Tomterna uppfyller kraven om att de ska ordnas på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till naturförutsättningarna och så att angöring till fastigheterna fungerar och behovet av parkering är tillgodosett.

Byggnadernas utformning uppfyller kraven avseende god form-, färg- och materialverkan och är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. De ändringar av markens höjdläge som föreslås intill byggnaderna är av relativt lokal karaktär och bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden i någon nämnvärd omfattning och åtgärderna är anpassade till de topografiska förutsättningarna. Ett antal träd ska fällas på fastigheterna. Dessa är lokaliserade till enbostadshusens föreslagna placering och det är därför rimligt att dessa fälls för att fastigheten ska kunna bebyggas.

Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder på fastigheterna vara planenliga och uppfylla kraven för bygglov enligt 2 och 8 kap PBL, se 9 kap 30 § PBL. Föreslagna ändringar av marknivån och ansökt trädfällning är förenlig med detaljplanen och kraven för marklov enligt 9 kap 35 § PBL.

Jessica Hällkvist och Jonas Larsson Hällkvist, fastighetsägare till Mossberga 7, har överklagat besluten gällande fastigheterna Mossberga 24 och 25.

Ulf Nettebladt och Ulla Nettebladt, fastighetsägare till Mossberga 9, har överklagat beslutet gällande fastigheten Mossberga 25.

Anne-Lee Bertenstam och Johan Bertenstam, fastighetsägare till Mossberga 6, har överklagat besluten gällande fastigheterna Mossberga 26 och 27.

Daniel Broman och Ylva Broman, fastighetsägare till Mossberga 5, har överklagat besluten gällande fastigheterna Mossberga 27 och 28.

Anneli Nilsson och Kjell Holmström, fastighetsägare till Mossberga 3, har överklagat beslutet gällande fastigheten Mossberga 28.

Klagandena yrkar, såsom det får förstås, att besluten upphävs. De har sammanfattningsvis anfört följande till stöd för sin talan.

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

Detaljplanen anger BF vilken stadgar område för bostadsändamål med fristående hus. Högst en huvudbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav en får vara högst 65 kvm bruksarea. Enligt bygglovsansökan är det fråga om nya stora villor. I realiteten skapas parhus med två lika stora lägenheter som delas av på mitten så fort slutbesked inkommit. Genom att dessutom bygga ett så kallat Attefallshus om 30 kvm på tomten kan bolagen sälja av tre lägenheter i stället för en villa på varje fastighet. Fristående hus är enligt detaljplanen villor. Byggnaderna förses med en tredje våning med takterrasser 6-7 meter ovanför deras uteplatser som innebär ökade olägenheter.

Bygglovets får en mycket negativ inverkan på villaområdet. Ett slutgiltigt beslut om bygglov ger prejudicerande effekter för de flesta fastighetsägare i området att genomföra liknande projekt. På sikt har de ett villaområde med en detaljplan som möjliggör utvecklingen med flerbostadshus och bostadsrättsföreningar. Det är inte fråga om friliggande småhus. Åtgärderna strider därför mot detaljplanen.

Byggnaderna passar inte in i arkitekturen i området. Byggnaderna skapar störande insyn till deras fastigheter och terrassvåningarna blir alltför dominerande i arkitekturen mot den befintliga omgivningen. Infrastrukturen med vägar, vatten, skolor och förskolor inte är anpassad för den aktuella exploateringen. Bebyggelsen medför en väsentligt ökad trafik. Deras fastigheter kommer att tappa i värde.

Byggherren har påbörjat trädfällning och markarbeten redan innan bygglov och startbesked har beviljats. Markåtgärder och trädfällning som kräver utökad lovplikt följs inte. Byggnads- och anläggningsarbeten bör utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Vacker och värdefull natur och växtligheten efter vägarna bör sparas. Tallar utgör karaktärsträd i området och det är ett allmänt intresse att höjdpartierna även i fortsättningen ger ett intryck av "furuhöjd".

Motivering till beslutet

Prövningsramen

Klagandena har anfört att sökanden gjort det möjligt att skapa framtida parhus med två spegelvända lägenheter enligt ritningarna och att det därför inte är fråga om ansökan för enbostadshus. Nämnden har bedömt att det är fråga om enbostadshus och har i sin bedömning hänvisat till

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

Högsta domstolens avgörande, NJA 2021 s 187, ”Bygglovets i Kungsbacka”.

Av Högsta domstolens avgörande framgår att en ansökan i regel ska bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden gett in. Avsteg från denna regel kan enligt Högsta domstolen komma i fråga endast under speciella omständigheter, främst i situationer då det är tydligt att syftet med den åtgärd som det söks bygglov för är att skapa förutsättningar för en otillåten användning av byggnaden. Att utformningen eller användningen i framtiden kan komma att ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot, enligt Högsta domstolen, i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovsärendet. Tillåtligheten av en sådan ändring får i förekommande fall i stället prövas inför att ändringen eventuellt genomförs.

Länsstyrelsen finner med hänvisning till den praxis som föreligger att det inte finns skäl att göra någon annan bedömning än nämnden gällande att det är fråga om en ansökan om nybyggnad av ett enbostadshus på respektive fastighet.

Länsstyrelsen har därför att pröva om det var rätt av nämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov för markåtgärder och trädgård på de aktuella fastigheterna. I denna prövning kan länsstyrelsen inte beakta påståenden om att eventuella olovliga åtgärder har vidtagits eller att eventuella, i framtiden tillkommande åtgärder kan vidtas. Frågan om någon har vidtagit olovliga åtgärder hanteras genom att byggnadsnämnden enligt 11 kap PBL har ett tillsynsansvar.

Byggnaderna har två våningar

De aktuella byggnaderna kommer att ha takterrasser som nås invändigt via en trappa som avslutas med ett trapphus på takterrassen. Klagandena har anfört att byggnadernas utformning med takterrasser innebär att byggnaderna har tre våningar.

Den för fastigheten gällande detaljplanen antogs innan PBL trädde i kraft vilket innebär att planbestämmelserna ska tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Det saknas en definition av begreppet våning i ÄPBL, ÄPBF eller annat ställe i plan- och bygglagstiftningen. Som ledning i hur en detaljplans bestämmelse om antalet våningar ska tolkas har man i praxis tagit

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

ledning i hur termerna definieras i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95.

Där definieras termen våning som ”del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande” (se bland annat MÖD 2014:43). Avgörande för vad som är att betrakta som våning är sålunda den tekniska konstruktionen och inte byggnadens uttryck (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 3 september 2021, mål nr P 13867-20 och den 25 mars 2019, mål nr P 8061-18).

Av bygglovsritningarna framgår att trapphuset på takterrassen endast består av en trappa. Det finns därför ingen möjlighet att använda trapphuset på ett sådant sätt att det ska anses utgöra en våning. Även om trapphuset har ytterväggar och yttertak utgör trapphuset därför inte en våning (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom från den 3 september 2021, mål nr P 13867-20). Byggnaderna har således två våningar vilket är i överensstämmelse med detaljplanen. Att det går att vistas på taket föranleder därför ingen annan bedömning.

Utgångspunkter för prövningen

Länsstyrelsen delar nämndens bedömning om att åtgärderna stämmer överens med detaljplanen, vilket är en förutsättning för bygglov, se 9 kap 30 § PBL och marklov, se 9 kap 35 § PBL.

Plankrav

Klagandena har anfört att åtgärderna ska prövas genom en detaljplaneprocess.

Förutsättningarna för bygglov inom detaljplan framgår av 9 kap 30 § PBL. Till skillnad från förutsättningarna för bygglov för åtgärder belägna utanför detaljplan enligt 9 kap 31 § PBL, prövas inte åtgärder inom detaljplan mot det så kallade plankravet i 4 kap 2 § PBL.

Omgivningspåverkan

Enligt 2 kap 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär en betydande olägenhet. Olägenheter kan exempelvis vara skymd sikt, insyn eller sämre ljusförhållanden för grannar. Vid bedömningen ska hänsyn tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Av praxis framgår att det ska vara fråga om väsentliga olägenheter och begreppet tillämpas restriktivt.

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

Den omgivningspåverkan som har bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Det är endast den omgivningspåverkan som åtgärden genererar utöver den påverkan som prövats i detaljplanen som kan medföra att bygglov inte kan beviljas om påverkan bedöms vara betydande (se till exempel MÖD 2015:44, MÖD 2017:14 och MÖD 2017:47). För att en byggnads placering och utformning inte ska accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter och höjd kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering (se RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59 I).

Klagandena har anfört att åtgärderna och främst takterrasserna kommer att skapa betydande olägenheter för omgivningen bland annat vad gäller insyn och ljudnivå.

Det aktuella området är ett tätbebyggt villaområde med hus i varierande storlek och utformning. Bebyggelsen består av friliggande villor i en eller två våningar. Området är kuperat där tomterna är belägna på olika marknivåer. Redan i dagsläget förekommer insyn mellan fastigheterna. Byggnaderna i området och de aktuella byggnaderna är utformade och placerade på ett sätt som möjliggör viss avskildhet med uteplatser på delar av tomterna. Byggnaderna placeras centralt på fastigheterna vilket innebär att de har ett visst avstånd i förhållande till grannfastigheterna. Länsstyrelsen finner att de tilltänkta åtgärderna innebär en ökad insyn mot de närmast belägna fastigheterna, särskilt med beaktande av att de tilltänkta byggnaderna placeras på en högre markhöjd än de närmast belägna fastigheterna samt att takterrasser är ett främmande inslag i området. Med hänsyn till att åtgärderna är förenliga med detaljplanen, hur området är bebyggt och hur byggnaderna är placerade kommer de närmast belägna fastigheterna fortfarande att ha kvar delar av sina fastigheter utan insyn.

Länsstyrelsens sammantagna bedömning är att insynen inte ökar i sådan grad att det är fråga om en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Inte heller kan de aktuella åtgärderna innebära en ökad skuggning, ljudnivå eller trafik i sådan utsträckning att det är fråga om betydande olägenheter. Eventuellt minskat marknadsvärde på en fastighet till följd av ett meddelat bygglov utgör inte skäl för att vägra bygglov (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 januari 2014, mål nr P 4430-13).

Utformning och anpassning

Av 2 kap 6 § första stycket 1 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska enligt 8 kap 9 § PBL ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Länsstyrelsen delar nämndens bedömning om att åtgärderna uppfyller kraven för en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap 1 § PBL.

Klagandena har anfört att utformningen av byggnaderna avviker från områdets karaktär.

De aktuella byggnaderna kommer att ha platta tak med en takterrass. Det aktuella området innehar inga uttalade eller skyddade kulturhistoriska värden. Området innehar en blandad bebyggelse med varierande karaktär. Även om utformningen och färgsättningen avviker något från bebyggelsen i området får detta anses acceptabelt mot bakgrund av den blandade bebyggelsen.

Sammanfattning

Mot bakgrund av det anförda bedömer länsstyrelsen att det var riktigt av nämnden att bevilja bygg- och marklov för de aktuella åtgärderna. Vad klagandena har anfört föranleder ingen annan bedömning. Inte heller vid den intresseavvägning som ska göras enligt 2 kap 1 § PBL. Överklagandena ska därför avslås.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Petra Norberg.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2023-05-31

403-17188-2023

403-16865-2023

403-15499-2023

403-14568-2023

Sändlista

1. Anneli Nilsson
anneli@boliving.se
2. Kjell Holmström
kjellepc@gmail.com
3. Daniel Broman
daniel@smartmicrofiber.se
4. Ylva Broman
ylva.broman@grandnorth.se
5. Anne-Lee Bertenstam
anne-lee@bertenstam.se
6. Johan Bertenstam
johan@bertenstam.se
7. Jessica Hällkvist
jessica.hallkvist@gmail.com
8. Jonas Larsson Hällkvist
jessica.hallkvist@gmail.com
9. Ulf Nettebladt
ulf.nettebladt@outlook.com
10. Ulla Nettebladt
ulla.nettelbladt@outlook.com

Kopia till

bygglov@huddinge.se

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att Länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 14567-2023, 14568-2023, 15499-2023, 17188-2023 och 16865-2023.



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.