



Enheten för överklaganden  
Stina Schmerer

*Klagande*  
Saman Haake  
Kristinavägen 3D  
141 32 Huddinge

*Motpart*  
Se sändlista

## Överklagande av beslut att avslå ansökan om bygglov för enbostadshus och marklov för trädfällning på fastigheterna Högmora 5:21, 5:22, 5:38 och 5:39 i Huddinge kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver de överklagade besluten om bygg- och marklov den 17 april 2019, §§ 19, 20, 21 och 22, och återförvisar ärendena till Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun för fortsatt handläggning.

### Bakgrund

#### *Tidigare beslut*

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun beslutade den 17 januari 2018, NBF 2017-003524 m.fl., att bevilja bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Högmora 5:21, 5:22, 5:38 och 5:39. Besluten överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 26 februari 2018, 403-5882-2018 m.fl., avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 15 maj 2018 (mål nr P 2154-18 m.fl.) upphävde nämndens beslut.

Natur- och byggnadsnämndens arbetsutskott Huddinge kommun beslutade den 18 september 2018, § 25 m.fl., att avslå en ansökan om bygglov för enbostadshus och rivning av komplementbyggnad på fastigheten Högmora 5:21, 5:22, 5:38 och 5:39. Besluten överklagades till länsstyrelsen som den 30 november 2018, 403-43379-2018 m.fl., avslog överklagandet vad gäller besluten att avslå ansökningarna om bygglov för enbostadshus men upphävde besluten att avslå rivningsloven för komplementbyggnader och återförvisade ärendena i den delen till Natur- och byggnadsnämndens arbetsutskott för fortsatt handläggning.

Natur- och byggnadsnämndens arbetsutskott i Huddinge kommun beslutade den 12 november 2018, § 19 m.fl., att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av

Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019

enbostadshus på fastigheterna Högmora 5:21, 5:22, 5:38 och 5:39. Besluten överklagades till länsstyrelsen som den 12 februari 2019 upphävde de överklagade besluten och lämnade ärendena tillbaka till Natur- och byggnadsnämndens arbetsutskott för fortsatt handläggning.

### *Nu överklagat beslut*

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 17 april 2019 genom likalydande beslut, § § 19, 20, 21, 22 att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheterna Högmora 5:21 (länsstyrelsens beteckning 403-24772-2019), Högmora 5:22 (länsstyrelsens beteckning 403-24821-2019), Högmora 5:38 (länsstyrelsens beteckning 403-24831-2019) och Högmora 5:39 (länsstyrelsens beteckning 403-24843-2019). Nämnden beslutade även att avslå ansökan om marklov för trädfällning. Vidare har nämnden som saken får förstås beslutat att ge rivningslov för rivning av befintlig komplementbyggnad. Som skäl för besluten angavs bl.a. följande. I en dom P 7484-17 från mars 2018 slår Mark- och miljööverdomstolen fast att det ansågs uppenbart att sökande kringgick planbestämmelserna om enbostadshus. Nämnden finner att det, utifrån samma kriterier som angavs i den domen, fortfarande är otydligt exakt var gränsen går för att avgöra vad som defintionsmässigt utgör ett enbostadshus. Det framstår som att planritningen från början är ritad som två spegelvända lägenheter, samt att byggnadens yttre utformning är ritad som ett parhus. Enligt nämnda dom ska en bygglovsansökan inte bara prövas utifrån vad som anges i ansökan utan även utifrån en bedömning av inlämnade ritningar. Den sökta byggnaden ger intryck av att vara planerad som ett parhus med två i det närmaste spegelvända lägenheter, och inte heller fasaderna skiljer sig särskilt mycket åt för de två olika delarna. Det är inte orimligt att även i föreliggande fall dra slutsatsen att det som ska byggas är parhus trots att ansökan anger enbostadshus. Nämnden tar även in i sin bedömning att grannskapet vid grannhörande vänder sig emot byggnationen, som även av grannarna bedöms vara icke-planenliga parhus och inte enbostadshus. Marklov för trädfällning som ansökan avser utgör förberedelse för den byggnation som avses i bygglovsansökan. Marklovet kan inte anses ha någon självständig betydelse vid sidan av bygglovet. Ansökan om marklov ska därför avslås enligt 9 kap. 35 § PBL. Ansökan om bygglov och marklov ska därför avslås.

Saman Haake (sökande) har överklagat besluten och har som det får förstås yrkat att länsstyrelsen meddelar ett beslut om bygglov alternativt upphäver besluten. Till stöd för sin överklagan har han i korthet anfört följande. Var och en av de fyra huvudbyggnaderna är ett planenligt enbostadshus och inget annat. Nämndens arbetsutskott har fattat beslut om avslag utan kommunikering och har hindrat tjänstemannaförslaget om bifall att nå nämndens förtroendevalda. Han skulle beretts tillfälle att yttra sig över arbetsutskottets motivering. En beslutsmyndighet ska godta den sakprövning som överklagandeinstansen har gett uttryck för. I

Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019

länsstyrelsens beslut den 12 februari 2019 förelåg det inte några hinder mot att bevilja ansökan om bygglov. Det kan ifrågasättas om inte länsstyrelsen istället för att återförvisa ärendet skulle ha meddelat ett beslut om bygglov. Länsstyrelsen återförvisade dock ärendet med en uttrycklig anvisning om hur nämnden skulle besluta. Nämnden hade kunnat överklaga länsstyrelsens beslut men avstod från att göra det. Det har ålegat nämnden att godta länsstyrelsens bedömning. Genom att inte göra det har nämndens handläggning fördröjt ärendets slutliga avgörande.

Berörda ägare till grannfastigheter som vid grannhörande hos kommunen inkommit med yttrande har beretts tillfälle att yttra sig över överklagan. Marie Eklund (Högmora 5:20) och Stefan Nilsson (Högmora 2:18) har yttrat sig i ärende 403-24772-2019 som gäller Högmora 5:21, Marie Eklund har även yttrat sig i ärende 403-24821-2019 som gäller Högmora 5:22 och Stefan Nilsson har även yttrat sig i ärende 403-24831-2019 som gäller Högmora 5:38. De har i korthet anfört att de delar nämndens bedömning och att avsikten att kringgå detaljplanens bestämmelser förstärks av den lägenhetsavskiljande väggen mellan de två hushalvorna och av de tidigare inlämnade byggloven.

## Motivering

### *Kommunicering och prövningsramen*

Av 9 kap. 26 § PBL framgår att om det inte är uppenbart onödigt, får en fråga om lov eller förhandsbesked inte avgöras utan att sökanden och fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet och fått tillfälle att yttra sig över det. Bestämmelsen har sin grund i 25 § förvaltningslagen (2017:900) enligt vilken en myndighet innan den fattar ett beslut i ett ärende ska, om det inte är uppenbart obehövligt, underrätta den som är part om allt material av betydelse för beslutet och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över materialet.

Enligt länsstyrelsens bedömning omfattar bestämmelserna inte rakt av kommunens bedömningar i enskilda ärenden, utan de uppgifter som tillförs ett ärende och sedan ligger till grund för bedömningen i ärendet. Utredningen i detta fall ger inte stöd för annat än att klaganden har fått del av de uppgifter som legat till grund för bedömningen i nämnden. Att klaganden inte fått möjlighet att yttra sig över beslutsmotiveringen, som gick emot tjänstutlåtandet, innan nämnden fattade besluten kan således inte hindra länsstyrelsen från att nu pröva ärendena i sak.

Länsstyrelsen kan inom ramen för sin prövning endast ta ställning till om nämndens beslut ska upphävas eller om överklagan ska avslås. Om länsstyrelsen avslår en överklagan gäller nämndens beslut. Om beslutet istället upphävs måste nämnden hantera ärendet i enlighet med vad som anges i grunden för upphävandet, vilket kan innebära att nämnden återigen har att fatta beslut i

Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019

ärendet. Detta gäller dock under förutsättning att länsstyrelsens beslut inte överklagas och att överinstanserna gör en annan bedömning.

#### *Detaljplan och rättsliga utgångspunkter*

Fastigheterna Högmora 5:21, 5:22, 5:38 och 5:39 omfattas av detaljplan för område kring Högmoravägen, delområde II som vann laga kraft i april 2015. Enligt planbestämmelserna är fastigheterna avsedda för bostadsändamål med friliggande hus. I huvudbyggnad får även inredas lokal för handel, hantverk och kontor samt för verksamhet av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet. Verksamheten ska helt förläggas inomhus. Högst 200 kvm av fastighetsarean får bebyggas. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får ha en bruttoarea om högst 65 kvadratmeter.

Inom planlagda områden ska, enligt 9 kap. 30 § PBL, bygglov ges för en åtgärd, bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller vissa krav som följer av 2 och 8 kap.

#### *Bygglovets och marklovet för trädfällning*

Frågan som länsstyrelsen har att ta ställning till i ärendena är om den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse om att huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får ha en bruttoarea om högst 65 kvadratmeter.

Utgångspunkten är att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov sökts för, se Mark- och miljööverdomstolens domar P 7484-17 och P 7503-17 från den 20 mars 2018. I de nämnda målen bedömde dock Mark- och miljööverdomstolen att det var uppenbart att syftet med de sökta åtgärderna var att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast fick inrymma en lägenhet, och fann att byggnaderna, trots att de uppgetts utgöra enbostadshus, med hänsyn till sin utformning, inrymde två bostäder och därmed var planstridiga. Mark- och miljööverdomstolen fäste då vikt bl.a. vid att huvudbyggnaden var utformad som ett parhus och bestod av två lika stora sammanbyggda byggnadsdelar som var förskjutna i förhållande till varandra, att planlösningarna var spegelvända och identiska förutom att det saknades köksinredning i den ena delen, att väggen mellan byggnadsdelarna hade en tjocklek som motsvarar den som krävs av en lägenhetsskiljande vägg samt att vardera byggnadsdel hade tvättstuga med värmepump och wc/dusch. Vidare hade vardera del varmvattenberedare samt ett eget mätarskåp för el och egen vattenmätare.

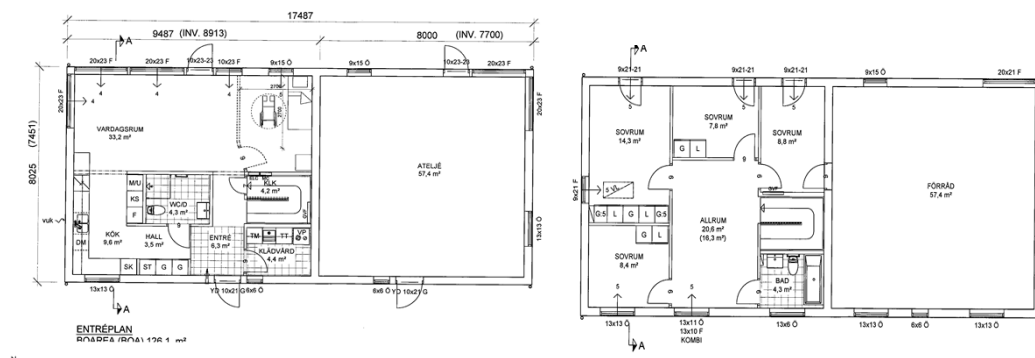
Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019

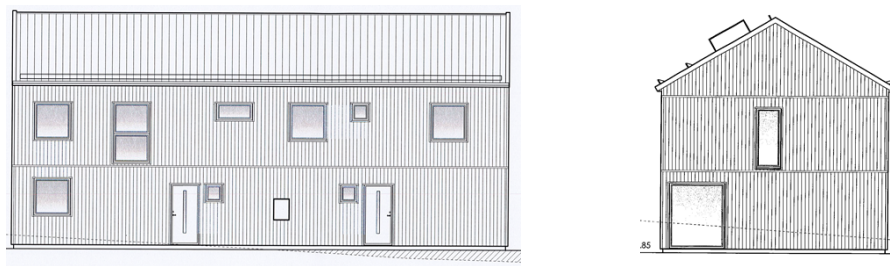
Såsom länsstyrelsen tolkar de ovan redovisade domarna från Mark- och miljööverdomstolen är det endast då det är uppenbart att syftet *enligt utformningen i bygglovshandlingar* har varit att kringgå detaljplanebestämmelsen som det kan finnas skäl att frångå utgångspunkten om att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för. Enligt länsstyrelsens uppfattning är det därför ritningsunderlaget som, utifrån hur byggnaden upplevs exteriört och interiört, ska ligga till grund för en objektiv bedömning av om en huvudbyggnad överskrider det i detaljplanen antalet tillåtna lägenheter. Den omständighet att sökanden tidigare har lämnat in bygglovsansökningar med andra ritningar på de aktuella fastigheterna kan således inte beaktas vid bedömning av om syftet varit att kringgå detaljplanebestämmelsen. En annan tolkning skulle kunna riskera att sökandens ritningar skulle bedömas på ett annat sätt än om motsvarande ritningar inkom från en annan sökande.

Saman Haake har i de aktuella ärendena ansökt om bygglov för enbostadshus. Husens fasader och planritningar framgår av bilderna nedan. Bilderna avser fastigheten Högmora 5:21, men eftersom åtgärderna på Högmora 5:22, 5:38 och 5:39 är utformade på likartat sätt åskådliggör exemplet för fastigheterna även de övriga fastigheterna som är föremål för prövning i dessa ärende.

### Högmora 5:21, planritningar entreplan och övre plan

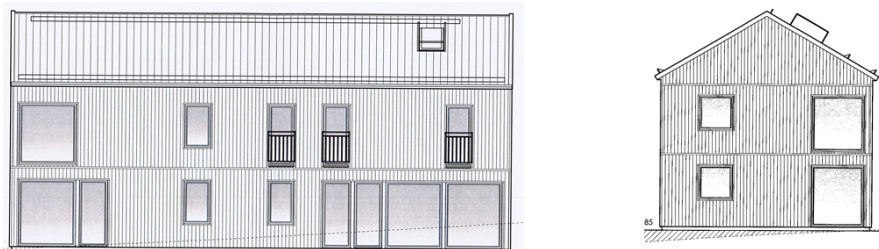


### Högmora 5:21, fasader exteriört



Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019



Av ritningarna framgår att de sökta åtgärderna avser en huvudbyggnad på respektive fastighet. Husen består i detta fall av en enda byggnadsdel och är alltså inte förskjutet på så sätt som byggnaden var i Mark- och miljööverdomstolens avgöranden ovan. Husen är ritade så att de invändigt kan uppfattas som att de består av två byggnadsdelar i två plan med två separata entréer på ena långsidan men planlösningen är inte spegelvänd och byggnadsdelarnas fasader med oregelbunden fönstersättning är inte identiska. Planlösningen redovisar endast en lägenhet med boutrymmen i en byggnadsdel som är något större än den andra byggnadsdelen som inrymmer en ateljé på bottenplanet och ett lika stort ovanliggande förråd med fönster på övre planet. Väggen i ungefär mitten av byggnaden har en tjocklek som motsvarar den som krävs av en lägenhetsskiljande vägg och det finns ingen öppning i väggen mellan lägenheten och ateljén på bottenplanet. Vidare kan förrådet nå endast genom en dörröppning på övre planet. Det finns dock endast en trappa, ett kök och en tvättstuga med en värmepump. Vidare finns enbart en el central. Inget av utrymmena i bostadshusen är en additionslägenhet med en maximal bruttoarea om 65 kvm.

Mot bakgrund av bygglovshandlingar bedömer länsstyrelsen att de sökta byggnaderna i samtliga fall endast innehåller en lägenhet vardera och att det därmed är fråga om enbostadshus. Utformningen på byggnaderna ger, trots vissa tveksamheter kring exempelvis lägenhetsskiljande vägg, fönstersättning i förrådet och dubbla entréer, inte som i de ovan redovisade domarna från Mark- och miljööverdomstolen, stöd för att det är uppenbart att syftet med åtgärderna har varit att kringgå detaljplanens bestämmelse om att en huvudbyggnad endast får inrymma högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 kvadratmeter bruttoarea. Länsstyrelsen kan därtill konstatera att det bör finnas utrymme att tolka den avskilda ateljén som en lokal för hantverk, vilket detaljplanen medger. Några uppgifter om att verksamhet ska bedrivas i byggnaderna har dock inte framkommit i ärendena.

Då länsstyrelsen inte delar nämndens bedömning att byggnaderna kan betraktas som planstridiga tvåbostadshus ska de överklagade besluten i den del som gäller bygglov upphävas och ärendena visas åter till nämnden för fortsatt handläggning, varvid nämnden har att ta ställning till om övriga förutsättningar för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda. Vid denna utgång ska även nämndens beslut

Datum  
2019-09-18

Beteckning  
403-24772-2019  
403-24821-2019  
403-24831-2019  
403-24843-2019

att avslå ansökan om marklov för trädfällning upphävas och återförvisas för ny handläggning.

### *Upplysning*

En byggherre har – efter det att byggnaden färdigställts och slutbesked medgivits – en möjlighet att med stöd av 9 kap. 4 c § PBL lämna in en anmälan om att få inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Utgångspunkten är dock att en byggnad ska uppföras i enlighet med de handlingar lov sökts för. Att så faktiskt sker i verkligheten blir en fråga för nämnden att hantera i sin egenskap av tillsynsmyndighet.

### **Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i dessa ärenden har fattats och godkänts digitalt av Stina Schmerer, jurist.

#### Sändlista:

1. Marie Eklund (part i ärende 403-24772-2019, 403-24821-2019)

Högmoravägen 42

141 37 Huddinge

2. Stefan Nilsson (part i ärende 403-24772-2019, 403-24831-2019)

Prostvägen 9

141 43 Huddinge

#### Kopia till:

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun

samanfathallah@hotmail.com

## **Bilaga**

### **Du kan överklaga beslutet**

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. **Observera att du ska skicka eller lämna in överklagande till**, Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067, 104 22 Stockholm. **Du kan även skicka in överklagandet via e-post till** stockholm@lansstyrelsen.se. Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till domstolen.

### **Tiden för överklagande**

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av 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 domstolen som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

### **Ditt överklagande ska innehålla**

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter:

- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din mening, bör du skicka med kopior på dessa.

### **Ombud**

Du har rätt att anlita ett ombud som kan sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

### **Behöver du veta mer?**

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post stockholm@lansstyrelsen.se eller telefonnummer 010-223 10 00. Ange beslutets diarienummer.