



## PARTER

### Klagande

Ahmed Taha  
Dianavägen 1 C  
141 32 Huddinge

### Motparter

1. Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

2. Mats Adler  
Hornsgatan 39  
118 48 Stockholm

## SAKEN

Bygglov på fastigheten Pilspetsen 4 i Huddinge kommun

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-11-07 i ärende nr 403-25746-2018,  
se bilaga 1

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer länsstyrelsens beslut den 7 november 2018,  
dnr 403-25746-2018, och återförvisar målet till länsstyrelsen för fortsatt  
handläggning.

---

## BAKGRUND

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 24 maj 2018 att bevilja bygglov för ändring av tidigare bygglov och att bevilja marklov för ändrad marknivå på fastigheten Pilspetsen 4. Mats Adler, som äger en grannfastighet, överklagade nämndens beslut avseende bygglov till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut.

Ahmed Taha har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

Ahmed Taha har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov.

Till stöd för sin talan har han hänvisat till bl.a. utdrag ur Boverkets publikationer Boken om lov, tillsyn och kontroll (Boverkets allmänna råd 1995:3 ändrat genom 2004:2) och rapport 2016:30, Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal, samt har fört fram i huvudsak följande.

Hans bedömning är nämndens beslut inneburet att han har fått ett helt nytt bygglov, då en ny ansökan lämnats in och nämnden gjort en fristående bedömning. Han anser vidare att huset ska betraktas som två våningar högt. Huset är placerat i en sluttning och är uppdelat i två volymer som ligger på olika höjd. Volymen högst upp i sluttningen har en källare, som ska betraktas som en sådan eftersom översidan av golvet ovan källarplan ligger mindre än 1,5 meter från markens medelnivå. Andra omständigheter som talar för att utrymmet ska ses som en källare är att takhöjden understiger 2,3 meter, att källaren saknar fönstersida och att utrymmet är avsett att användas för förvaring och passage. Utifrån upplevs byggnaden som två volymer av två våningar som följer sluttningen i trappform.

Mats Adler har, som det får förstås, bestritt ändring, samt har begärt att mark- och miljödomstolen ska beakta de invändningar mot bygglovet som framställts i överklagandet till länsstyrelsen.

Till stöd för sin talan har han i allt väsentligt hänvisat till vad han fört fram hos länsstyrelsen.

Nämnden har beretts tillfälle att yttra sig i målet men har inte hörts av.

## DOMSKÄL

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen, i likhet med länsstyrelsen, att det inom ramen för plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte finns möjlighet att godkänna ändringar av ett tidigare meddelat beslut om bygglov. Om det meddelas ett nytt beslut med vissa justeringar, innebär detta att ett nytt lov har lämnats (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 10418-14).

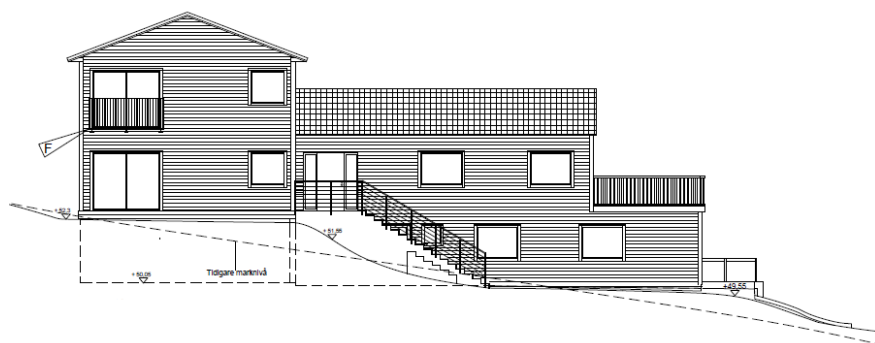
Eftersom Ahmed Tahas ansökan om bygglov omfattar byggnaden i sin helhet och nämnden förefaller ha gjort en fullständig bedömning av förutsättningarna för att bevilja lov för byggnaden, anser domstolen att nämndens beslut ska ses som ett nytt bygglov.

Frågan i målet är om länsstyrelsen har haft fog för att upphäva bygglovet på grund av att det strider mot detaljplanens krav att byggnaden får ha högst två våningar.

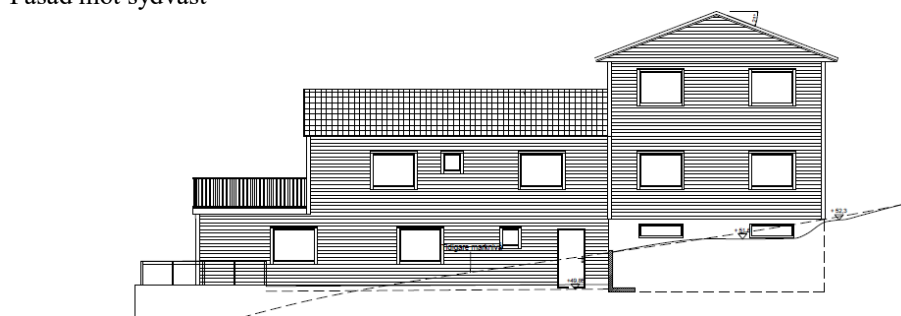
I 9 § äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, finns bl.a. bestämmelser om vad ska betraktas som en våning. Enligt 9 § 4 st. ÄPBF ska en källare räknas som en våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Detta avstånd är dock inte i sig avgörande för frågan om ett utrymme är en källare eller en våning. Enligt praxis krävs att en samlad bedömning görs utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt för att ta ställning till om utrymmet ska ses som en källare (se MÖD 2014:43).

I Boverkets rapport 2016:30, Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal, s. 16–17, anges att det i vissa fall kan vara motiverat att dela upp byggnader i kroppar och fastställa våningsantal för varje byggnadskropp. Så kan vara fallet när det är uppenbart att byggnaden är sammansatt av flera kroppar, t.ex. på grund av byggnadsvolymnernas inbördes storleksförhållande, eller på grund av att kropparna är förskjutna och har egna tak. Om byggnaden sträcker sig över mark med starkt skiftande marknivåer kan även det tala för att dela upp byggnaden i kroppar. Rapporter och allmänna råd från Boverket är inte juridiskt bindande men kan vara vägledande vid rättstillämpningen.

Nedan syns huvudbyggnaden som den redovisats i bygglovshandlingarna.



Fasad mot sydväst



Fasad mot nordöst

Av aktmaterialet framgår att marken där byggnaden är placerad sluttar kraftigt, med en nivåskillnad om ca 3,5–4 meter. Eftersom byggnaden ger intryck av att bestå av två sammansatta huskroppar, belägna på olika marknivåer och med var sitt tak, anser mark- och miljödomstolen att det är motiverat att beräkna antalet våningar separat för respektive byggnadskropp. Den övre byggnadskroppen utgörs av tre plan och att den lägre kroppen består av två plan. Domstolen konstaterar att det nedersta planet i den övre huskroppen till största delen ligger under omgivande mark, och att golvet översida i våningen närmast ovanför är belägen mindre än 1,5 meter över markens medelnivå. Utrymmet avses enligt ritningarna användas som förråd, hobbyrum eller verkstad, vilket är brukligt för källarutrymmen.

Mot den bakgrunden och vid en samlad bedömning kommer mark- och miljödomstolen fram till att bottenplanet i byggnadens övre volym är att betrakta som en källare och att det därför inte kan anses utgöra en våning. Såväl byggnadens övre som nedre huskropp har alltså två våningar. Den sökta åtgärden är därmed planenlig med avseende på antalet våningar. Bygglovsansökan kan därför inte avslås på den grunden.

Länsstyrelsen har inte tagit ställning till om den sökta åtgärden uppfyller övriga förutsättningar för bygglov. Av den anledningen ska – med hänsyn till instansordningens princip – länsstyrelsens beslut upphävas och målet återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt prövning av ansökan om bygglov. Vid denna utgång saknas skäl att ta ställning till Mats Adlers yrkande om att domstolen ska beakta de invändningar han fört fram i sitt överklagande till länsstyrelsen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)  
Överklagande senast den 2 september 2019.

Inge Karlström

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Tingsnotarien Hanna Wallin har handlagt målet.



## Länsstyrelsen Stockholm

Enheten för överklaganden och juridiskt stöd  
Linda Bellucci Feijen

### Beslut

1 (5)

Datum  
2018-11-07

Beteckning  
403-25746-2018

*Klagande*  
Mats Adler  
Hornsgatan 39  
11849 stockholm

*Motpart*  
Ahmed Taha  
Dianavägen 1 C  
141 32 Huddinge

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4

INKOM: 2019-01-07  
MÅLNRT: P124-19  
AKTBIL: 4

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2019-01-07

Akt. 124-19

Aktbil. 4

## Överklagande av beslut om bygg- och marklov på fastigheten Pilspetsen 4 i Huddinge kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

### Bakgrund

#### *Tidigare beslut*

**Miljö och samhällsbyggnadsnämnden i Huddinge kommun** beslutade den 15 augusti 2014, SBN 2014-000290, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar om 210 kvm samt marklov för trädfällning av 5 träd på fastigheten Pilspetsen 4. Beslutet har vunnit laga kraft.

**Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun** (nämnden) har därefter den 21 juni 2017, § 37, dnr NBN 2017/1808.331, beslutat att avslå en ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad och mur på fastigheten Pilspetsen 4. Nämnden avlog även ansökan om marklov i efterhand för ändrad marknivå på samma fastighet. Vidare förelade nämnden fastighetsägarna att vid vite riva de olovligt utförda delarna och återställa byggnaderna i enlighet med tidigare beviljat bygglov.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 12 oktober 2017 dels upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden i den del som avsåg murar och dels jämkade vitesbeloppet. I övrigt avslogs överklagandet. Fastighetsägarna till fastigheten Pilspetsen 4 överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen som i dom den 4 april 2018 avlog överklagandet. Domen vann laga kraft den 25 april 2018.

Datum  
2018-11-07

Beteckning  
403-25746-2018

### *Aktuellt beslut*

Den 24 maj 2018 beslutade nämnden att bevilja bygglov för ändring av tidigare bygglov samt att bevilja marklov för ändrad marknivå, dnr NBF 2017-0003084. Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Sökta åtgärder bedöms vara planenliga och uppfyller kraven för bygg- och marklov enligt 9 kap. 30 § och 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vidare bedöms kraven enligt 2 kap. och utformningskraven i 8 kap. PBL vara uppfyllda.

**Mats Adler**, ägare till fastigheten Pilspetsen 5, har överklagat beslutet. Han har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Byggherren har själv ritat in en linje på nybyggnadskartan som inte stämmer med den verkliga fastighetsgränsen. Detta medför att avståndsmätningarna från byggnationerna på Pilspetsen 4 till tomtgräns är felaktiga. Avstånd från mur till tomtgräns framgår inte av ritningarna. Vid en mätning från muren fram till den verkliga tomtgränsen är det cirka 2,5 meter, dvs. inte förenligt med gällande detaljplan. Byggherren har även byggt en mur som delvis ligger på hans fastighet. Han har begärt att muren ska avlägsnas eller byggas om på ett fackmannamässigt sätt. Utfarten är placerad direkt in på hans tomt. Utfarten bör placeras på ett avstånd om minst 2,5 meter från tomtgränsen i enlighet med det ursprungliga lovet. Byggherren har vidare asfalterat över gränsmarkeringen mellan Pilspetsen 4 och 5 samt utnyttjat hans tomt genom att bl.a. använda den som uppställningsplats för maskiner, ta jord därifrån m.m. Det är oklart om byggnaden följer detaljplanens bestämmelser då det i ritningarna inte anges medelmarknivå, byggnadshöjd, nockhöjd osv.

**Ahmed Taha**, sökande, har beretts tillfälle att lämna synpunkter på överklagandet och har i huvudsak anfört följande. Då nybyggnadskartan inte finns i digitalt format har en lägeskontroll gjorts och en markplansritning upprättats med denna som underlag. Huvudmått till tomtgräns är angivna. Huset har anpassats till terrängen och byggnads- och nockhöjd understiger detaljplanens angivna 6,5 m respektive 8,5 m. En stenlagd gångväg har anlagts för att underlätta framkomligheten till huset. Då tomten sluttar behövs en stödmur för gångvägen vid huset sydvästligaste hörn. Muren ligger 3,5 m från tomtgräns. Utfarten ligger 2 m från tomtgränsen. Beviljat lov föreskriver att muren som ligger inne på klagandens fastighet ska rivas samt att gränsmarkeringen ska friläggas.

### **Motivering**

#### *Tillämpliga lagrum m.m.*

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

För fastigheten Pilspetsen 4 gäller en detaljplan som vann laga kraft den 11 mars 2010, SBN PL 2006/23.313. Av planbestämmelserna framgår såvitt nu är av intresse följande. Fastigheten får bebyggas med högst 200 kvm. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 kvm bruttoarea. Högsta antal våningar är två. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad

Datum  
2018-11-07

Beteckning  
403-25746-2018

är 6,5 meter och högsta nockhöjd är 8,5 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata och 4 meter från gräns mot granne. Vidare anges att placering och utformning av byggnad ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen. Punktprickad mark får inte bebyggas. Korsprickad mark får endast bebyggas med komplementbyggnader. Marken mot gatan har en bestämmelse som innebär att värdefull vegetation ska bevaras eller plantering ordnas.

I 9 kap. 30 § första stycket PBL stadgas bl.a. bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I 9 kap. 35 § PBL anges bl.a. att marklov ska ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan, inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen och uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9 § PBL. Av sistnämnda lagrum framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas bl.a. ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Inledningsvis kan konstateras att plan- och bygglagen inte innehåller någon möjlighet för en byggnadsnämnd att godkänna ändringar av ett tidigare meddelat beslut om bygglov. Meddelas det ett nytt beslut med vissa justeringar innebär detta att ett nytt lov har lämnats. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-02-11 i mål nr P 10418-14).

Vidare kan länsstyrelsen endast pröva det som omfattas av det överklagade beslutet, det vill säga om förutsättningar finns för det nu sökta lovet för enbostads- och marklov utifrån ingivna handlingar. Vad klaganden anfört beträffande de vidtagna åtgärderna på hans fastighet får hanteras inom ramen för nämndens tillsyn och kan inte prövas inom ramen för förevarande ärende.

#### Är bygglovet förenligt med gällande detaljplan?

Klaganden har bl.a. anfört att det är oklart om givet lov är förenligt med gällande detaljplan.

Vad gäller antal våningar föreskrivs följande i detaljplanen. En byggnad får ha högst två våningar. Vidare framgår det att för det fall tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen.

Datum  
2018-11-07

Beteckning  
403-25746-2018

Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande.

Planen syftar till permanentning och förtätning av befintlig bebyggelse. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl.a. att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdparter bör sparas etc. Den föreslagna minsta tomtstorleken om 1 000 kvm samt att brantare partier föreslås hållas obebyggda, ger möjlighet att ta hänsyn till och bevara värdefulla delar av befintlig vegetation på de enskilda tomterna. En generell planbestämmelse anger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen.

En suterrängvåning ska räknas som en våning (se bl.a. MÖD 2014:43 och Boverkets Allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s.196). Vilket innebär att byggnaden har tre våningar varav en är en suterrängvåning.

Det synes som om sökanden och nämnden tolkat aktuella planbestämmelser på så vis att en byggnad får ha två våningar och för det fall att terrängen är kuperad får, utöver dessa två våningar, även en suterrängvåning uppföras.

Länsstyrelsen tolkar planbestämmelserna, med hänsyn till ordalydelsen och mot bakgrund av vad som framgår i planbeskrivningen, som att tillåtet antal våningar är två. Att det i planen står angivet att suterrängvåning ska byggas för det fall tomten är kuperad innebär inte att man i dessa fall får bygga en tredje våning. Bestämmelsen bör tolkas så att för det fall tomten är kuperad ska, för att minimera naturpåverkan, en av våningarna vara en suterrängvåning. Då aktuell byggnad har tre våningar innebär det således att byggnaden avviker från detaljplanen vad gäller antal tillåtna våningsplan.

Av praxis framgår att avvikelse från högsta antal tillåtna våningsplan inte kan betraktas som en liten avvikelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 februari 2013 i mål nr P 8789-12 och den 5 april 2013 i mål nr P 11588-12). Då avvikelsen inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL ska beslutet upphävas. Eftersom beslutet upphävs redan på grund av planstridigheten saknas anledning att ta ställning till om åtgärden i övrigt uppfyller förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL.

Eftersom byggnaden har inneburit en avvikelse från detaljplanen skulle nämnden



Datum  
2018-11-07

Beteckning  
403-25746-2018

enligt 9 kap. 25 § PBL ha kommunicerat ansökan med sakägarna. Detta har inte skett. Med hänsyn till att länsstyrelsen funnit att avvikelserna inte kan godtas finns det inte skäl att återförvisa målet för kommunikering i detta fall. Med bifall till överklagandet upphäver länsstyrelsen nämndens beslut.

### **Hur man överklagar**

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

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsassessor Mats Bigner. I den slutliga handläggningen av ärendet har även deltagit juristen Linda Bellucci Feijen, föredragande och planhandläggare Emma Gradin.

### **Så här hanterar vi dina personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### **Kopia till:**

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun.



## 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 rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).