

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 24 juli 2019 (dnr BTN-2019/350.331 och NBF 2018-003163, § 16) att avslå ansökt bygg- och marklov på fastigheten Valthornet 3 i Huddinge kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) samt **Berit Burwall** och **Sten Burwall** (Burwalls) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att avslå ansökan om bygglöv m.m. på fastigheten Valthornet 3 i Huddinge kommun.

HÅ Fast Invest AB (bolaget) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Planbeskrivningen som i dessa ärenden ska användas för att tolka planbestämmelsen redogör för enfamiljshus. En byggnad med två lika stora lägenheter kan inte anses utgöra ett enfamiljshus. Planerad byggnad följer därför inte detaljplanens bestämmelser.

I syfte att upprätthålla kommunernas planmonopol är det av stor vikt att definitioner och avvägningar är rimliga. Den s.k. Attefallslagstiftningen har för Huddinge kommun omkullkastat samhällsplaneringen i stort och bebyggelsen har utan att kommunen kunnat motverka det uppförts på ett sätt som inte stämmer överens med planerad bebyggelse och med stor negativ inverkan på infrastruktur. Om även tvåbostadshus med lika stora lägenheter, och därmed avsedda för två familjer, ska räknas som enfamiljsvillor kommer kommunens planmonopol urholkas än mer.

Det går inte att först slå fast att det finns ett syfte i planbeskrivningen som anger att enfamiljshus ska uppföras och sedan mena att tvåbostadshus ändå kan uppföras. Från nämndens sida är det uppenbart att planbeskrivningen ska användas för att byggnaden inte ska motverka planens syfte.

Sett till hur lägenheterna ska uppföras är det egalt att utformningen liknar ett

enbostadshus då det de facto är två lika lägenheter som byggs samman.

Burwalls har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar 1950:2 ska tillämpas på frågan om den sökta åtgärden är att se som ett fristående hus enligt den gällande detaljplanen.

Anvisningarna innehåller definitioner av de viktiga begreppen. I anvisningarna tillsammans med detaljplanen är det ingen tvekan om vad som avses med fristående respektive sammanbyggt och vad som skiljer olika bostadstyper. Begreppen ”fristående”, ”villa”, ”egnahem”, ”småhus” och ”enfamiljshus” är synonyma begrepp enligt detaljplanen och anvisningarna. Fristående hus är avsedda för en familj och kan innehålla familjens extrabostäder om detaljplanen tillåter det. Sådana hus har på plankartan beteckningen BF. Sammanbyggda två- och flerbostadshus har beteckningen BS. De avslagna byggloven gäller sammanbyggda tvåfamiljshus/parhus, som är avsedda för två familjer och hör alltså hemma i BS.

Det avslagna bygglovets har inte källar- eller ekonomifunktioner, utan undervåningen är bostadsutrymme. Det leder till att den s.k. källaren medför att byggnaden har tre bostadsvåningar.

HÅ Fast Invest AB har sammanfattningsvis anfört följande:

Uttrycket fristående som anges i planen betyder att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. De juridiskt bindande handlingarna är plankartan och de tillhörande planbestämmelserna. Det som framkommer av planbeskrivningen utgör endast ett underlag för och en del av utredningen till en detaljplan. Om kommunen vid upprättandet av en detaljplan har för avsikt att styra byggrättens omfattning och byggnationens utformning görs detta i planbestämmelserna. Tolkning av gällande detaljplan måste då utgå från planbestämmelserna samt plankartan och inte planbeskrivningen. Planbeskrivningen är ett förarbete som inte har tolkningsföreträde.

Varken i detaljplanen med tillhörande planbestämmelser eller genom Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2) har valts att införa en begränsning med antalet lägenheter som ett fristående hus får inredas med. Med uttrycket fristående som anges i detaljplanen betyder enbart att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen och byggnadens utformning, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. Detaljplanen kan inte förstås på annat sätt än att fristående hus i två våningar för bostadsändamål får uppföras utan begränsning av antalet lägenheter som får inredas.

Det sökta bygglovet utgör en byggnadskropp. Hela huset försörjs av samma tekniska system och hela huset uppförs samtidigt och består endast av en husdel. Byggnaden har två våningar jämte källare. Källaren är av källarkaraktär både till mått och fönsterstorlek. Bygganden är således ett tvåvåningshus.

Sammanfattningsvis konstateras att ett en- och tvåbostadshus som inte är sammanbyggt anses ha uppförts fristående. Om man hade velat begränsa bebyggelsen i detaljplaner hade man föreskrivit att endast enbostadshus skulle få uppföras. Byggrätten i en detaljplan får inte begränsas på annat sätt än genom de begränsningar som har upptagits i detaljplanens bestämmelser för byggnationen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Prövningen i målet gäller huvudsakligen ansökan om bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus. För fastigheten gäller en stadsplan som fastställdes 1968. Planen gäller som detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen ska ta ställning till om det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat ”BF II”. Av planbestämmelserna framgår att sådana områden endast får bebyggas med för bostadsändamål ägnade fristående hus i två våningar.

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver fristående hus ska förstås. Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att tolkningen bör

ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd. (Se t.ex. rättsfallen MÖD 2020:41–44).

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Termen fristående hus förekommer i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2) samt senare revideringar av denna skrift. I praxis har dessa anvisningar tillmätts betydelse vid tolkningen av planbestämmelser om bl.a. fristående hus. Det har då framhållits att termen, enligt anvisningarna, har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse. Begreppet egnahems- och villabebyggelse har i normalfallet ansetts avse en- till tvåbostadshus. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17.) I samtliga fall där Mark- och miljööverdomstolen har tillmätt sådana myndighetsanvisningar betydelse för tolkningen av planbestämmelsen F (fristående hus) har det även funnits konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras (se rättsfallen MÖD 2020:41–44).

I detta fall innehåller planbestämmelserna inte någon begränsning av antalet bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet. Av planbeskrivningen framgår dock följande avseende det aktuella området för bostadsändamål: ”I planförslaget föreslås att området, med bevarande av sin nuvarande villastadskaraktär, kompletteras med friliggande enfamiljshus i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter”. Det är således tydligt i detta fall att syftet med planen är att bevara rådande villastadskaraktär och att avsedd utformning av tillkommande bebyggelse är friliggande enfamiljshus. Av Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, framgår att enbostadshus tidigare benämndes enfamiljshus. Det finns därmed konkret stöd i planbeskrivningen för att i detta fall tolka planbestämmelsen F som att enbart enbostadshus får uppföras.

Sammantaget innebär formuleringarna i planbeskrivningen att planbestämmelsen om fristående hus ska tolkas på så sätt att det är enbostadshus som avses. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att den planerade byggnaden inte uppfyller vad som avses med termen fristående hus i denna detaljplan. Byggnaden är således inte förenlig med detaljplanen. Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med planens syfte. Nämndens beslut att avslå bolagets ansökan om bygglov m.m. ska därför fastställas. Vid denna bedömning saknas det skäl för Mark- och miljööverdomstolen att pröva övriga invändningar mot sökt bygglov.

Befintlig praxis angående planbeskrivningens betydelse för tolkningen av rättsligt bindande planbestämmelser är delvis motsägelsefull. Mot denna bakgrund och då frågan är av stor praktisk betydelse får det anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att den prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2022-01-11

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Ralf Järtelius och tf. hovrättsassessorn Hanna Björklund, referent.

Föredragande har varit Tina Varis.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-07-13
meddelad i
Nacka

Mål nr P 130-20

PARTER

Klagande

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge

2. Berit Burwall
Hjärtervägen 7
142 66 Trångsund

3. Sten Burwall
Adress som ovan

Motpart

HÅ Fast Invest AB
Box 2020
103 11 Stockholm

Ombud: Advokaten Lars Biertz
Advokatfirman Goddasslaw AB, Box 1542, 183 15 Täby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 16 december 2019 i ärende nr 403-48098-2019, se [bilaga 2](#)

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus m.m. på fastigheten Valthornet 3 i Huddinge kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 24 juli 2019, § 16-18, att avslå ansökan om bygglov för tvåbostadshus och stödmurar samt marklov för ändrad marknivå på fastigheten Valthornet 3 samt bygglov för tvåbostadshus och marklov för ändrad marknivå på fastigheterna Valthornet 20 och Valthornet 21.

HÅ Fast Invest AB överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som beslutade att upphäva de överklagade besluten och återförvisa ärendena till nämnden för fortsatt handläggning.

Nämnden, Berit Burwall och Sten Burwall har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

I förevarande mål handläggs överklagandet av bygglov m.m. inom fastigheten Valthornet 3.

YRKANDEN M.M.

Nämnden, Berit Burwall och Sten Burwall har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov m.m. ska stå fast.

Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

För den i det överklagande ärendet gällande detaljplanen för Stortorp III från 1966 anges att BF utgör "Område för bostadsändamål, fristående hus". Enligt bestämmelserna innebär detta att området får användas endast för bostadsändamål och att området får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Planens bestämmelser ger ingen vägledning utöver att bostadsbyggnader ska uppföras fristående. Ledning får då sökas i planbeskrivningen som säger att det i planförslaget föreslås att "området, med bevarande av sin nuvarande

villastadskarakter, kompletteras med friliggande enfamiljshus i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter".

Vad som avses med enfamiljshus har inte definierats i lagstiftning men enligt nämnden måste enfamiljshus jämföras med lydelsen enbostadshus. Vad som avses med fristående hus har inte heller det definierats i vare sig äldre eller nuvarande plan- och bygglag. Som tolkning av planbestämmelser ska de regler och anvisningar som gällde vid planens framtagande tillämpas. I förevarande fall är det Anvisningar angående beteckningar på plankartor, Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2. På sidan 52-53 beskrivs de byggnadssätt som för tiden var gällande. För fristående, betecknade med bokstaven F, anges att det är ett öppet byggnadssätt där endast fristående hus får uppföras. Vidare beskrivs att ett av de byggnadssystem av två som användes vid tiden var för vanlig egnahems- och villabebyggelse som sker med öppet byggnadssätt. Dessa kunde då uppföras två och två i gräns eller fristående. Området där fastigheterna Valthornet 3, 20 och 21 ligger utgör ett klassiskt villakvarter med fristående, ej sammanbyggda, villor som till fullo följer detaljplanens syfte.

I Mark- och miljödomstolen i Nackas mål P 3580-17 förelåg det närmast identiska planförhållanden. Detaljplanen är från 1965 och reglerar BFII utan närmare förklaring i planbestämmelserna än de i detaljplanen för Stortorp III. Med hänvisning till förarbeten och rättspraxis gavs innehållet i planbeskrivningen bäring vid planens tolkning. Nämnden menar att detsamma är fallet i nu överklagat ärende. I målet hänvisas till en skrivelse om exploatering med enfamiljshus som liknar den för fastigheterna Valthornet 3, 20 och 21. I målet P 3580-17 var det förvisso ett flerbostadshus men då enfamiljshus inte kan bedömas vara något annat än ett fristående hus med en bostadslägenhet vad som gäller för bokstaven B och F enligt Kungliga byggnadsstyrelsen publikation 1950:2 kan vidare samma tolkning göras i detta ärende. Domstolen skriver i sina domskäl att "ytterligare stöd för denna tolkning ger planbeskrivning och de faktiska omständigheterna vid planarbetet, såsom de framgår av planbeskrivningen. Av dessa framgår enligt domstolen att syftet med stadsplanen var att möjliggöra en successiv expansion med enfamiljshus

enligt det vid tiden gällande egnahemssystemet. I linje med denna systematik, vilken framgår av de ovan refererade anvisningarna, har beteckningen "Sr" använts i de delar av planområdet där flerfamiljshus i form av radhus avsetts tillåtas. Mot bakgrund av detta syfte och att det i planbeskrivningen också tydligt anges att syftet huvudsakligen är att tillåta en expansion med enfamiljshus, är domstolens uppfattning att planbestämmelserna inte kan anses tillåta att det uppförs flerbostadshus på fastigheten."

För detaljplanen som gäller i fallet för de tre fastigheterna i överklagandet har olika delar av planen reglerats med olika byggnadsbestämmelser precis som i avgjort mål, i detta fall med F respektive S betecknade områden. Det är uppenbart att planens syfte inte var att tillåta tvåbostadshus utan endast enfamiljshus som uppförs fristående. Byggnadernas disposition och volym med två våningar, en i stort sett synlig källarvåning, byggnadsdel på taket, balkonger m.m. gör inte gällande att det ska uppfattas som en för området befintlig villastadskaraktär. I förevarande ärende måste planbeskrivningens förtydligande anses utgöra sådan grund för beslutet som i ärende P 3580-17. Med hänvisning till detta är det nämndens mening att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att neka bygglov ska fastställas.

Berit Burwall och **Sten Burwall** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

De äger fastigheterna Valthornet 4 och 5 och är grannar till Valthornet 3 och 21. De har vid ett flertal tillfällen omfattande redogjort för omständigheterna gällande tolkningen av detaljplanen, anvisningarna, byggnadernas utformning, antalet parkeringsplatser, tillfartsväg m.m. Det bör räcka med att visuellt bedöma bebyggelsens utformning. Men enligt lagar ska utformningen bedömas i jämförelse med befintlig bebyggelse och stadsbild. Alla byggloven för Valthornet 3 har sedan 2017 saknat all överensstämmelse befintlig bebyggelse och rådande byggnadssätt. Bygglovsförvaltningen har inte beaktat landskapsbild, anpassnings- och varsamhetskrav. Det borde räcka med att en ansvarig ser sig omkring i ett område,

betraktar stadsbilden och ser om ett nytt bygglov överensstämmer med de hus som redan finns och godkänts i omgivningen. Om inte, ska det avslås direkt. Men i nyare domslut förekommer lydelsen "visuellt uppfattas som villabebyggelse". Bakom en visuell fasad skulle tydligen vad som helst kunna tillåtas. Ägaren till Valthornet 3 m.fl. använder det i sitt överklagande: "byggnationen uppförs som en villa med två inredda lägenheter, ett tvåbostadshus, och att de visuellt uppfattas som en villabebyggelse". På det sätt man använder begreppet "visuellt uppfattas", går det att uppfinna bevis för vilket två- och flerbostadshus som helst i områden med detaljplaner för andra husformer.

Begreppet "visuellt uppfattas" bör dock endast vara ett första steg i bygglovsprocessen. De bygglovsansökningar som klarar det första steget i processen och som ger intryck av att stämma med omgivningen och villabebyggelse ska genomgå, i ett andra steg, en mer ingående granskning. Enligt anvisningar och detaljplan är det rådande byggnadssättet avgörande. Det handlar för Stortorp III, i det andra steget, om huruvida en bygglovsansöknings planritningar stämmer överens med ett enfamiljshus, i maximalt två våningar, som är helt fristående och inte sammanbyggt.

Motparten hävdar att planbeskrivningen inte ska utgöra en juridisk grund för tolkningen av en detaljplan. Dessutom om man vill begränsa antalet lägenheter per byggnad, ska denna begränsning anges i planbestämmelserna. Mark- och miljödomstolen konstaterade i sitt förra domslut ang. Valthornet 3 att "Som stöd vid tolkningen av detaljplanebestämmelserna kan detaljplanens syfte och dess planbeskrivning användas." Det kan konstateras att en begränsning av antalet lägenheter finns angiven både i bestämmelserna och i beskrivningen. Enligt planbeskrivningen för Stortorp III ska det vara enfamiljshus. Enligt planbestämmelserna ska det vara fristående bostäder, BF, och därmed inte sammanbyggda bostäder, BS. Beträffande enfamiljshus, flerfamiljshus, flerbostadshus och liknande begrepp har människor en klar logisk uppfattning. De kan tydligt skilja ett tvåfamiljshus från ett enfamiljshus med två bostäder, där familjen har inrättat sin egen extra bostad för generationsboende eller uthyrning.

Tvåfamiljshus, som parhus å andra sidan, är sammanbyggda självständiga hus, som ofta liknar varandra och ofta står på egna tomter eller ibland på gemensam tomt. I ett enfamiljshus på egen tomt kan familjen själv bestämma om man vill ha en egen extra bostad. Ett enfamiljshus är enligt definition inte ett tvåfamiljshus, men kan enligt TNC vara ett tvåbostadshus, för en familj inte för två, om detaljplanen tillåter. I Stortorp III finns här ingen begränsning för enfamiljshuset på egen tomt. Med attefallshus har möjligheten utökats. Fast Invest använder fel begrepp. Även länsstyrelsen gick i sitt första beslut i april 2017 på samma linje angående benämningen ”fristående flerbostadshus”. Men den benämningen kan fungera för att förklara skillnaden i utformning mellan exempelvis höga punkthus i förorten kontra höghuslängorna utmed innerstadsgatorna. ”Fristående flerbostadshus” är per definition en motsägelse, om den avser konventionellt sammanbyggda lägenheter i flerfamiljshus. Fristående, till skillnad från sammanbyggt, blev synonymt med enfamiljshus som kan ha mer än en bostad under bestämda förutsättningar. Kombinationen fristående med sammanbyggda lägenheter i flerbostads- och flerfamiljshus ska inte ha en juridisk innebörd utan möjligtvis vara en beskrivande term i speciella fall.

HÅ Fast Invest AB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska lämna överklagandena utan bifall och fastställa länsstyrelsens beslut.

Till stöd för sin talan har bolaget anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsens beslut är korrekt, riktigt och lagligen grundat. Sökt bygglov är förenligt med gällande detaljplan.

Uttrycket fristående som anges i detaljplanen betyder att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. De juridiskt bindande handlingarna är plankartan och de tillhörande planbestämmelserna. Det som framkommer av planbeskrivningen utgör endast ett underlag för, och en del av utredningen till, en detaljplan. Om kommunen vid upprättandet av en detaljplan har för avsikt att styra byggrättens omfattning och byggnationens utformning görs detta i

planbestämmelserna. Tolkning av gällande detaljplan måste utgå från planbestämmelser samt plankartan och inte planbeskrivningen. Planbeskrivningen är ett förarbete som inte har tolkningsföreträde.

Det sökta bygglov utgör en byggnadskropp, hela huset försörjs av samma tekniska system. Hela huset uppförs samtidigt och består endast av en husdel. Huset är inte uppdelat i olika husdelar utan utgörs endast av en enhet. Huset är fristående från andra byggnader. Det saknas stöd för att ett fristående hus i sig inte skulle få innehålla fler än en lägenhet. Begreppet fristående tar sikte på husets utformning och inte husets interna indelning. Det avgörande är hur ett fristående hus får indelas när en detaljplan inte innehåller begränsningar i antalet lägenheter som ett fristående hus får innehålla. I detaljplanen finns ingen sådan begränsning. Hade avsikten vid planens upprättande varit att det endast skulle få upprättas hus med en lägenhet i hade det tillägget lagts till i planbestämmelserna, vilket också är mycket vanligt förekommande i många detaljplaner.

Sammanfattningsvis konstateras att ett en- och tvåbostadshus som inte är sammanbyggt anses har uppförts fristående. Om man hade velat begränsa bebyggelsen i detaljplanen hade man föreskrivit att endast enbostadshus skulle få uppföras, så har inte föreskrivits. Byggrätten i en detaljplan får inte begränsas på annat sätt än genom de begränsningar som har upptagits i detaljplaners bestämmelser för byggnationen.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet redogjort för ärendets handläggning och för tillämpliga bestämmelser.

Frågan i målet är om den sökta åtgärden är att se som ett fristående hus enligt den gällande detaljplanen.

Fastigheten Valthornet 3 omfattas av en stadsplan från år 1966. Stadsplanen gäller som detaljplan. Det juridiskt bindande dokumentet i en detaljplan är plankartan med

dess tillhörande planbestämmelser. Vid tolkning av en detaljplan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande beaktas. En annan ordning skulle innebära att äldre planer skulle kunna ges ett annat materiellt innehåll än det som planförfattaren avsett (jfr RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). Som stöd vid tolkningen av detaljplanebestämmelserna kan vidare detaljplanens syfte och dess planbeskrivning användas (se prop. 2009/10:170, del 1, s. 214 f. och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14). Därutöver kan även de faktiska omständigheterna vid planarbetet ge ledning vid tolkandet av planens syfte (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 juni 2016 i mål nr F 9268-15).

I aktuell plankarta anges användningsbestämmelsen BFII för det aktuella markområdet. Enligt planbestämmelserna innebär detta att fastigheten Valthornet 3 får användas för bostadsändamål och att det endast är fristående hus i två plan som får uppföras. Det saknas planbestämmelse som begränsar antalet lägenheter i de fristående bostadshusen. I planbeskrivningen anges bl.a. att området, med bevarande av sin nuvarande villastadskaraktär, kan kompletteras med friliggande enfamiljshus och då i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter. Av plankartan följer vidare att det inom vissa områden får uppföras hus med bestämmelsens BS, sammanbyggda bostäder.

Begreppet fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Vid tidpunkten för antagandet av detaljplanen var Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2) gällande och har i flera fall använts av Mark- och miljööverdomstolen vid tolkningen av planer (se t.ex. MÖD 2016:18 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 januari 2018 i mål nr P 8216-17). Begreppet fristående hus har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. Termen egnahems- och villabebyggelse får i normalfallet anses avse

en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 maj 2019 i mål nr P 3438-18 samt den 7 maj 2018 i mål P 6512-17. Jämför även mark- och miljödomstolens tidigare avgörande den 23 februari 2018 i mål nr P 2194-17).

I planen saknas bestämmelser om ett högsta antal lägenheter. Däremot har planområdet delats upp i ett område där enbart fristående hus får byggas och ett annat område där sammanbyggda hus får uppföras. Syftet med planen är enligt planbeskrivningen att området inom vilket fastigheten är belägen kan kompletteras med friliggande enfamiljshus. Även om detta talar för att planens syfte varit uppförande av enbart enbostadshus menar domstolen att det i avsaknad av uttryckliga bestämmelser som begränsar antalet lägenheter inte finns utrymme att tolka bestämmelsen fristående på annat sätt än hur bestämmelsen tolkats i praxis med stöd av den ovan nämnda publikationen. Det innebär enligt domstolens bedömning att det inom aktuellt området får uppföras fristående en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Planbestämmelsen F kan således inte anses utgöra hinder mot att uppföra en fristående byggnad innehållande två stycken lägenheter, under förutsättningar att den aktuella byggnationen är att se som en fristående byggnad och inte två sammanbyggda huskroppar.

Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande från den 17 april 2020 i mål nr P 6293-19 ansett att en lovsökt byggnad innehållande två bostäder med separata entréer och med en förskjutning av fasaderna för respektive lägenhet var att anse som ett friliggande tvåbostadshus då huset inte var sammanbyggt med en annan huskropp över tomtgräns. I Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 17 december 2018 i mål nr P 783-18 bedömdes att tillbyggnaderna till ett befintligt bostadshus, trots att dessa skulle medföra att byggnaden fick fyra separata entréer, likväl gav ett visuellt intryck av att vara en tillbyggd villa. Byggnaden ansågs vidare ha ett enhetligt utseende och att utformningen sammantaget inte gav stöd för att det

skulle röra sig om tre kopplade byggnader. Åtgärden ansågs därför inte strida mot bestämmelser om ett öppet byggnadssätt.

Byggnaden som avses uppföras på Valthornet 3 kommer innehålla två lägenheter med separata ingångar och är enligt domstolens bedömning enhetligt utformad med en byggnadskropp och ett gemensamt tak. Den kommer inte att sammanbyggas med annan byggnad över tomtgräns. Enligt bolaget kommer byggnaden vidare att ha gemensamma tekniska lösningar för de båda lägenheterna. Domstolen delar därför länsstyrelsens bedömning att den aktuella byggnaden visuellt får uppfattas som en villa och att den inte kan anses utgöra två sammanbyggda enbostadshus. Domstolen bedömer således att byggnationen är en fristående byggnad och förenlig med detaljplanens bestämmelse om att byggnader endast får uppföras fristående.

I likhet med länsstyrelsen finner därför domstolen att nämnden således inte har haft fog för att avslå ansökan om bygglov på den grunden att ett uppförande av tvåbostadshus skulle strida mot planen avseende byggnadssätt. Nämnden har följaktligen inte heller haft fog för att på den grunden avslå ansökan i den del som avser stödmurar samt marklov för ändrad marknivå. Vad nämnden, Berit Burwall och Sten Burwall har anfört i överklagandena föranleder ingen annan bedömning. Överklagandena ska därmed avslås. Länsstyrelsens beslut om återförvisning och fortsatt handläggning av ärendet ska därför stå fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 augusti 2020. Prövningstillstånd krävs.

Emil von Schinkel

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emil von Schinkel, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist (skiljaktig mening). Föredragande har varit beredningsjuristen Katrin Strömberg.

Skiljaktig mening, se bilaga 1.

BILAGA 1

SKILJAKTIG MENING

Det tekniska rådet Maria Bergqvist är skiljaktig och lämnar följande skiljaktiga mening.

Om man anser att en plankarta är svårtolkad ska man med hjälp av planbeskrivningen och syftet med planen tolka plankartan.

Enligt gällande detaljplan för fastigheten Valthornet 3 i Huddinge, är kvartersmarken för fastigheten betecknad med bestämmelsen BF vilket i sammanhanget betyder – område för bostadsändamål, fristående hus.

På samma plankarta finns andra områden för kvartersmark betecknade med BS – område för bostadsändamål, sammanbyggda hus.

Sammanbyggda hus är enligt detaljplanen radhus, parhus eller kedjehus.

Fristående hus är enligt detaljplanen villor.

I normalfallet utgörs villor av en- till tvåbostadshus som kan utgöras av en huvudbostad/lägenhet och en betydligt mindre andra lägenhet, men aldrig av två lika stora och identiska fast spegelvända lägenheter.

Det hus som avses att uppföras enligt det nekade bygglovets är helt klart parhus/radhus med två i stort sett identiska lägenheter i två våningsplan samt källare med var sin internttrapp.

Det hade varit helt planenligt om detta hus hade placerats inom kvartersmark betecknat med BS, men nu när dessa är placerade inom kvartersmark betecknat med

BF strider byggnationen mot detaljplanens bestämmelser varför länsstyrelsens beslut ska upphävas till förmån för kommunens avslagsbeslut.

Maria Bergqvist



**Länsstyrelsen
Stockholm**

Beslut

1 (4)

Datum
2019-12-16

Beteckning
403-48098-2019
403-48105-2019
403-48192-2019

NACKA TINGSRÄTT

INKOM: 2020-01-08
MÅLNR: P 130-20
AKTBIL: 4

Enheten för överklaganden
George Bjälkemo

Klagande
Hå Fast Invest AB

Ombud: Lars Biertz
c/o Advokatfirman Goddasslaw AB
Box 1542
183 15 Täby

Motpart
Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge
kommun

Överklagande av beslut om bl.a. bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheten Valthornet 3, Valthornet 20 och Valthornet 21 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver de överklagade besluten och återförvisar ärendena till Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun för fortsatt handläggning

Bakgrund

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 24 juli 2019 att avslå ansökan om bygglov för tvåbostadshus och stödmurar samt markklov för ändrad marknivå på fastigheten Valthornet 3 samt bygglov för tvåbostadshus och markklov för ändrad marknivå på fastigheterna Valthornet 20 och Valthornet 21. Besluten motiverades med i huvudsak följande. Nämnden bedömer att byggnaderna är planstridiga och att avvikelserna inte kan ses som en mindre avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I domen P 2194-17 fastslår mark- och miljödomstolen att som stöd vid tolkning av detaljplanebestämmelser kan detaljplanens syfte och dess planbeskrivning användas. I föreliggande detaljplan beskrivs tydligt att syftet med planen är att möjliggöra för friliggande enfamiljshus, det vill säga inte två- eller flerbostadshus. Ansökan bedöms därmed inte uppfylla förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Marklov och lov för uppförande av stödmurar får anses vara kopplade till bygglovets och ska därmed avslås.

Hå Fast Invest AB har överklagat besluten och yrkar i första hand att länsstyrelsen med ändring av nämndens beslut ska bevilja lov i enlighet med ansökan och i andra hand att besluten ska upphävas och att ärendena återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Till stöd härför har anförts i huvudsak följande.

Datum
2019-12-16

Beteckning
403-48098-2019
403-48105-2019
403-48192-2019

Uttrycket fristående som anges i planen betyder att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen, inte antalet lägenheter som får inrymmas i byggnaden. Byggnaderna i sökt lov är tvåbostadshus som ska uppföras fristående i enlighet med gällande detaljplan. Nämnden har tolkat mark- och miljödomstolen i mål P 2194-17 fel. Där framgår det att en byggnad får innehålla flera lägenheter, bara byggnaden visuellt uppfattas som av villakarakter, vilket byggnaderna också gör i det nu sökta bygglovet.

Sten och Berit Elisabeth Burwall (Valthornet 4 och Valthornet 5), Heli Utoslahti (Valthornet 2), Karianne Bergsund Widsell och Johan Widsell (Trumman 14), Hans Ekelund Nilsson och Maria Ekelund (Trumman 13), Tomas Ekebohm (Valthornet 13), Britt Nordström (Valthornet 14), Sven Jakobsson och Karin Röstin-Jakobsson (Valthornet 10) har i egenskap av ägare till angränsande fastigheter getts tillfälle att yttra sig i ärendena.

Motivering

För fastigheterna Valthornet 3, Valthornet 20 och Valthornet 21 gäller stadsplan 0126K-7962, Stortorp III, Trångsund, från 1966, som detaljplan. I plankartan är fastigheterna betecknade BFII. Enligt planbestämmelserna innebär det att området endast får användas för bostadsändamål och att endast fristående hus med högst två våningar får uppföras.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om, åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av vissa angivna bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Av 9 kap 31 b § PBL framgår att bygglov, trots 30 §, får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Den fråga länsstyrelsen har att ta ställning till är om ansökan om bygglov avseende uppförande av tvåbostadshus är förenlig med planens bestämmelse om att det endast är fristående hus som får uppföras.

Tolkningen av planbestämmelser ska ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid den tid då planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Vid tolkningen kan även de myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges som gällde vid antagandet utgöra ett stöd.

Vad som avses med fristående hus har inte definierats i vare sig PBL eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Termen fristående hus förekommer i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående Beteckningar på plankartor m.m. samt Bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2). Statens Planverk gav 1970 ut en reviderad upplaga av anvisningarna med motsvarande beskrivning av de olika systemen. Begreppet fristående hus har i

Datum
2019-12-16

Beteckning
403-48098-2019
403-48105-2019
403-48192-2019

dess båda upplagor använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt.

Termen egnahems- och villabebyggelse får i normalfallet anses avse en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 maj 2019, i mål nr P 3438-18 och den 7 maj 2018, i mål P 6512-17).

Såväl nämnden som klaganden har till stöd för sina ståndpunkter i ärendet hänvisat till mark- och miljödomstolens tidigare prövning, i mål P2194-17, som avsåg en ansökan om bygglov för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Valthornet 3. Mark- och miljödomstolen fann att byggnaden inte var förenlig med planen. Förutsättningarna var emellertid väsentligt andra än i de förevarande ärendena. Ansökan avsåg då ett hus med tio lägenheter, försett med loftgång och alla lägenheter hade egna entrédörrar. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kunde en byggnad med denna utformning inte anses falla in under tolkningen av begreppet fristående hus. Till skillnad från nämnden finner länsstyrelsen att detta emellertid inte ger stöd för någon annan bedömning än att uppförande tvåbostadshus såsom nu avses ska anses som planenligt förutsatt att det visuellt uppfattas som villabebyggelse. Att det av planbeskrivningen framgår att syftet med planen har varit att bevara områdets nuvarande villastadskaraktär talar för att det är detta som avses med planbestämmelsen att hus ska vara fristående. Enligt länsstyrelsen får det med beaktande härav och då ingen planbestämmelse som begränsar antalet lägenheter finns, förstås att det inte uteslutande är enbostadshus som ska få uppföras. Detta även om det såsom nämnden påpekat, i planbeskrivningen anges att området kan kompletteras med friliggande enfamiljshus. Länsstyrelsen konstaterar att de aktuella byggnaderna är enhetligt utformade med en byggnadskropp, med respektive entrédörr på bottenplanet, samt att fasaderna utförs med delvis asymmetriska detaljer avseende bl.a. dörrar, balkonger och fönster. Med hänsyn härtill och utformningen i övrigt finner länsstyrelsen sammantaget att det får anses visuellt vara fråga om villabebyggelse och att ansökan om bygglov för tvåbostadshus därmed är förenlig med planens bestämmelse om att det endast är fristående hus som får uppföras.

Mot denna bakgrund finner länsstyrelsen att nämnden således inte har haft fog för att avslå ansökan om bygglov på den grunden att uppförande tvåbostadshus skulle strida mot planen avseende byggnadssätt. Nämnden har följaktligen inte heller haft fog för att på den grunden avslå ansökan i den del som avser stödmurar samt markklov för ändrad marknivå. Vad ägare till angränsande fastigheter har anfört, i den mån de har avhörtts, föranleder ingen annan bedömning. De överklagade besluten ska därför upphävas i sin helhet och ärendena återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och återstående prövning av bygglovet enligt 9 kap. 30 § PBL.

Datum
2019-12-16

Beteckning
403-48098-2019
403-48105-2019
403-48192-2019

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, se bilaga.

Beslutet har fattats av länsassessor George Bjälkemo.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopior (delg.kv.):

Sten Burwall, Hjärtervägen 7, 142 66 Trångsund

Berit Elisabeth Burwall, Hjärtervägen 7, 142 66 Trångsund

Heli Utoalahti, Hjärtervägen 11, 142 66 Trångsund

Karianne Bergsund Widsell, Hjärtervägen 8, 142 66 Trångsund

Johan Widsell, Hjärtervägen 8, 142 66 Trångsund

Hans Ekelund Nilsson, Hjärtervägen 6, 142 66 Trångsund

Maria Ekelund, Hjärtervägen 6, 142 66 Trångsund

Tomas Ekebohm, c/o Catarina Holmgren och Alexandra Kruse holmgrenhansson

Advokatbyrå AB, Ingmar Bergmans gata 4 114 36 Stockholm

Britt Nordström, Passvägen 8, 142 66 Trångsund

Sven Jakobsson, Essvägen 4 B, 142 66 Trångsund

Karin Röstin-Jakobsson, Essvägen 4 B, 142 66 Trångsund



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.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se