



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060307

**DOM**  
2025-01-09  
Stockholm

Mål nr  
F 1348-24

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-01-11 i mål nr F 9231-23, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

J L

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Danderyds kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB23422)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 20 november 2023 och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 2138596

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

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

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J L har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska undanröja lantmäterimyndighetens beslut att ställa in förrättningen och återförvisa målet till myndigheten för fortsatt behandling. Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande. Fastigheten X är inte lämpad för sitt ändamål då det inte går att passera runt bostadshuset eller underhålla delar av fasaden. Den sökta fastighetsregleringen skulle resultera i att detaljplanens syfte uppfylls på ett bättre sätt då X skulle bli mer ändamålsenlig och i mindre grad strida mot detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål, se 3 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL får fastighetsbildning inom ett område med detaljplan inte ske i strid mot planen. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

För fastigheterna gäller en detaljplan från 2005 (laga kraft 2006) som bland annat reglerar minsta tomtstorlek. Den i målet aktuella egenskapsbestämmelsen har följande lydelse: *”Minsta tomtstorlek 1500 kvm. Gäller tomter som bildas efter planens antagande.”*

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Genom detaljplaner får kommunerna möjlighet att reglera mark- och vattenanvändningen och hur bebyggelsen ska utformas. För planprocesser som inletts före den 2 maj 2011 var det den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som var tillämplig lag. I detaljplaner fick då bland annat bestämmas om principerna för fastighetsindelningen (5 kap. 7 § 12 p. ÄPBL). I nu gällande 4 kap. 18 § första stycket PBL anges att i en detaljplan får en kommun bland annat bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter.

Fastigheterna X och Y fanns redan när detaljplanen antogs. J L har ansökt om fastighetsreglering som innebär att 340 m<sup>2</sup> av Y ska överföras till X.

Fastighetsregleringen som J L vill genomföra skulle innebära att Y får en areal på 1 674 m<sup>2</sup> och X en areal på 634 m<sup>2</sup>. Frågan är om en sådan fastighetsbildning är förenlig med detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek.

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

Av planbeskrivningen framgår att planens intentioner är att ta fram nya ändamålsenliga bestämmelser för att bland annat bevara öns karaktär och miljö. Syftet med planen är även att se över och tydliggöra byggrättens omfattning samt att ställa krav på anpassning av ny bebyggelse till tomternas topografi eftersom ön är starkt kuperad. Vidare framgår att de ca 200 fastigheterna inom planområdet är i privat ägo och att bebyggelsen i huvudsak uppförts för fritidsboende. Många fastighetsägare har dock på senare år valt att bosätta sig permanent på ön vilket resulterat i att mer än hälften av fastigheterna bebos året runt.

Egenskapsbestämmelser som reglerar en största eller minsta storlek på tomter används som ett sätt att styra exploateringsgraden inom ett planområde. En bestämmelse om minsta tomtstorlek, som i detta fall, brukar användas när kommunen vill förhindra att ytterligare tomtplatser tillkommer som kan leda till en önskad förtätning inom ett redan bebyggt område. När detaljplanen i aktuellt mål antogs, medförde den en större byggrätt än tidigare samtidigt som planens intention var att bibehålla öns karaktär och miljö. Detaljplanens egenskapsbestämmelse om minsta tomtstorlek får antas syfta till att åstadkomma detta bibehållande. Förbehållet i planbestämmelsen om att begränsningen endast gäller tomter som *bildas* efter planens antagande får antas ha tagits in i bestämmelsen eftersom ett inte obetydligt antal fastigheter inom planområdet vid planens antagande understeg 1 500 m<sup>2</sup>. Eftersom bygglov inte får ges om en fastighet inte överensstämmer med detaljplanen, skulle dessa ”för små” fastigheter,

utan det aktuella förbehållet, inte ha kunnat nyttja den nya byggrätt som detaljplanen medger, vilket inte kan anses ha varit planförfattarens mening.

I fastighetsbildningshänseende omfattar begreppet *bilda* både fastigheter som nybildas och fastigheter som ombildas, detta kan utläsas av lagtexten i 2 kap. 1 § FBL. Hur begreppet *bildas* i aktuell planbestämmelse ska förstås är enligt Mark- och miljööverdomstolen inte helt givet, men får i detta fall – med hänsyn till ovanstående beskrivning av detaljplanens syfte och förutsättningarna på platsen – anses ta sikte på ytterligare tomtplatser (fastigheter) som tillskapas. Det finns inte heller något i planbeskrivningen som ger stöd för att avsikten med bestämmelsen skulle ha varit att förhindra fastighetsägare sinsemellan att kunna göra justeringar av sina fastigheter som kan vara av vikt för dem, så länge nya byggrätter inte uppkommer. Eftersom sökt fastighetsreglering inte medför att det tillskapas någon ytterligare tomtplats/fastighet strider den sökta fastighetsbildningen inte mot gällande detaljplan på sätt som avses i 3 kap. 2 § första stycket FBL. Lantmäterimyndighetens beslut att ställa in förrättningen ska därför undanröjas.

Det ankommer på lantmäterimyndigheten att som första instans pröva om övriga förutsättningar för att tillåta fastighetsregleringen är uppfyllda. Förrättningen ska därför återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. Vid den utgången ska lämpligen även kostnadsfördelningsbeslutet undanröjas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Gösta Ihrfelt, tekniska råden Ewa André Holst och Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren, referent.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2024-01-11  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 9231-23

## PARTER

### Klagande

J L

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 20 november 2023 i ärende nr AB23422, se bilaga 1

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y  
i Danderyds kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### **YRKANDEN M.M.**

J L har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att hans ansökan om fastighetsreglering ska beviljas. Han har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

#### *Bakgrund*

Tranholmen är en ö i Värtan med en daglig färjeförbindelse samt en gångbro under vinterhalvåret. I början av 1930-talet styckades ön upp i ca 200 tomter och därefter har bara mindre förändringar i fastighetsindelningen skett. En klar majoritet på ön är permanentboende och många är yngre familjer.

Storleksmässigt fördelar sig tomterna enligt följande. Det finns 90 tomter som är större än 1 500 kvm, 98 tomter mellan 1 000–1 500 kvm och 11 tomter som är mindre än 1 000 kvm. I den senast antagna detaljplanen för området, D206, angavs ett av syftena med planen vara att kraftigt begränsa möjligheterna att utöka antalet tomter. Detta skulle uppnås genom att i planbestämmelserna begränsa den minsta tomtstorleken till 1 500 kvm. Planstridiga fastigheter som var mindre än detta tilläts dock fortsatt om fastigheten hade bildats innan planens antagande.

Största tomten i området är på 2 688 kvm, vilket innebär att det i praktiken inte är möjligt längre med nybildande av separata tomter. Avsikten med begränsningen var dock inte att förhindra sådan fastighetsreglering som sker för att få en mer ändamålsenlig arrondering enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

#### *Angående Lantmäteriets beslut*

Kommunen yttrade sig under förrättningen och tillstyrkte med enfaset den ansökta fastighetsregleringen, se protokollet från samrådsmötet. Som framgår av kommunens utlåtande har X en särställning inom planen, då inga andra bebyggda tomter har en motsvarande begränsad yta och disposition. Att som

alternativ genomföra en detaljplanändring avseende X och Y vore en allt för omfattande process.

Som det är idag är det inte möjligt att vid gränsen mellan X och Y underhålla fasaden vid fastighetsgränsen, passera byggnaden eller öppna fönster, om en häck eller ett stängsel skulle uppföras. Detta har Lantmäteriet inte lagt någon vikt vid i sin bedömning, utan Lantmäteriet har i stället strikt utgått från minimiarean i detaljplanen.

Kommunen har däremot sett till helheten och bedömt avvikelsen som en liten avvikelse. Avvikelsen är även i linje med de syften som framförs i planbeskrivningen och antagandehandlingarna inför planens fastställande samt även med 3 kap. 1 och 9 §§ FBL.

Det framstår som något märkligt att två myndigheter, Lantmäteriet och kommunen, inte är ense om tolkningen av en detaljplan, även efter att de har haft samråd. Lantmäteriet var dessutom ense med kommunen i det tidigare ärendet som avsåg samma sak, men man ändrade sig sedan utan att återkoppla till kommunen. Eftersom kommunen är den myndighet som har utarbetat detaljplanen borde kommunens tolkning ha företräde.

## **DOMSKÄL**

Målets bakgrund och tillämpliga bestämmelser framgår av Lantmäteriets beslut. J L har, i enlighet med 16 kap. 8 § FBL, beretts möjlighet att slutföra sin talan.

Mark- och miljödomstolen har tagit av handlingarna i målet och beaktat vad J L har framfört. Domstolen delar emellertid Lantmäteriets bedömning och även de skäl som Lantmäteriet angett. Överklagandet ska därför avslås.



**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 1 februari 2024.

Ludvig Wiklander

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Ludvig Wiklander, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.