



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060308

**DOM**  
2024-11-13  
Stockholm

Mål nr  
P 15784-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

## PARTER

### Klagande och motpart

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun

### Klagande och motpart

1. A-L.B.
2. J.B.
3. D.B.
4. Y.B.
5. K.H.
6. A.N.
7. J.H.
8. J.HÄ.

Dok.Id 2118224

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

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

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

**Telefax**

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

9. U.N.

10. U.NE.

**Motpart**

Solvinkeln Fastigheter AB

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov på fastigheterna A-C i Huddinge kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

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

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

**A-L.B., J.B., D.B., Y.B., K.H., A.N., J.H., J.HÄ., U.N. och U.NE.** (A-L.B. m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom i den del som avser bygglovens förenlighet med detaljplanen. De har ingen erinran mot att mark- och miljödomstolen har återförvisat besluten.

**Solvinkeln Fastigheter AB** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

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

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

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

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

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

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledningsvis instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att det finns förutsättningar att bevilja de sökta byggloven på fastigheterna A-C. Vad A-L.B. m.fl. har anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Mark- och miljööverdomstolen gör dock följande tillägg med hänsyn till vad A-L.B. m.fl. har fört fram om altanen på fastigheten B.

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

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

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

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

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

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

Föredragande har varit Anna Mirzadeh-Cederlund.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-11-22  
meddelad i  
Nacka

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

## PARTER

### Klagande

1. K.H. (mål P 5193-23)
2. A.N. (mål P 5193-23)
3. D.B. (mål P 5223-23)
4. Y.B. (mål P 5223-23)
5. A-L.B. (mål P 5224-23)
6. J.B. (mål P 5224-23)
7. J.H. (mål P 5225-23)
8. J.HÅ. (mål P 5225-23)
9. U.N. (mål P 5226-23)
10. U.NE. (mål P 5226-23)

Ombud för 1-10: C.A. och M. IH.

### Motparter

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

## ÖVERKLAGAT BESLUT

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

## SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och marklov på fastigheterna A-C i Huddinge kommun

## DOMSLUT

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

Dok.Id 849539

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

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

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

## BAKGRUND

### *Tidigare prövningar av bygglov och marklov*

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

### *Nya ansökningar om bygg- och marklov*

Efter nya ansökningar från Solvinkeln Fastigheter AB beslutade nämnden den 3 mars 2023 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov för markändringar och trädfällning på fastigheterna A-C. J.H. och J.HÄ. (ägare till G) överklagade besluten gällande fastigheterna A och I. U.N. och U.NE. (ägare till H) överklagade beslutet gällande fastigheten I. A-L.B. och J.B. (ägare till F) överklagade besluten gällande fastigheterna B och J. D.B. och Y.B. (ägare till E) överklagade besluten gällande fastigheterna J och C. A.N. och K.H. (ägare till D) överklagade beslutet gällande fastigheten C. Länsstyrelsen avtog överklagandena genom beslut den 31 maj 2023, se bilaga 1.

J.H. och J.HÄ., U.N. och U.NE., A-L.B. och J.B., D.B. och Y.B. samt A.N. och K.H. har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

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

Nämnden har bestritt ändring.

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



## UTVECKLING AV TALAN

### Fastighetsägarna

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

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

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

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

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

Sprängnings- och övriga byggarbeten som vidtagits på fastigheterna A-C har medfört ytterligare betydande olägenheter för fastighetsägarna.

## Nämnden

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

## DOMSKÄL

### Inledning

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

Fastighetsägarna har slutfört sin talan.

### Bygglov

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Den planerade bebyggelsen på A-C kommer att ge upphov till ökad insyn, främst från takterrasserna. Utredningen ger vid handen att graden av påverkan kommer att variera och bedöms bli störst på fastigheterna D och F.

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

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

---

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

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

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

### **Marklov för trädfällning**

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

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

### **Avslutning**

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

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

Inge Karlström

Malin Danielsson

---

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