



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060405

DOM
2025-01-14
Stockholm

Mål nr
F 13058-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-09-28 i mål nr F 4106-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

Motpart

1. Frentab Odlingsvägen AB, 559280-9957
Box 26
134 21 Gustavsberg

Ombud: T.D.P.

2. J.H.

3. M.L-H.

SAKEN

Inställd fastighetsreglering och avstyckning berörande fastigheterna X och Y i Haninge kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr AB226530)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer lantmäterimyndighetens beslut den 10 maj 2023 i ärendenr AB226530.

Dok.Id 2144172

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut.

Frentab Odlingvägen AB och **J.H.** har motsatt sig nämndens yrkande.

M.L-H. har inte lämnat någon inställning till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har anfört i huvudsak följande.

Den sökta avstyckningen uppfyller inte kravet på förenlighet med detaljplanens syfte enligt 3 kap. 2 § PBL. Gällande detaljplan fick laga kraft i mars 2021. Detaljplanen arbetades fram under flera år och omfattande arbete har lagts på att hantera den svåra dagvattensituationen i kombination med önskemål om förtätning. Avvikelse från en detaljplan är inte någon rättighet och kommunens uppfattning ska ges särskild vikt. Konsekvensen av den sökta förrättningsåtgärden är av större omfattning än enbart den arealmässiga avvikelsen.

Ytterligare en fastighet utöver vad som framgår av planhandlingarna motverkar detaljplanens syfte om att hantera dagvattensituationen. För att få fram detaljplanens syfte behöver detaljplanens alla dokument studeras i sin helhet. Flera planbestämmelser och formuleringar i planbeskrivningen visar på att även mycket marginella avvikelser från bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek inte är förenliga med planens syfte. Exempelvis anges att det är en viktig fråga för detaljplanen att minimera dagvattenflöden samt se till att det finns tillräckliga områden för att ta hand om det dagvatten som uppstår. Vidare framgår att möjligheterna att leda bort dagvatten från området är svåra på grund av de naturliga förutsättningarna och att planförslagets möjligheter till förtätning därför delvis har begränsats. Inom hela planområdet gäller

att utformningen av kvartersmark ska ske med hänsyn till dagvattensituationen. Högst 250 kvm av markytan på respektive fastighet för enbostadshus får hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning. All avvikelse från planbestämmelserna som medför ytterligare hårdgjord yta motverkar detaljplanens syfte oavsett storlek. När planens syfte motverkas är det ovidkommande med kalkyler kring hur små arealavvikelserna blir.

Av planbeskrivningen framgår att vissa befintliga fastigheter ska kunna avstyckas. Att fastighetsreglering mellan enskilda fastigheter inte har studerats anges uttryckligen. Planens utgångspunkt har varit att vissa enskilda fastigheter kan avstyckas. Med det som utgångspunkt har en minsta fastighetsstorleken om 1 000 kvm valts. Plankartan innehåller illustrationslinjer som redovisar föreslagna fastighetsgränser. Dessa två omständigheter får anses vara ett underförstått syfte med detaljplanens möjligheter till avstyckningar. För fastigheterna X och Y redovisas en möjlig avstyckning vardera. Att med avstyckning och fastighetsreglering möjliggöra fem fastigheter inom fastigheterna X och Y är inte förenligt med detaljplanens syfte även om det är arealmässigt möjligt.

Frentab Odlingsvägen AB har anfört i huvudsak följande.

I ärenden om fastighetsbildning är det inte byggnadsnämnden utan lantmäterimyndigheten som ska bedöma om det finns förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen. Med hänsyn till NJA 2020 s. 786 kan det dock argumenteras för att byggnadsnämndens uppfattning i vissa fall ska ges särskild vikt avseende om en avvikelse från en detaljplan ska accepteras eller inte. På motsvarande sätt som vid en prövning enligt plan- och bygglagen bör dock krävas att kommunens synpunkter är av sakligt och opartiskt slag. För att nämndens uppfattning ska ges särskild vikt bör det även krävas att nämnden anför beaktansvärda och legitima skäl för detta, i synnerhet om den sökta åtgärden är av mera betydande slag.

Dagvattenutredningen som bolaget gett in visar att den ansökta fastighetsbildningen inte nämnvärt kommer att påverka möjligheterna att hantera dagvatten inom aktuell del

av planområdet och att det finns möjlighet till god dagvattenhantering vid fastighetsbildning enligt ansökan. Odlingsvägen som är den gata som de avstyckade fastigheterna skulle gränsa till är inte utpekad som ett problemområde vad gäller dagvattenhantering i planbeskrivningen. Kommunen har inte heller valt att införa några fastighetsindelingsbestämmelser för det aktuella området.

Inom användningsområde B är minsta fastighetsstorlek 1 000 kvm. Den sammanlagda arealen inom området innebär att totalt 19 fastigheter kan förekomma inom kvarteret. Fler fastigheter hade inte kunnat bildas även om samtliga i stället gavs en storlek på 995 kvm. Planbestämmelserna i kvarteret har alltså getts en utformning som medger 19 fastigheter, varför nämndens uppfattning att den ansökta förrättningen skulle innebära en avvikelse vad avser antalet fastigheter är felaktig. Det är även dessa förutsättningar som har legat till grund för utformningen av de planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen.

Inom de 19 tillåtna fastigheterna kan den totala hårdgjorda ytan uppgå till 8 550 kvm. Inräknad övriga delar av planen blir den hårdgjorda ytan minst 10 790 kvm. Kommunen har beräknat den s.k. avrinningskoefficienten utifrån endast fastigheterna Y och X. Det är missvisande eftersom avgränsningen bör göras utifrån hur planbestämmelserna är utformade. Utgångspunkten bör vara att hela planområdet utgör ett avrinningsområde och antagandet att planen utnyttjas fullt ut. Resultatet blir att de förväntade flödena från det område som fastigheterna ingår i inte kommer att överstiga vad som kan förväntas med en maximal exploatering enligt detaljplanen, även om den nu aktuella fastighetsbildningen genomförs.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får enligt huvudregeln inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna, 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras med stöd av en bestämmelse i paragrafens andra mening.

De fastigheter som målet rör omfattas av detaljplan för Hermanstorp, Z m.fl., D-280. För de aktuella fastigheterna gäller enligt en planbestämmelse en minsta storlek om 1 000 kvm. Den sökta fastighetsregleringen och avstyckningen innebär en avvikelse från den bestämmelsen. En bedömning får då göras av om fastighetsbildningen ändå kan godtas med stöd av bestämmelsen i FBL om mindre avvikelser.

Avsikten med bestämmelsen om mindre avvikelser framstår främst ha varit att hantera fall där det bedöms nödvändigt att avvika från plan eller bestämmelser. Med stöd av den regeln ges en möjlighet att under vissa förutsättningar undvika tidskrävande och kostsamma planändringar. Regeln bör tillämpas med försiktighet och samråd bör ske med byggnadsnämnden i tveksamma fall, se prop. 1969:128 del B s. 124 och 125. Ett sådant synsätt på hur bestämmelsen bör tillämpas bekräftas av Högsta domstolen i NJA 1984 s. 60. I målet konstaterar domstolen att den bedömning som planmyndigheten på sakliga grunder intar ska ges avgörande vikt och att avvikelser från planens bestämmelser endast i bagatellartade fall bör vara möjligt utan medgivande av planmyndigheten.

En detaljplans syfte ska redovisas i planbeskrivningen, 4 kap. 33 § första stycket 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Beskrivningen är ett viktigt underlag för tolkningen av planen och dess innebörd. Ett uttalat syfte måste alltid beaktas. Men även det som i övrigt anges i planbeskrivningen samt sådana underförstådda syften som följer av enskilda planbestämmelser eller planens utformning i övrigt har betydelse. En åtgärd ska bedömas utifrån planens övergripande syfte. (Se prop. 1985/86:1 s. 618 och NJA 2020 s. 786.)

Av planbeskrivningen i målet framgår att detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär. Detaljplanen har utformats för att hantera den översvämningsproblematik som finns i området och ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden och risken för översvämning. En viktig fråga för planen anges vara att minimera dagvattenflöden samt se till att det finns tillräckliga områden för att ta hand om det dagvatten som uppstår. Vidare anges

att det på grund av de naturliga förutsättningarna är svårt leda bort dagvatten från området och att planförslagets möjligheter till förtätning därför delvis har begränsats.

Under rubriken ”Fastighetstorlek och avstyckningar” lyfts översvämningsrisken fram som en omständighet som varit styrande vid bedömningen av 1 000 kvm som minsta tillåtna fastighetstorlek. Möjligheten till fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter har inte studerats. Regleringen av minsta fastighetsstorlek anges vara det sätt som detaljplanen styr möjligheterna att avstycka fastigheter.

Planens uttalade syfte är alltså att möjliggöra en förtätning av området som tar hänsyn till platsens naturliga förutsättningar där bl.a. risken för översvämningar förs fram som en viktig faktor. Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek måste enligt Mark- och miljööverdomstolen ses i det sammanhanget.

Bolaget har här invänt att den sammanlagda arealen inom området innebär att totalt 19 fastigheter kan förekomma inom kvarteret. Även om samtliga fastigheter skulle ges en storlek på 995 kvm hade inte fler kunnat bildas. Planbestämmelserna medger alltså 19 fastigheter. Den begärda fastighetsregleringen innebär därför inte enligt bolaget att antalet fastigheter kan komma i strid med vad som förutsatts vid detaljplanens upprättande.

Ett sådant synsätt förutsätter enligt Mark- och miljööverdomstolen att den befintliga fastighetsindelningen bortses ifrån. Det anges uttryckligen i planbeskrivningen att storlekskravet har bestämts utifrån möjliga avstyckningar. En avvikelse från den bestämmelsen möjliggör fastighetsindelning och hårdgjorda ytor som inte förutsetts vid planens tillkomst. En sådan avvikelse påverkar också förutsättningarna för bl.a. hantering av dagvatten som varit en avgörande faktor då planen togs fram.

Planmyndigheten har på sakliga grunder motsatt sig den begärda fastighetsbildningen som innebär en sådan avvikelse som motverkar detaljplanens syfte. Avvikelsen motiveras inte heller av någon omständighet som skulle göra den nödvändig. Att avvikelsen arealmässigt är liten saknar under dessa förhållanden betydelse för bedömningen. Fastighetsbildningen bör mot den bakgrunden inte få genomföras.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Carina Nordström, hovrättsrådet Frida Göranson, referent, och tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-09-28
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4106-23

PARTER

Klagande

Frentab Odlingsvägen AB
Box 26
134 21 Gustavsberg

Ombud: T.D.P.

Motparter

1. J.H.
2. M.L.-H.
3. Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommuns beslut den 10 maj 2023 i ärende nr AB226530, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Inställd fastighetsreglering och avstyckning berörande X och Y i Haninge kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver inställandebeslutet och beslutet om fördelning

av förrättningskostnad och återförvisar ärendet till Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun för fortsatt handläggning.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun (LM) beslutade den 10 maj 2023 att ställa in en förrättning om fastighetsreglering och avstyckning berörande X och Y. Det beslutades samtidigt att Frentab Odlingsvägen AB skulle betala förrättningskostnaden. Bolaget har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Frentab Odlingsvägen AB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s inställandebeslut och återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning. Till stöd för överklagandet har anförts i huvudsak följande.

För området gäller detaljplan för Hermanstorp, Z m.fl., D-280, som antogs den 9 december 2019. För de aktuella fastigheterna gäller planbestämmelse d₁ som anger minsta tomtstorlek om 1 000 kvm.

LM samrådde den sökta fastighetsbildningen med stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun som ansåg att den inte var förenlig med 3 kap. 2 § FBL. Nämnden hänvisade i sitt samrådsyttrande enbart till följande, allmänna, delar av planbeskrivningen: planens syfte, dagvattenhantering, bevarande av områdets kvalitéer och naturvärden, och bestämmelsen om minsta tomtstorlek.

LM ställde in förrättningen på den grunden att de sökta åtgärderna strider mot 3 kap. 2 § FBL. Avvikelsen bestod enligt LM i att tre respektive en av fastigheterna - utifrån alternativa yrkanden - skulle få en fastighetsstorlek som understiger minsta tillåtna fastighetsstorlek enligt planen. Sökandens förstahandsyrkande innebar dock att två fastigheter skulle få en sådan storlek (995,2 kvm respektive 992,5 kvm).

Begreppet ”mindre avvikelse från detaljplan” bör vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen bedömas på samma sätt som vid tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen. LM:s bedömning att den sökta fastighetsbildningen överhuvudtaget ska beaktas som en avvikelse från detaljplan ifrågasätts därför.

Fastighetsbildning i enlighet med bolagets förstahandsyrkande innebär att stamfastigheten Y efter avstyckning får en areal om 992,5 kvm. Om denna areal överhuvudtaget skulle beaktas som en avvikelse utgör den blott en avvikelse om 7,5 kvm eller 0,75 %. Bolagets förstahandsyrkande innebär vidare att X efter fastighetsreglering får en areal om 995,2 kvm. Om denna areal överhuvudtaget skulle beaktas som en avvikelse utgör den blott en avvikelse om 4,8 kvm eller 0,48 %. Arealerna för dessa fastigheter kommer i allt väsentligt således att motsvara detaljplanens bestämmelser.

Fastighetsbildning i enlighet med bolagets andrahandsyrkande innebär att samtliga styckningslotter samt X får en areal om 1000 kvm och att stamfastigheten Y efter avstyckning får en areal om 987,7 kvm. Om denna areal överhuvudtaget skulle beaktas som en avvikelse utgör den blott en avvikelse om 12,3 kvm eller ca 1,2 %.

Den sökta fastighetsbildningen, både första- och andrahandsyrkandet, utgör under alla omständigheter sådana mindre avvikelser förenliga med detaljplanens syfte, vilka tillåts enligt 3 kap. 2 § andra meningen FBL. Förutsättningarna är även i övrigt uppfyllda för att de sökta åtgärderna ska medges.

I förarbetena till FBL anges att bestämmelsen om mindre avvikelse bör tillämpas med försiktighet. Lantmäterimyndigheten bör i allmänhet fästa avgörande vikt vid den ståndpunkt som planmyndigheten, på sakliga grunder, intar till avvikelsen (se prop. 1969:128 del B s. 57–60 och 124 f). Uttalandet kan inte tolkas på annat sätt än att lantmäterimyndigheten kan avvika från planmyndighetens ställningstagande i ett enskilt fall när planmyndighetens ställningstagande inte är baserat på sakliga grunder. Ett sådant synsätt framstår som högst naturligt med hänsyn bland annat till bestämmelserna i 1 kap. 9 § regeringsformen, i och med att ett krav på fullständig bundenhet för lantmäterimyndigheten avseende planmyndighetens ståndpunkt skulle innebära att självständigheten i prövningen av fastighetsbildningen urholkas.

Stadsbyggnadsnämndens samrådsvar i aktuellt ärende är bristfälligt, på gränsen till osakligt, på grund av att det är utformat på ett alltför generellt sätt och saknar all koppling till och bedömning av förutsättningarna på de aktuella fastigheterna. Samrådsvaret borde därför inte ha getts en så pass avgörande vikt vid prövningen av ansökan.

Det hänvisas även till rättspraxis, NJA 1984 s. 60 och Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr F 6702-22. I det förstnämnda fallet uttalade Högsta domstolen att det endast i bagatellartade fall borde vara möjligt att vid fastighetsbildning avvika från en arealbestämmelse i byggnadsplan. Vad som är bagatellartat behöver mätas mot arealavvikelsens storlek i både absoluta och relativa tal. Ser man till absoluta tal så är det fråga om några få kvadratmeter per fastighet. Ser man till relativa tal så är det fråga om 0,48–1,2 %. Det torde, i fråga om arealen som sådan, ligga inom ramen för vad som kan accepteras som bagatellartat enligt vanlig svenska. Om avvikelsen är bagatellartad beror också på den påverkan den har. Påverkan får bedömas utifrån syftet med detaljplanen i allmänhet och syftet med de särskilda bestämmelserna i synnerhet. Om inget av dessa syften påverkas annat än bagatellartat så bör avvikelsen vara att ses som mindre. Avvikelserna i aktuellt mål är så små att de inte skulle kunna uppfattas av en person som besökte området eller tittade på den sökta fastighetsbildningen på en karta. Fastighetsbildningen innebär ingen nämnvärd skillnad i täthet eller bebyggelsestruktur inom planområdet.

Av planbeskrivningen kan utläsas att förtätning av planområdet är ett av planens syften, men att sådan förtätning ska ske med beaktande av områdets förutsättningar och karaktär. Dagvattenhantering och terrängförhållanden är frågor som pekas ut särskilt i detaljplanen. Vid prövning av nya åtgärder inom planområdet måste de aktuella fastigheternas särdrag identifieras och prövas mot planens bestämmelser och syfte.

LM anför i det överklagade beslutet att avstyckningen av tre fastigheter innebär ytterligare hårdgjorda ytor vilket motverkar syftet med detaljplanen. Ett av detaljplanens syften var just att säkerställa hanteringen av dagvatten inom

planområdet. Av planbeskrivningen framgår också hur problematiken har hanterats genom reglering i plankartan för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse. LM har således gjort en felaktig bedömning när den enbart beaktat detaljplanens övergripande syfte och bortsett från de mer konkreta, underförstådda syftena med den reglering och de lösningar av dagvattenfrågorna som gjorts i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisas utgångspunkterna för avvattnings- och dagvattensituation inom planområdet inför planläggningen. En av utgångspunkterna är en kartläggning av vilka specifika delområden inom området som haft problem med dagvatten. Odlingsvägen, som är den gata som de avstyckade fastigheterna skulle gränsa till, är inte utpekad som ett problemområde. I planbeskrivningen redovisas under rubriken ”Teknisk försörjning” närmare hur syftet med planen ska uppnås med utgångspunkt i de planeringsförutsättningar som redovisats i nu aktuellt avseende. Av den förstnämnda redovisningen framgår att Hermanstorp kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och att dagvattenhanteringen inom området kommer att ske via diken längs områdets gator som kompletteras med dagvattenledningar i gatan. I planområdets mitt anläggs även en dagvattenpark och i dess södra del ett dagvattenmagasin på naturmark. Anläggningarna är säkerställda genom regleringen i detaljplanen. Till detta kommer att planen reglerar höjdsättning för både gator och kvartersmark. Dagvatten ska vidare omhändertas lokalt t.ex. genom anläggande av stenkista.

För X och Y anges vidare i planbestämmelserna att högst 250 kvm av markytan får hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning för fastigheter med enbostadshus. Möjligheterna att skapa större, hårdgjorda ytor är därmed starkt begränsade redan genom regleringen i själva detaljplanen. Utöver redovisad reglering är det vidare tydliggjort i plankartan att utformning av kvartersmark ska ske så att marken är infiltrerbar där så är möjligt, så att lokalt omhändertagande och fördröjning möjliggörs. Utfyllnader och andra markarbeten måste ske med försiktighet och med beaktande av de lokala förutsättningarna så att det inte uppstår instängda områden eller att dagvatten leds in på annans fastighet. Det är också

tydliggjort i plankartan att det är respektive fastighetsägare som ansvarar för dagvattenhanteringen inom den egna fastigheten.

Området som berörs av de sökta fastighetsbildningsåtgärderna är flackt vilket innebär att regn inte i första hand rinner ut på omkringliggande gator utan kvarblir på fastigheterna. Detta framgår av kommunens egen dagvattenutredning som legat till grund för utformningen av detaljplanen.

Områdets beskaffenhet skapar goda förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom aktuella fastigheter, i enlighet med vad som föreskrivs i planbestämmelserna och de principer som framgår av planbeskrivningen. Utformningen av den kommande bebyggelsen och tomterna på de nya fastigheterna i relation till planbestämmelserna i denna del hanteras i detalj inom ramen för en kommande bygglovsansökan. Med beaktande av dessa omständigheter kan inte den sökta fastighetsbildningen, för det fall den skulle anses utgöra en avvikelse från detaljplanen, anses oförenlig med planens uttryckliga och underförstådda syften vad gäller hantering av dagvatten på det sätt som LM gjort gällande.

Av planbeskrivningen framgår att området är lummigt och delvis av lantlig karaktär. Området är även bitvis kuperat med två höjdryggar samt flacka dalgångar. Delar av området utgörs dock av plan mark och det förekommer både naturtomter och mer klassiska trädgårdar med gräsmattor och trädgårdsväxter. Stadsbyggnadsnämndens motivering vad avser områdets kvaliteter och naturvärden samt ingrepp i terrängen saknar bäring i förhållande till detaljplanens uttryckliga och underförstådda syften samt till förhållandena på de aktuella fastigheterna. Förutom det självklara i att bildandet av fastigheter med de arealer som har yrkats inte innebär en förändring av planområdets karaktär genom sin storlek, konstateras att motiveringen i denna del hänvisar till de allmänna förutsättningarna i planbeskrivningen för regleringen av befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet samt bevarande av befintliga naturvärden. Dessa förutsättningar har sedan omsatts i bindande planbestämmelser angående bl.a. en starkt utökad lovplikt för trädfällning på kvartersmark och krav på att förgårdsmark mot gata ska vara planterad till minst

25%. Ingen av dessa två bestämmelser gäller emellertid för berörda fastigheter. De argument som förts fram av stadsbyggnadsnämnden angående bevarande av bergknallar, lummighet och gröna kvaliteter är därför ovidkommande då sådana idag saknas inom de aktuella fastigheterna. Detta är tydliggjort både genom regleringen i själva planen och de faktiska förhållandena på fastigheterna. Den aktuella marken är inte kuperad. Den utgörs dessutom av tomtmark med nästan total frånvaro av träd. De få träd som finns är dessutom till övervägande del placerade inom mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Att fastighetsbildningen skulle innebära möjligheter till byggnation som skapar ingrepp i terrängen på det sätt som stadsbyggnadsnämnden angett stämmer inte, eftersom marken är flack och detaljplanen dessutom innehåller bestämmelser om att byggnation ska placeras i enlighet med terrängen. T.ex. får sprängning, schakt- och fyllnadsarbeten endast medges under vissa specifika omständigheter. Framtida byggnation har därför att förhålla sig till terrängen på platsen och projektering av tillänt byggnation har utförts med beaktande av dessa förutsättningar.

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun, J.H. och M.L.-H. har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet. De har inte gett in något yttrande till domstolen.

DOMSKÄL

Det finns förutsättningar att avgöra målet utan sammanträde.

LM har under redogörelsen i det överklagade beslutet anfört att

förstahandsyrkandet enligt ansökan medför att två av fastigheterna uppfyller arealkravet i detaljplanen

(1 000 kvm respektive 1 001 kvm) medan två av fastigheterna får en areal på 993 kvm och en fastighet får en areal på 999 kvm. Dessa arealer överensstämmer inte med de som angavs i det yrkande som framställdes av sökanden genom ett mejl den 3 februari 2023 (YR2). Där angavs att tre fastigheter skulle vara planenliga, en fastighet 995,2 kvm och en 992,5 kvm. Det framgår inte av förrättningsakten att förstahandsyrkandet därefter har justerats på något sätt. Varken av LM:s beslut eller

av akten i övrigt framgår heller tydligt varför det har angetts olika arealer i yrkandet och i redogörelsen. Vad gäller andrahandsyrkandet överensstämmer uppgifterna i redogörelsen med yrkandet i YR2, med den skillnaden att den minsta fastighetens areal i yrkandet har angetts till 987,7 kvm medan den i redogörelsen har angetts till 986 kvm. Trots ovan nämnda oklarheter bedömer domstolen att det är möjligt att pröva målet i sak.

Mark- och miljödomstolen delar i och för sig LM:s uppfattning att den sökta fastighetsbildningen strider mot gällande detaljplan på sätt som avses i 3 kap. 2 § första stycket första meningen FBL. Domstolen tar nedan ställning till om det kan anses vara fråga om en sådan mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte och som kan godtas med stöd av andra meningen i samma bestämmelse.

LM synes i sitt beslut ha fäst avgörande vikt vid att den aktuella planavvikelsen ”möjliggör en ytterligare avstyckning”. Antalet fastigheter i det område som är föremål för aktuell fastighetsbildning är dock inte reglerat genom rättsligt bindande planbestämmelser. I plankartan finns visserligen illustrationslinjer som anger ”föreslagen fastighetsgräns”. Fastighetsgränser finns även i en illustrationsplan som enligt anteckning på densamma ”visar hur området kan komma att se ut efter att detaljplanen är genomförd”. Dessa illustrationer kan enligt domstolens mening inte jämföras med rättsligt bindande planbestämmelser. Det kan därvid noteras att det beträffande två andra områden i samma plan har bedömts nödvändigt att införa bindande fastighetsindelningsbestämmelser för att säkra en utifrån planens avsikt lämplig fastighetsstruktur. Det hade naturligtvis varit möjligt även beträffande det i detta mål aktuella området.

Det som är reglerat genom rättsligt bindande planbestämmelse i relevant avseende är minsta fastighetsstorlek, som i aktuellt område har angetts till 1 000 kvm. Det är alltså i förhållande till denna planbestämmelse som frågan om mindre avvikelse enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen FBL ska bedömas. Avvikelserna från den i planbestämmelsen angivna arealen enligt förstahandsyrkandet understiger

i samtliga fall 10 kvm, eller 1 procent. Sådana avvikelser kan inte beskrivas som något annat än bagatellartade (jfr rättsfallet NJA 1984 s. 60).

Detaljplanens syfte har i planbeskrivningen angetts vara ”att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär”. En fastighetsbildning som innebär att två eller tre fastigheter blir försumbart mindre än vad som angetts i planbestämmelserna kan inte anses motverka detta syfte på ett sådant sätt att den inte kan tillåtas. De frågor om översvänningsproblematik och dagvattenhantering som LM hänfört sig till i sitt beslut är, som sökanden påtalat i sitt överklagande, hanterade på annat sätt i detaljplanen. Om fastighetsindelningen hade varit helt avgörande för dessa frågor hade den som ovan anförts varit möjligt att reglera genom bindande planbestämmelser.

Mot bakgrund av det anförda anser mark- och miljödomstolen att LM inte har haft fog för att ställa in förrättningen på den grund som angetts i det överklagade beslutet. Med upphävande av inställandebeslutet ska ärendet därför återförvisas till LM för fortsatt handläggning och prövning av övriga förutsättningar för den sökta fastighetsbildningen. Därvid ska även beslutet om fördelning av förrättningskostnad upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 19 oktober 2023.

Magnus Hjort

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet Björn Rossipal (skiljaktig).

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Björn Rossipal är skiljaktig och anser att domskälen hade bort formuleras enligt följande.

Enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL gäller följande. Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Syftet med en planbestämmelse om minsta tomtstorlek är typiskt sett att reglera antalet tomter och därmed sammanhängande saker. Detta oavsett om orsaken till att kommunen vill reglera minsta tomtstorlek är för att begränsa belastningen på närliggande skola och annan kommunal service, undvika skadlig ökning av grundvattenuttagen, motverka för mycket ytvattenavrinning, värna bibehållandet av områdets gestaltning, föranleda oönskad trafik eller något annat eller en kombination av flera anledningar. Om en avvikelse från planbestämmelsen medför att ytterligare en tomt/fastighet bildas, går detta således emot planens syfte. Som framgår av ovan citerat lagrum, är en avvikelse som motverkar planens syfte otillåten, oavsett om avvikelsen kan karaktäriseras som bagatellartad i övrigt. När planens syfte motverkas är det således ovidkommande med kalkyler kring hur små arealavvikelsena skulle bli.

Den sökta och inställda avstyckningen skulle ha inneburit att en eller flera fastigheter komme att understiga den enligt gällande detaljplan minsta tillåtna storleken. Mot bakgrund av att den aktuella avvikelsen möjliggör en ytterligare fastighet jämfört med om bestämmelsen hade följts, kan avvikelsen med ett generellt betraktelsesätt inte betraktas såsom en tillåten mindre avvikelse. Att konsekvensen av avvikelsen bl.a. skulle bli att ytterligare 250 m² mark enligt planbestämmelserna skulle vara tillåten att hårdgöra med icke genomsläpplig beläggning, gör det tydligt att avvikelsen motverkar även de aktuella specifika bestämmelser till förmån för en god dagvattenhantering, vilka ingår i planbestämmelserna. Det var alltså rätt av LM att ställa in förrättningen. Överklagandet ska därför avslås.