

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2018-03-26

FOYEN

Mark- och miljödomstolen  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 26 NACKA STRAND

Akt...../  
Aktbil.....

SVEA HOVRÄTT

INKOM: 2018-03-28  
MÅLNR: P 3059-18  
AKTBIL: 1

Till Mark- och miljööverdomstolen

Per post och e-post till [mmd.nacka@dom.se](mailto:mmd.nacka@dom.se)

NACKA TINGSRÄTT

Överklagandet har kommit in  
inom rätt tid.

Anna Lijerås

Den 26 mars 2018

## ÖVERKLAGANDE OCH ANSÖKAN OM PRÖVNINGSTILLSTÅND

**Klagande:** The Factory i Nacka AB ("The Factory")  
Box 16264  
103 24 Stockholm

SVEA HOVRÄTT

**Ombud:** Advokat Henrik Ståhlberg  
Foyen Advokatfirma KB  
Box 7229, 103 89 Stockholm  
Tel. 08 – 506 184 00  
E-post: [henrik.stahlberg@foyen.se](mailto:henrik.stahlberg@foyen.se)

Ink. 2018-03-28  
Målnr  
Aktbilaga

**Överklagad dom:** Mark- och miljödomstolen i Nackas dom av den 2018-03-06 i mål nr P 5084-17 ("Domen")

**Saken:** Bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av den s.k. Pumpprovningen på fastigheten Nacka Sicklaön 145:16

Som ombud för The Factory får vi, med stöd av tidigare ingiven fullmakt, överklaga Domen med anförande av nedanstående yrkande jämte grunder samt ansöka om prövningstillstånd.

### 1. YRKANDEN

- 1.1. The Factory yrkar att Mark- och miljööverdomstolen beviljar prövningstillstånd.
- 1.2. The Factory yrkar att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av Mark- och miljödomstolens dom, fastställer det av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka

kommun den 27 januari 2016 beviljade bygglov för ändrad användning och tillbyggnad på fastigheten Nacka Sicklaön 145:16.

## 2. BAKGRUND OCH DISPOSITION

- 2.1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beviljade den 27 januari 2016, dvs. för mer än två år sedan, bygglov för tillbyggnad av en äldre industribyggnad samt ändrad användning till bostäder på fastigheten Nacka Sicklaön 145:16 ("Pumpprovningen").
- 2.2. Beslutet överklagades av ett antal bostadsrättsföreningar samt Järla sjö samfällighetsförening. Två av bostadsrättsföreningarna, Brf Klosterstranden och Brf Vasagården ("Bostadsrättsföreningarna"), samt Järla sjö samfällighetsförening ("Samfällighetsföreningen"), (tillsammans "Föreningarna"), bedömdes vara taleberättigade.
- 2.3. Länsstyrelsen valde att endast pröva en av de åberopade grunderna nämligen om antalet våningar översteg det maximala antalet våningar enligt detaljplan. Övriga grunder prövades inte av länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde bygglov och först efter överprövning av beslutet i Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen fastställdes bygglov i våningsfrågan. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning i fråga om antalet våningsplan var således korrekt.
- 2.4. Mark- och miljööverdomstolens dom innebar att ärendet återförvisades till länsstyrelsen för prövning av övriga grunder för överklagandena. Länsstyrelsen avslog slutligen Föreningarnas överklaganden den 16 augusti 2017.
- 2.5. Föreningarna överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen i Nacka ("MMD") som i Domen upphävde bygglov.
- 2.6. Detta överklagande är disponerat så att efter avsnitt 1 med yrkanden och avsnitt 2 med denna inledning kommer ett avsnitt 3 med utveckling av grunderna för överklagandet. Avsnittet följer i allt väsentligt prövningen i Domen i relevanta delar. Sedan följer ett avsnitt 4 med skäl för prövningstillstånd, följt av ett avslutande avsnitt 5 med önskemål om en skyndsam handläggning.

## 3. UTVECKLING AV GRUNDERNA FÖR ÖVERKLAGANDET

### 3.1. Inledning

- 3.1.1. Grunden för överklagande är att MMDs dom är felaktig och att The Factory med parkeringsutredningen visat att det i skäligen utsträckning finns tillgång till parkering så att den sökta åtgärden ska kunna beviljas enligt 8 kap. 9 – 10 §§ PBL.

3.1.2.Som skäl för att upphäva det beviljade bygglovet anför MMD sammanfattningsvis följande: The Factory's parkeringsutredning är missvisande i ett visst avseende. Som en följd av detta gör MMD en egen bedömning av tillgången till parkering som grundas på antagandet att en brist om 147 platser ökar med 15 i och med den sökta åtgärden. Som ytterligare skäl anføres att det "får förstås som att det ska finnas parkeringsplatser som motsvarar den för området gällande parkeringsnormen."

3.1.3.Samtliga ovan angivna skäl baseras på felaktiga antaganden eller felaktiga faktauppgifter. The Factory får intrycket av att MMD inte gått igenom hela parkeringsutredningen i målet (inte ens de relevanta avsnitt som The Factory särskilt hänvisade till i målet). Alternativt har MMD inte tillgodogjort sig innehållet i parkeringsutredningen utan bara sett till utvalda delar i en felaktig kontext. Inte heller har MMD bedrivit någon materiell processledning vilket hade varit naturligt om domstolen ansåg att parkeringsutredningen synes sakna någon väsentlig uppgift eller var svår att förstå i någon del. Det är som The Factory uppfattar det tydligt att de felaktiga antagandena och faktauppgifterna varit helt avgörande för domslutet.

3.1.4.The Factory utvecklar grunden för överklagandet genom att bemöta MMDs skäl i tur och ordning nedan.

### 3.2. Parkeringsutredningen och redovisning av parkeringsbehov för lokaler

3.2.1.The Factory har i bygglovsärendet givit in en parkeringsutredning. Parkeringsutredningen är resultatet av en process där The Factory har förtydligat och omarbetat utredningen utifrån bygglovsenheten och trafikenheten vid Nacka kommuns önskemål samt där frågor och synpunkter från Samfällighetsföreningen har besvarats. Den slutliga parkeringsutredningen kan enligt The Factory's mening beskrivas som relativt omfattande och med transparent redovisning av hur tillgången till parkeringar förändras. Förändringen beskrivs både för planområdet och gemensamhetsanläggningen GA:56 vid pågående utbyggnad av Sicklaön 145:19 ("Centralkvarteret") och den nu sökta åtgärden för Pumpprovningen.

3.2.2.MMD anger i sina skäl att parkeringsutredningen är "missvisande i det avseendet att Bolaget enbart har beräknat parkeringsbehovet enligt norm för lägenheter i området och således inte beaktat och inkluderat det parkeringsbehov som enligt norm råder för lokaler." (Domen sid 14). Bristen medför enligt MMD att parkeringsutredningen *därför* (vår kurs) inte kan läggas till grund för antagandet att parkeringsbehovet tillgodoses (Domen sid 14).

3.2.3.MMDs påstående är direkt felaktigt. Av parkeringsutredningen framgår istället att The Factory *har* redovisat parkeringsbehov för såväl bostäder som för lokaler. Ett exempel av flera är sammanställningen nedan som ingavs till Nacka kommun den 18 januari 2016 som komplettering till parkeringsutredningen och som även bilades The Factory's yttrande till länsstyrelsen 26 april 2016 (yttrandets bilaga 3.1):

Bilaga 1

Området Järls Sjö	Parkeringsbehov (P-norm)			P-platser			Samutnyttjandegrad	
	Bostäder	Övriga	Totalt	Existerande	Än ej P-norm	Underläggt	Samutnyttjande	
Dagsläge	610	572	1010	104	1010	340	1,17 per/dag	1 av 5,9 platser måste samutnyttjas
Ombyggnad av 145:16 och 145:19	610	100	940	104	610	79	1,09 per/dag	1 av 11 platser måste samutnyttjas

  

GA:56	Parkeringsbehov (P-norm)			P-platser			Samutnyttjandegrad	
	Bostäder	Övriga	Totalt	Existerande	Än ej P-norm	Underläggt	Samutnyttjande	
Dagsläge	514	242	756	605	756	151	1,25 per/dag	1 av 4 platser måste samutnyttjas
Ombyggnad av 145:16 och 145:19	514	100	604	605	604	89	1,15 per/dag	1 av 6,8 platser måste samutnyttjas

Kommentarer till uträkningarna ovan:

I samfällighetsföreningens uträkning redovisas underskottet av p-platser inom Järls Sjö-området. Det är dock graden av samutnyttjande som är det relevanta

Inom området Järls Sjö minskar samutnyttjandet från 1,17 till 1,09 (minskar från att 1 av 5,9 platser måste samutnyttjas till att 1 av 11 platser måste samutnyttjas)

Inom GA:56 minskar samutnyttjandet från 1,25 till 1,15 (minskar från att 1 av 4 platser måste samutnyttjas till att 1 av 6,8 platser måste samutnyttjas)

Jämfört med i dagsläget minskar samutnyttjandet både inom Järls Sjö och GA:56. Samutnyttjandegraden som råder idag har ansetts vara acceptabel i och med att den gäller för tillfälligt. Detaljplanen förutser ett vårt samutnyttjande. Eftersom överbyggnad i området medförts med stöd av samma detaljplan så att dagens samutnyttjandegrad har uppnåtts ska en samutnyttjandegrad som är lägre inte anses vara ett hinder för att meddela Sicklaön 145:16 bygglov.

3.2.4.Att MMD inte uppmärksammat redovisningen i den delen av parkeringsutredningen är anmärkningsvärt eftersom The Factory i yttrande till domstolen av den 12 januari 2018 uppmärksammade domstolen på redovisningen i bolagets tidigare yttrande till länsstyrelsen:

- 2.2. Överklagandena innehåller i allt väsentligt argument som redan framförts av klagandena och beaktats i tidigare instansers bedömning. Överklagandena föranleder endast följande kommentarer från Bolaget, som i övrigt vidhåller vad som framförts tidigare i yttrande till länsstyrelsen, daterat 26 april 2016.
- 4.3. Bolaget gör inte gällande att GA:56 behöver utökas med fler parkeringsplatser utan Bolaget har visat att befintlig GA:56 räcker för fastighetens behov enligt den parkeringsnorm som fastställts i gällande detaljplan (se t.ex. yttrandet till länsstyrelsen 26 april 2016 med bilagor, särskilt punkt 3.1 i yttrandet och Bilaga 1.4 samt 3.1). Av Samfällighetsföreningens överklagande att döma råder det inte några skilda meningar om antalet tillgängliga p-platser eller tillämplig parkeringsnorm.

3.2.5.MMD har lagt avgörande vikt vid det felaktiga påståendet att redovisningen av parkeringsbehov för lokaler saknas. The Factory gör gällande att den omständigheten ensamt utgör skäl för att ändra Domen.

### 3.3. Parkeringsbehov, brist och ökning av brist

3.3.1.1 Parkeringsutredningen har för detaljplanen gällande p-norm om 0,8 fordon per lägenhet och ca 20 fordon per 1000 kvm kontorsyta använts. Enligt detaljplanen krävs *inte* att parkeringstillgången motsvarar antalet platser med användande av p-normen utan s.k. samutnyttjande förutses. Med samutnyttjande menas i korthet att parkeringsplatser för lokaler blir tillgängliga för boenden på kvällar och helger (och vice versa). Hela Järlasjö-området är utbyggt med tillämpning av principen om att samutnyttjande inverkar på behovet av parkeringsplatser.

3.3.2. Med "brist" menas i parkeringsutredningen skillnad mellan i) antalet parkeringsplatser enligt parkeringsnorm och ii) faktiska antal parkeringsplatser i området. Sådan brist förutsätts alltså möjliggöras genom samutnyttjande (se punkt 3.3.1). Den verkliga tillgången till parkering i området är alltså beroende av dels bristens storlek och dels samutnyttjandegraden, dvs. i vilken utsträckning varje plats samutnyttjas.

3.3.3. MMD anger i sina skäl att det finns en brist om 147 platser och att den sökta åtgärden medför ett behov av ytterligare 15 parkeringsplatser (Domen sid 13 och 14).

3.3.4. MMD använder uppgifterna i helt fel kontext. Av parkeringsutredningen framgår istället följande. Vid tidpunkten för ansökan om bygglov uppgick bristen i hela planområdet mycket riktigt till 147 platser. Vid samma tidpunkt pågick förberedelser för utveckling av det s.k. Centralkvarteret på Sicklaön 145:19. Bygglov beviljades för Centralkvarteret under tiden som Pumpprovningens parkeringsutredning togs fram. Resultatet av den utvecklingen var att lokalytan inom planområdet minskade väsentligt och att p-platser till de nya bostäderna kunde tillgodoses huvudsakligen i det befintliga garaget i Centralkvarteret (inom egen fastighet). Det innebär att bristen inom planområdet i det läget *minskat* till 64 platser. Vid den sökta åtgärden på Pumpprovningen ökar sedan behovet mycket riktigt med 15 platser men inte till 162 (147+15) utan till 79. Bygglov för Centralkvarteret har vunnit laga kraft och byggstart har skett. Som framgår av parkeringsutredningen kommer alltså sammanfattningsvis

- i) bristen att minska från 147 till 79 efter att Centralkvarteret är uppfört och den sökta åtgärden för Pumpprovningen slutförd och
- ii) samutnyttjandegraden kommer att minska från att en av 5,9 platser måste delas till att 1 av 11 platser måste delas.

3.3.5. Det är detta som the Factory redovisar i parkeringsutredningen, att såväl bristen som samutnyttjandegraden blir *lägre* än det accepterade och fungerande utgångsläget.



3.3.6.MMDs antagande att bristen kommer att öka från 147 platser är således felaktig. Korrekt sätt att betrakta uppgifterna om platsbrist är att bristen minskar från 147 till 64 och sedan ökar igen till 79. Domstolens felaktiga antagande får sedan till synes avgörande eller i vart fall mycket stor betydelse när domstolen gör sin egna bedömning av om kravet på att det i skälig omfattning ska finnas tillgång till parkering har visats i målet. Även detta felaktiga antagande från domstolen utgör ensamt skäl att ändra domen.

#### 3.4. Domstolens egna överväganden i frågan om parkeringsbehovet uppfylls

3.4.1.Efter att (felaktigt) ha bedömt att parkeringsutredningen inte kan läggas till grund för antagandet att parkeringsbehovet uppfylls övergår MMD till att göra en egen bedömning av om parkeringsbehovet uppfylls (Domen sid 14).

3.4.2.Som framgår av punkten 3.3 ovan utgår domstolen då från en felaktig utgångspunkt om birstens storlek efter slutförda projekt (den minskar totalt sett). Vidare anför domstolen att kravet på tillgång till parkering "får förstås som att det ska finnas parkeringsplatser som motsvarar den för området gällande parkeringsnormen". Domstolens slutsats saknar helt resonemang och är svår att förstå. Menar domstolen att rättsregeln i PBL ska uppfattas som att förhållandet mellan verkliga platser och platser enligt p-norm ska vara 1:1 så att samutnyttjandet som förutsätts i detaljplanen över huvud taget inte ska beaktas? Det skulle i så fall vara ett avsteg från hur detaljplanen anger att parkeringsbehovet lämpligen ska tillgodoses. Detaljplanen är tydlig med att något 1:1 förhållande inte skulle finnas och ger en lösning på detta. Domstolen redovisar inget som helst stöd för en sådan rättsregel eller skäl till varför den nu vill etablera en sådan rättsregel.

3.4.3.The Factory gör gällande att parkeringsutredningen i målet klart uppfyller de krav man kan ställa på en parkeringsutredning och att den ska ligga till grund för antagandet att det finns parkeringsplatser i skälig omfattning så att bygglov ska beviljas.

### 4. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

#### 4.1. Det finns anledning att betvivla riktigheten av mark- och miljödomstolens domslut

4.1.1.Enligt 39 § lag (1996:242) om domstolsärenden ska prövningstillstånd meddelas om det finns anledning att betvivla riktigheten av Mark- och miljödomstolens domslut, s.k. ändringsdispens.

4.1.2.En fastighetsägare har berättigade förväntningar på att få ett överklagat bygglov noggrant och omsorgsfullt prövat av domstol. Som framgår av punkterna 3.2 och 3.3 baseras MMDs dom på direkta felaktigheter (faktauppgifter och antaganden). Domen är tydlig i det avseende att det inte råder någon tvekan om att MMD lagt

avgörande eller i vårt mycket stor vikt vid de felaktiga antagandena eller uppgifterna. De har fått avgörande betydelse för domslutet. Som framgår av punkten 3.4 synes domstolen eventuellt ha tillämpat en rättsregel som saknar stöd i gällande rätt.

4.1.3. Felaktigheterna utgör var för sig eller i vårt fall tillsammans anledning att betvivla riktigheten av MMDs domslut och således skäl att meddela prövningstillstånd.

#### 4.2. Riktigheten av Mark- och miljödomstolens domslut går inte att bedöma

4.2.1. Enligt ovannämnda lagrum ska prövningstillstånd även meddelas om riktigheten av Mark- och miljödomstolens domslut inte går att bedöma.

4.2.2. För det fall Mark- och miljööverdomstolen finner att skäl för ändringsdispens inte föreligger gör The Factory i andra hand gällande att riktigheten av mark- och miljödomstolens domslut inte går att bedöma och att prövningstillstånd ska meddelas av det skälet.

4.2.3. Parkeringsutredningen är genomarbetad och tar hänsyn till vad som vid tiden för bygglovsprövningen var möjliga utfall för parkeringssituationen i området under den tid som ombyggnaden skulle utföras. Parkeringsutredningen har också kompletterats och justerats vid ett flertal tillfällen utifrån önskemål, synpunkter och krav från kommunen och Samfällighetsföreningen.

4.2.4. MMDs bedömning av parkeringstillgången har skett på ett sätt som inte tar hänsyn till parkeringsnormen för både bostäder och lokaler i kombination med samutnyttjande av parkeringsplatser. Inte heller beaktas andra förändringar inom planområdet (ombyggnationen av Centralkvarteret). Det är dock den kompletta bedömningen inklusive samutnyttjande som är central för att avgöra om kraven i 8 kap. 9-10 §§ PBL är uppfyllda. Domstolens skäl vilar på felaktiga antaganden och faktauppgifter eller är så vaga att de inte går att följa. Prövningstillstånd bör lämnas så att Mark- och miljööverdomstolen kan ta ställning till uppgifterna i parkeringsutredningen och övrig utredning i målet.

#### 4.3. Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Mark- och miljööverdomstolen

4.3.1. Prövningstillstånd ska även meddelas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Mark- och miljööverdomstolen.

4.3.2. Som framgår av punkten 3.4.2 kan domskälen uppfattas som att domstolen tillämpar eller skapar en rättsregel med innebörden att s.k. samutnyttjande inte får beaktas vid prövning av om det finns skälig utsträckning finns tillgång till parkering enligt 8 kap. 9-10 §§ PBL. The Factory gör gällande att det är av vikt för

rättstillämpningen att frågan prövas. Frågan torde vara av stor praktisk betydelse och målet är begränsat varför det är väl lämpat för en prövning av den rättsliga frågan.

## 5. HANDLÄGGNINGEN

- 5.1. Det har nu gått över två år sedan nu aktuellt bygglov beviljades. En fråga har prövats av Mark- och miljööverdomstolen varefter målet återförvisades till länsstyrelsen för prövning av övriga frågor.
- 5.2. Under denna långa tid har konvertering enligt byggrätten i detaljplanen inte kunnat ske och något tillskott på bostäder i Nacka har inte förverkligats på fastigheten. Under hela tiden har befintlig byggnad använts på ett suboptimalt sätt med bland annat ekonomiska förluster som följd för fastighetsägaren. Det är inte heller bra för bostadsområdet i övrigt att byggnaden står tom eller används för kortare uthyrningar/etableringar. Såväl allmänna som enskilda intressen motiverar en snabb handläggning av överklagandet.
- 5.3. Mot den bakgrunden har The Factory övervägt att begära förtur men bolaget nöjer sig med att hemställa om en skyndsam handläggning.

Stockholm som ovan

Henrik Ståhlberg