



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2023-01-13
Stockholm

Mål nr
P 5305-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-04-08 i mål nr P 763-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Eknors Entreprenad AB

Motparter

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun
147 85 Tumba
2. E.K
3. M.K
4. B.P
5. J.S

SAKEN

Bygglov i efterhand för enbostadshus på fastigheten X i Botkyrka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommuns beslut den 12 oktober 2021, § 194, dnr 2021-759, att ge bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Botkyrka kommun.

Dok.Id 1896367

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Eknors Entreprenad AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommuns beslut att bevilja bygglov.

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun har medgett bolagets yrkande.

M.K och **B.P** har motsatt sig att mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

E.K och **J.S**, som beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet, har inte kommit in med något yttrande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har hänvisat till vad det anfört tidigare och tillagt i huvudsak följande. Den åtgärd för vilken bygglov söks strider inte mot 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det finns inte något stöd i detaljplanen för att begränsa byggrätten på ett sådant sätt att endast enfamiljshus som i storlek eller utformning liknar de klagande grannfastigheterna kan tillåtas inom planområdet. Inom planområdet finns en stor brokighet av storlekar och utformning. Den generösa byggrätten som regleras i planen medför möjlighet att uppföra stora byggnader i storlekar av mindre flerfamiljshus. Det möjliggör enfamiljshus som visuellt kommer att uppfattas som flerfamiljshus, men det är så byggrätten i detaljplanen är reglerad. Plankartan och bestämmelserna i detta fall är tydliga i fråga om vad som regleras. Den icke bindande planbeskrivningen är otydlig och i vissa delar felaktig då den står i direkt motsats till plankartan. Det går inte att utifrån den skrivning som finns i planbeskrivningen om att *ge underlag för successiv exploatering med enfamiljshus* dra slutsatsen att endast enbostadshus tillåts inom planen. Därtill följer av planbeskrivningens första mening att *planområdet utgör stadsplanemässigt en fortsättning av Tunaområdet, som under senare år utbyggs med flerfamiljshus*. Detta är att jämföra med Högsta domstolens prövning i mål P 266-22, P 270-22 och P 272-22 och den där ifrågavarande

planbeskrivningen för en detaljplan i Huddinge, vilken till skillnad från den nu aktuella beskrivningen var mycket tydlig och tillmättes stor betydelse för tolkningen av den planen.

Sammanfattningsvis är den aktuella planbeskrivningen så bristfällig att den inte kan anses ha utgjort ett relevant underlag vid kommunens antagande av detaljplanen. Detaljplanen bör därav i första hand tolkas utifrån plankartan med tillhörande bestämmelser samt vid tiden för antagandet gällande myndighetsanvisningar. Eventuellt tolkningsutrymme av en äldre otydlig planbeskrivning bör i första hand ligga hos kommunens byggnadsnämnd, men en sådan tolkning ska endast göras om detaljplanen är otydlig. Den aktuella detaljplanen tillåter såväl enfamiljshus som parhus, radhus och flerfamiljshus och de bygglov som bolaget har sökt bör rymmas inom planen.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Byggnaden uppfyller kraven enligt den för fastigheten gällande detaljplanen. Bolagets redovisning avseende bedömning av definition av enbostadshus är noggrann och saklig. Nämnden bedömer att byggnaden uppfyller kriterierna för enbostadshus och medger att beslutet om bygglov ska fastställas.

M.K har anfört i huvudsak följande. Enligt detaljplanen får endast enfamiljshus uppföras. Huset är inte ett enfamiljshus eftersom det är byggt för att vara ett hus med ett flertal lägenheter. Enligt de nya ritningarna ska det nu vara ett generationsboende, vilket också strider mot detaljplanen. Även loftgångar har prövats och bedömts som just detta och inte balkonger, vilket medför att byggnadsarean blir för stor. På byggnaden finns 16 takkupoler, vilket inte är normalt för en vanlig villa. Huset är så mycket större än områdets övriga normalbyggda villor. Det passar inte in i området. Det saknas brandväggar på loftgångarna. Brandskyddet för hela huset ifrågasätts. Det tas inte någon hänsyn till de boende vare sig i fråga om insyn, skugga eller värdeminskning på deras normalvillor.

B.P har anfört i huvudsak följande. Byggnaden har fortfarande samma

storlek som flerfamiljshuset med åtta lägenheter. Byggnaden ändrar karaktären på hela kvarteret och passar inte in. Byggnaden medför att en stor del av hennes tomt kommer att ligga i skugga under lång tid av dagen. Enligt de senaste ritningarna är det inte ett enbostadshus.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för sökt åtgärd, enligt bygglovsansökan daterad den 18 augusti 2021, uppförande av ett enbostadshus på fastigheten X. Det domstolen har att pröva är om åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser vad gäller bebyggelsens utformning, tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd samt om byggnaden uppfyller anpassnings- och omgivningskraven i 2 kap. PBL och utformningskraven i 8 kap. PBL. Vidare aktualiseras frågan om det föreligger hinder att bevilja bygglov då byggnaden kan komma att användas eller i framtiden utformas för ett annat ändamål än vad det söktes bygglov för.

För den aktuella fastigheten gäller en stadsplan från 1965. Stadsplanen gäller som detaljplan. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BFII. Enligt planbestämmelserna ska på områden som är betecknade med F byggnader uppföras fristående och högst 25 procent av tomt får bebyggas. På områden som är betecknade med II får byggnad uppföras med två våningar och inte till högre höjd än 7,6 meter.

Enligt 9 kap. 21 § PBL gäller som rättslig utgångspunkt att en ansökan om bygglov ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Av Högsta domstolens rättspraxis (NJA 2021 s. 187) framgår att en ansökan i regel ska 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 enligt Högsta domstolen komma i fråga endast under speciella 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 ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot, enligt Högsta domstolen, i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovs-ärendet. Tillåtligheten av en sådan ändring får i förekommande fall i stället prövas – i den utsträckning och på det sätt som lagen föreskriver – inför att ändringen genomförs (se särskilt p. 15–16 i rättsfallet NJA 2021 s. 187).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det enligt uppgifterna i nu aktuell ansökan söks bygglov för ett enbostadshus och att projektet beskrivs som ett enbostadshus med möjlighet till generationsboende. Av bygglovshandlingarna framgår bostadsbyggnadens yttre och inre utformning, däribland byggnadens respektive rummens storlek, antalet WC och dusch, liksom antalet fönster och dörrar samt hur vind och källare disponeras. Det som ritningarna visar medför inte att omständigheterna, utifrån Högsta domstolens rättspraxis, kan anses vara sådana att det är tydligt att syftet med den åtgärd som det söks bygglov för (enbostadshus) är att skapa förutsättningar för en annan, otillåten användning eller framtida utformning av byggnaden för otillåtet ändamål. Den sökta åtgärden är därmed att betrakta som ett enbostadshus, och åtgärden i sig, ett friliggande enbostadshus med möjlighet till generationsboende, bedöms utifrån bygglovshandlingarna inte planstridig (jfr även Högsta domstolens dom den 9 december 2022 i mål nr P 266-22, P 270-22 och P 272-22 samt Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, domar den 22 februari 2018 i mål nr P 3580-17 och den 18 mars 2021 i mål nr P 2014-20 gällande frågan om bygglov på den aktuella fastigheten, dels för ett flerbostadshus, dels ett parhus med två bostäder, där vardera bostadslägenhet även skulle innehålla ett utrymme benämnt generationsboende).

Vid angivna förhållanden går Mark- och miljööverdomstolen vidare till att pröva invändningarna om att den sökta åtgärden är oförenlig med detaljplanens bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd.

Av utredningen i målet framgår att den aktuella fastigheten har en area om 1 410 kvadratmeter och att högsta tillåtna byggnadsarea (högst 25 procent av tomten) därmed är 352,5 kvadratmeter. Som nämns ovan gäller enligt planbestämmelserna att byggnad

får uppföras med två våningar och inte till högre höjd än 7,6 meter. Av bygglovsbeslutet och nämndens tjänsteskrivelse framgår att ansökan avser en byggnad om 351 kvadratmeter.

Enligt Svensk Standard (SS 21054:2020), som regelmässigt tillämpas vid beräkning av byggnadsarea, utgörs byggnadsarean av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. I vägledningen till standarden framgår att projektionen av loftgång ska räknas in vid beräkningen av byggnadsarea samt att utkragande byggnadsdel, t.ex. balkonger, som väsentligt påverkar användningen av underliggande mark, ska räknas in om de är placerade med undersida lägre än 3 meter ovan mark och deras horisontella djup är större än 0,5 meter, eller om dess lägsta punkt är belägen på en höjd mellan 3–5 meter ovan mark och dess framkant ligger mer än 1,5 meter utanför underliggande fasadliv.

Vid beräkning av den lovsökta byggnadens area är fråga om huruvida utkragande byggnadsdelar på byggnadens längsgående fasader är att bedöma som loftgångar, vilka därmed ska räknas in i byggnadsarean. Enligt bygglovsritningarna är de utkragande byggnadsdelarna placerade på byggnadens långsidor. De utkragande byggnadsdelarna kan nå inifrån byggnaden genom åtta dörrar på varje långsida, men inte utifrån, från markplan, eftersom det inte finns någon utvändigt trappa som leder till byggnadsdelarna. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att de utkragande byggnadsdelarna, som varken utgör entréer eller på annat sätt ingår i byggnadens kommunikationsytor, inte är att bedöma som loftgångar (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 18 oktober 2018 i mål nr P 5096-18 och den 16 januari 2020 i mål nr P 12397-18). De utkragande byggnadsdelarna är i stället att bedöma som balkonger, vilka utifrån mått och placering inte är sådana att de ska påverka byggnadsarean. Åtgärden är därmed planenlig i fråga om byggnadsarea.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är takkuporna på den aktuella byggnaden inte sådana att de vid beräkningen av byggnadshöjden ska räknas in i byggnadens tak (jfr 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen [2011:338], PBF). Enligt bygglovsritningarna är nedersta planet en källare och det översta planet en vind (se

1 kap. 4 § PBF) varvid byggnaden har två våningar. Redovisad byggnadshöjd är planenlig.

För att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs det även att åtgärden uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 och 9 §§ samt 8 kap. 1 § PBL (se 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL). Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan (det s.k. anpassningskravet). Av 2 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (det s.k. omgivningskravet).

Som framgår ovan strider den sökta åtgärden inte mot gällande detaljplan i fråga om byggnadsarea och byggnadshöjd. Vid sådana förhållanden är utrymmet begränsat att neka bygglov på den grunden att den sökta åtgärden skulle strida mot anpassnings- och omgivningskraven med hänsyn till byggnadens placering och utformning. Vad gäller omgivningskravet krävs vidare att den olägenhet som uppstår är betydande och att den i detaljplanen angivna byggrätten kan nyttjas fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering (se rättsfallen RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59).

Enligt Mark- och miljööverdomstolen mening är byggnadens utformning i övrigt inte sådan att den kan anses strida mot anpassningskravet. Möjligheten att placera byggnaden på ett annat sätt inom fastigheten och ändå nyttja hela byggrätten enligt detaljplanen är begränsad. Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden inte heller kan anses ha utformats eller placerats på ett sådant sätt att betydande olägenhet uppstår för omgivningen.

För att bygglov ska beviljas krävs det därtill att åtgärden uppfyller kraven enligt 8 kap. 1 § PBL. Byggnaden ska därmed vara lämplig för sitt ändamål, ha god form, färg och materialverkan samt vara tillgänglig. Även om aktuell byggnad har en utformning som

vid en helhetsbedömning kan anses vara mindre lämplig för ett enfamiljshus ser inte Mark- och miljööverdomstolen skäl att avslå ansökan om bygglov på den grunden.

Sammanfattningsvis är förutsättningarna för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden och användningen i form av ett enbostadshus uppfyllda. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att ge bygglov i efterhand för det sökta enbostadshuset fastställas. Mark- och miljööverdomstolen erinrar härvid om att det endast är den sökta utformningen och användningen som ett enbostadshus som har prövats genom detta avgörande.

Mark- och miljööverdomstolen har denna dag prövat en annan ansökan om bygglov för ett enbostadshus på den aktuella fastigheten (se domstolens dom i mål nr P 14547-21).

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsråden Hanna Blomberg, referent, och Katarina Welin.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-04-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 763-22

PARTER

Klagande

Eknors Entreprenad AB

Motparter

1. E.K

2. M.K

3. B.P

4. J.S

5. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun
147 85 Tumba

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 20 januari 2022 i ärende
nr 403-75066-2021, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov i efterhand för enbostadshus på fastigheten X i Botkyrka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 12 oktober 2021 beviljade Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun (nämnden) Eknors Entreprenad AB (bolaget) bygglov i efterhand för ett enbostadshus på fastigheten X. Efter att beslutet överklagats av E.K och M.K, B.P och J.S beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) att upphäva bygglovet. Bolaget har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

För en komplett beskrivning av bakgrunden, se länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja ansökt bygglov i efterhand och fastställa nämndens beslut.

Till stöd för sin talan har bolaget i huvudsak anfört följande. Den sökta åtgärden är planerlig och står inte i strid med 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Balkonger

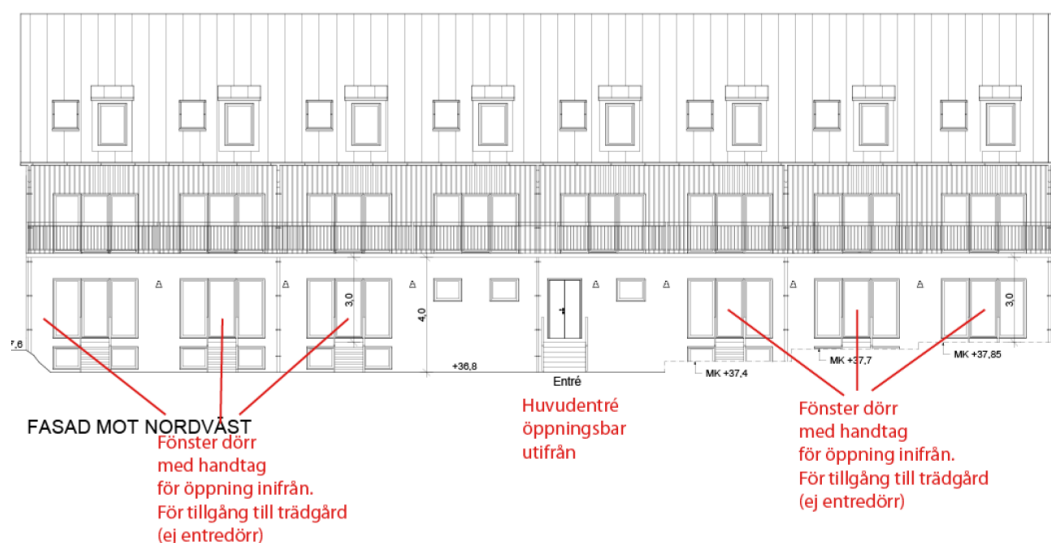
Ansökan har omarbetats på ett sådant sätt att den utvändiga trapp som tidigare fanns inritad till den ena av balkongerna har tagits bort. Således finns det inga utvändiga trappor från markplan till någon av de två balkongerna. Det finns inte heller några invändiga separata trapphus som leder direkt till balkongerna på ett sådant sätt att de skulle kunna användas som loftgångar. Mot denna bakgrund kan balkongerna inte anses utgöra loftgångar i någon del. Båda balkongernas undersida är placerad 3 meter eller mer ovan underliggande mark och balkongerna kragar inte ut mer än 1,5 meter från fasadlivet och ska därför inte räknas in i byggnadsarean (BYA) enligt SS 21054:2020. Det föreligger därför inte någon planstridighet gällande överskriden byggnadsarea. Även om det varit fråga om loftgångar som ligger utanför fasadlivet gäller samma beräkningsregler som för utkragande balkonger.

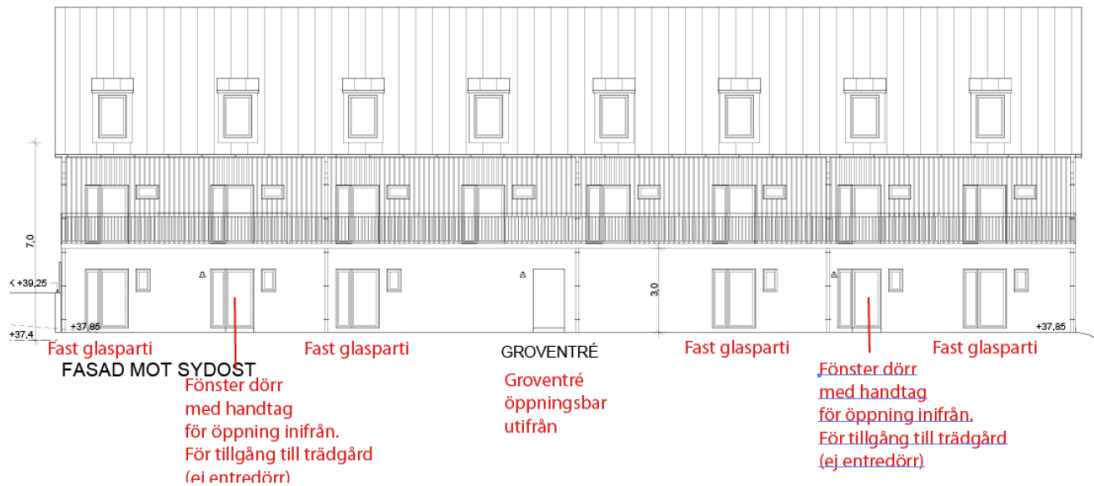
Byggnadens utformning

Länsstyrelsen har baserat sitt beslut på en subjektiv bedömning av det sökta bygglovets utvändiga och invändiga utformning. Det finns inget i den gällande detaljplanens bestämmelser eller i planbeskrivningen som reglerar eller syftar till en viss inriktning gällande utformning av bebyggelsen inom planområdet. Det torde därför öppna för en relativt fri gestaltning förutsatt att man håller sig inom planens bestämmelser, vilket sökt bygglov gör.

En bygglovsansökan ska vidare enligt praxis i regel bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden har gett in. Detta får frångås endast om det är uppenbart att ett kringgående är i fråga. En första förutsättning för att anse den bygglovsökta åtgärden som något annat än ett enfamiljshus är därmed att det uppenbart är något annat. Denna nivå kan i detta fall inte uppnås då det finns en huvudentré och ett kök. Bolaget hänvisar till Högsta domstolens bedömningar i NJA 2021 s. 187.

Vidare anser bolaget att länsstyrelsen i sin bedömning dragit felaktiga slutsatser av ritningsunderlagen samt tolkat in funktioner som inte existerar i ritningsmaterialet. Bolaget har därför förtydligat i fasaderna med röd text och pilar vad som är och kan fungera som entréer utan ombyggnad samt vad som är utåtgående fönsterdörrar med handtag för öppning endast från insidan, samt vilka partier som är fasta partier.

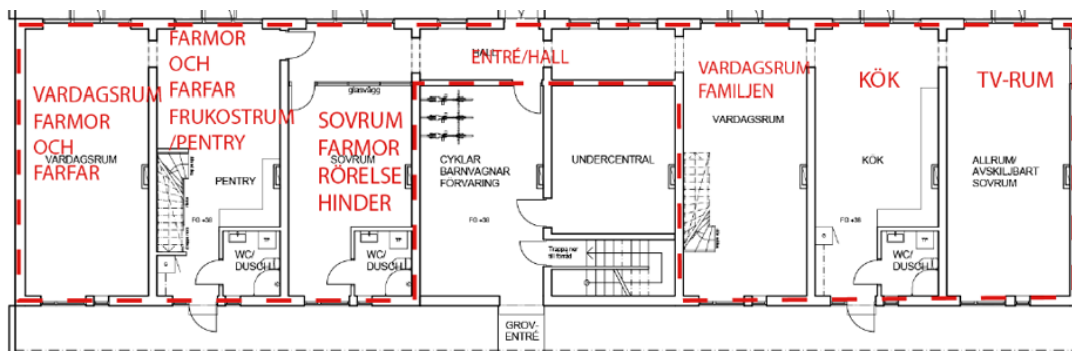




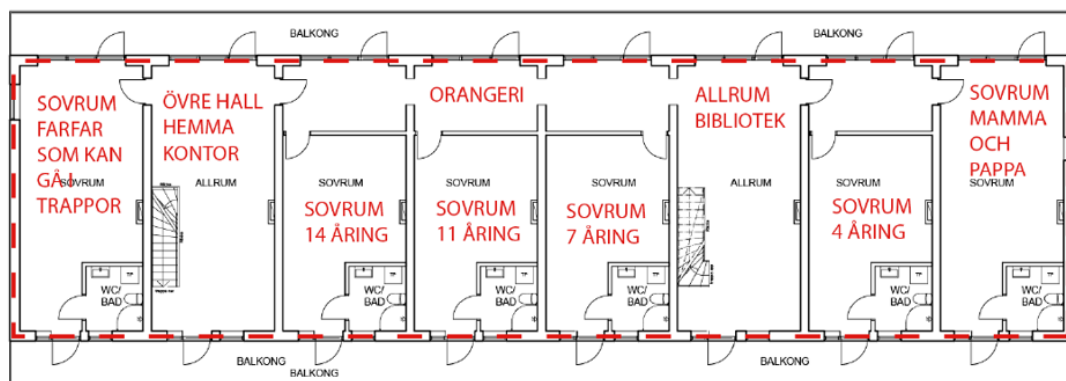
I bygglovhandlingarna har de dörrar som kan öppnas utifrån ett handtag och handtagen är inritade i fasaderna. Det finns i det sökta bygglovet endast två möjliga entréer, en huvudentré och en groventré, vilket får anses normalt för ett enfamiljshus. Det finns inte heller några trappor från markplan upp till de två balkongerna som därav inte kan utgöra loftgångar. Tillåtligheten i att en fönsterdörr kan bytas ut mot en dörr i framtiden för att skapa en ytterligare entré får prövas först i ett nytt bygglov avseende fasadändring.

Sammanfattningsvis är fasaderna ändamålsenliga för ett så pass stort enfamiljshus som byggrätten för fastigheten X tillåter enligt detaljplanen.

För att illustrera att även planernas struktur och antal rum är rimliga för ett enfamiljshus av den här storleken har bolaget låtit en ”fiktiv familj flytta in” och med röd text markerat rummets tänkbara funktion/nyttjande.



Plan 0



Plan 1

Tittar man på bostadens planer ser man ganska snabbt att det förefaller rimligt gällande såväl antal sovrum som funktioner. Inte heller dispositionen med rum i fil som länsstyrelsen invänder emot förefaller märklig, snarare naturlig och välfungerande för sitt syfte. Att samtliga sovrum har sitt eget badrum kan anses vara en lyx, men det är inte förbjudet och strider inte mot detaljplanens regleringar eller intentioner.

Sammanfattningsvis är det med dessa exempel visat att fasadutformning och planlösning lämpar sig väl för ett stort enfamiljshus.

För att illustrera att det inte är fasadutformningen eller antalet fönsterdörrar och trappor som ger intrycket av ett flerfamiljshus har bolaget provat att skissartat rita om entréfasaden och reducera antalet fönsterdörrar och trappor ut till trädgården (vilket som bolaget förstår saken är det formspråk som länsstyrelsen menar medför att fasaden ger intrycket av ett flerfamiljshus). I stället har bolaget ritat in normala fönster med spröjs som återfinns i den mest allena rådande villaarkitekturen i

Sverige. Fönster placeras in så att goda dagsljusförhållanden erhålls i rummen motsvarande det som regleras i rådande regleringar och riktlinjer. Bolaget har även reducerat balkongens längd till två mindre balkonger och ritat in ett litet förstukviststak över entrédörren.



Utifrån skissen kan man konstatera att den avgörande faktorn för intrycket av ett flerfamiljshus är den bygglovssökta byggnadens storlek och längd, inte fasadens utformning. Den byggrätt som följer med planen är generös, 25 procent av fastighetens storlek, och det finns betydligt större fastigheter inom planområdet än X. Om man kappar bort två tredjedelar av fasaden i skissen så får man en fasadbild av något som i storlek och proportioner ser ut som en generös villa. Detta illustrerar tydligt att det är fasadens storlek som är avgörande för den visuella upplevelsen.

Följdfrågan blir då om nämnden borde meddelat bolaget, som bygglovssökande, att bolaget inte kan nyttja hela byggrätten som följer med detaljplanen då ett så stort enfamiljshus visuellt kommer att uppfattas som ett flerfamiljshus o.s.v. En sådan argumentation faller på sin egen orimlighet.

Mot bakgrund av det ovan sagda anser bolaget sig ha visat att byggrätten ger underlag för en byggnad stor som ett flerfamiljshus och att fasadutformningen är av begränsad betydelse i motsats till vad länsstyrelsen kommit fram till i sitt beslut. Detta visar även på vikten av att bygglov bedöms utifrån vad som sökts och inte hur ansökan visuellt uppfattas.

Sammanfattningsvis har det bygglovssökta enfamiljshuset inga loftgångar, men 2 balkonger utmed långsidorna. Båda balkongernas undersidor är placerade 3 meter eller mer ovan underliggande mark och balkongerna kragar inte ut mer än 1,5 meter från fasadlivet och ska därför inte räknas in i byggnadsarean (BYA). Bygglovets är inte planstridigt i denna del.

Mot denna bakgrund har nämnden fattat ett riktigt beslut i att bevilja bygglov för enfamiljshus inom fastigheten X trots att det visuellt och strukturellt kan ge intrycket av att vara ett flerfamiljshus beroende på betraktarens uppfattning.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har redogjort för gällande detaljplan och tillämpliga bestämmelser utöver vad som framgår nedan. Den aktuella ansökan gäller bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus. Den fråga som domstolen har att pröva i detta mål är om åtgärderna enligt bygglovsansökan är förenliga med detaljplanen och, vid eventuella avvikelser, om avvikelserna är tillåtna enligt 9 kap. 31 b § PBL och förutsättningarna för bygglov uppfyllda.

Byggnadsarean

Bygglovsansökan i detta mål har omarbetats från tidigare ansökningar, bl.a. har den utvändiga trappan som ledde direkt till loftgångarna tagits bort. Bolaget har därför invänt att konstruktionerna nu ska bedömas som balkonger, inte loftgångar.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. En loftgång definieras av Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, som en *”långsträckt balkong längs en byggnads fasad med direkt tillträde till lägenheterna”*. En loftgång är alltså en utvändig gång utmed en byggnads fasad med en eller flera entréer. En balkong är enligt TNC 95 till skillnad från loftgången en *”med skyddsräcke försedd platta som ofta skjuter ut från väggliv”* och den *”utgör vanligen en lägenhets uteplats”*. Loftgångar ska som huvudregel räknas in i byggnadsarean enligt Svensk standard (SS 21054:2020) medan balkonger endast ska räknas med om dess lägsta punkt är belägen lägre än 3 meter ovan mark och

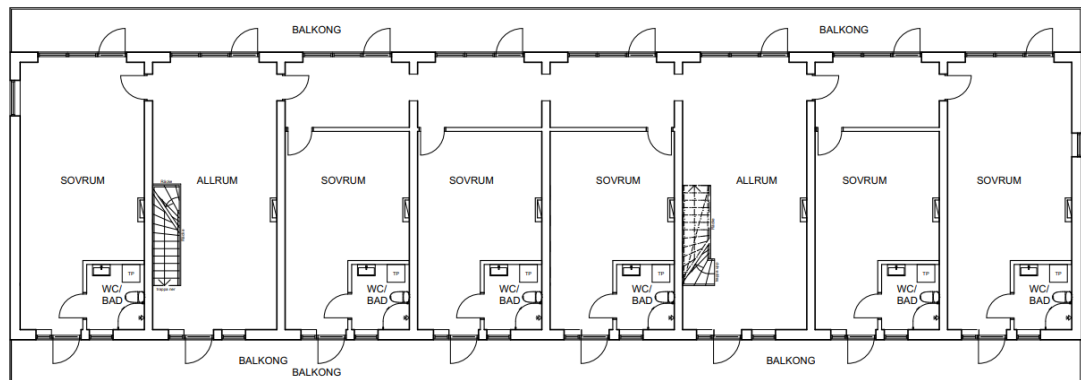
dess horisontella djup är större än 0,5 meter. Även balkonger som är belägna 3 till 5 meter över mark ska räknas om de har ett djup som överstiger 1,5 meter.

Mot bakgrund av ritningarna i målet bedömer domstolen att det i detta fall inte är fråga om loftgångar. Konstruktionen är till sin utformning förvisso en smal gång och mer att se som en passage än balkonger, men domstolen finner att dess funktion inte är att ersätta invändiga trapphus (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 januari 2020 i mål P 12397-18). Konstruktionen är därför i stället att ses som balkonger. Balkongernas mått är inte sådana att ytan ska räknas in i den totala byggnadsarean. Byggnaden är därmed planelig i denna del då byggnadsarean uppgår till 351,5 kvm och högsta tillåtna byggnadsarea enligt den som detaljplan gällande stadsplanen är 352,5 kvm.

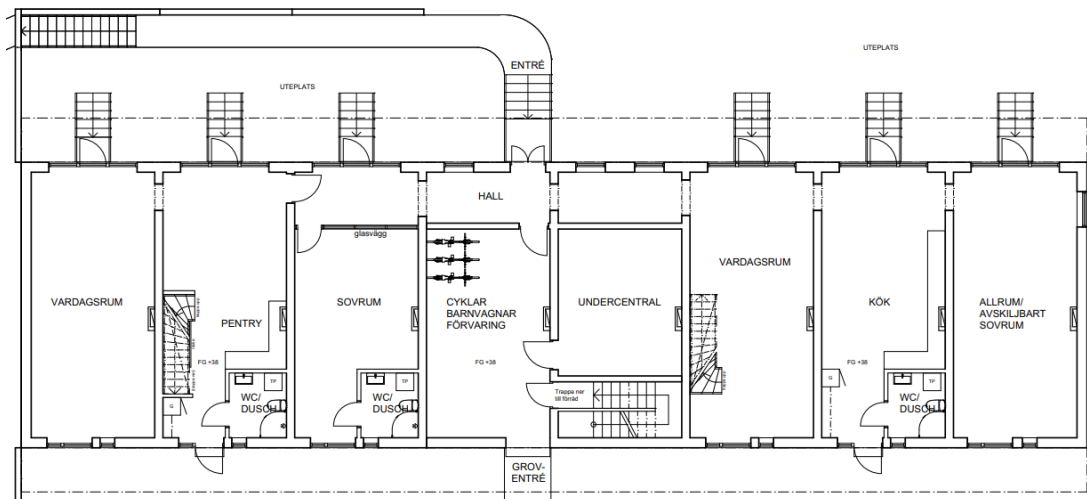
Byggnadens utformning

Av plankartan och tillhörande planbestämmelser följer att fastigheten X får användas för bostadsändamål och att endast fristående hus i två plan får uppföras. Denna domstol har i dom den 18 mars 2021 i mål nr P 2014-20 bedömt att detaljplanen för aktuellt område endast tillåter byggnation av fristående en- och tvåbostadshus. Enligt TNC 95 definieras ett enbostadshus som ett bostadshus med endast en bostadslägenhet och ett tvåbostadshus är ett bostadshus med två bostadslägenheter.

Det ifrågavarande huset, som redan har uppförts på fastigheten X, innehåller enligt bygglovshandlingarna åtta sovrum, varav samtliga har separat WC och dusch. På plan 1 har varje sovrum egen utgång till såväl balkong, som till den korridor vilken ansluter till de två trappor som leder ned till entrén på bottenplan. Samtliga rum i byggnaden har samma storlek. Vind och källare har disponerats med åtta separata förråd vardera. Domstolen noterar att bostadsfunktioner så som tvätt- och torkmöjligheter inte har redovisats i bygglovshandlingarna.



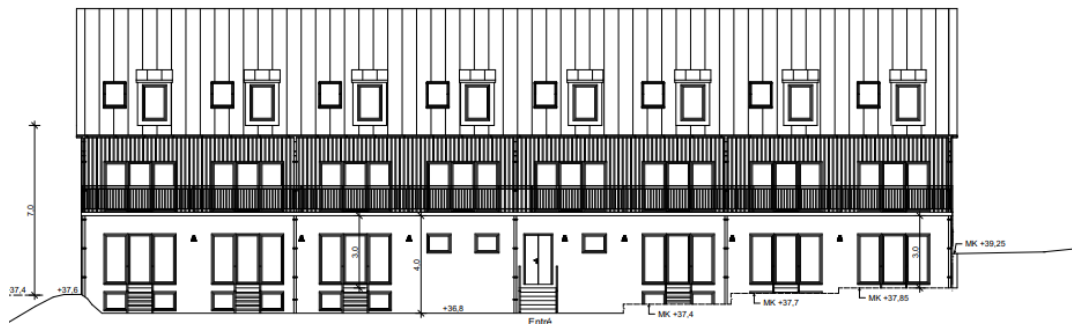
Plan 1



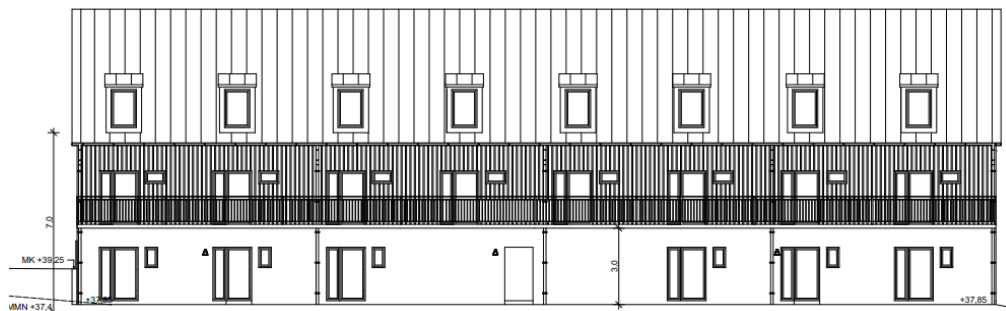
Plan 0

På den nordvästra fasaden finns totalt sju dörrar på bottenplan, varav en anges som entré. Mot sydost finns tre dörrar, varav en anges som groventré. Utöver detta finns fyra fasta glaspartier i en med dörrarna identisk utformning.

På plan 1 har fasaden utformats med fönster och dörrar i samma utförande som dörrar och fönster på bottenplan.



Fasad mot nordväst



Fasad mot sydost

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2021 s 187 ("Bygglovet i Kungsbacka") slagit fast att det är sökanden som genom sin ansökan sätter ramen för bygglovsprövningen. En ansökan ska i regel bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden har gett in. (Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2021 i mål P 473-20.)

Enligt ansökan har bygglov sökts i efterhand för ett enbostadshus. Bolaget har vidare bl.a. anfört att det enbart är byggnadens storlek som ger intryck av att det rör sig om ett flerbostadshus och att detta inte kan utgöra skäl att neka bygglov då storleken är i enlighet med detaljplan. Domstolen konstaterar dock att byggnaden utifrån bygglovshandlingarna varken funktionellt eller visuellt kan uppfattas som ett enbostadshus mot bakgrund av hur rum och källar- och vindsförråd disponerats, det stora antalet dörrar (inklusive dörrliknande öppningar) på byggnadens fasader, samt hur fasaden utformats med fönster och balkonger med separata utgångar från samtliga rum. Sammantaget delar domstolen därför länsstyrelsens uppfattning att byggnaden ger ett tydligt intryck av att utgöra ett flerbostadshus.

Vid en samlad bedömning av ansökan i dess helhet anser domstolen därför att byggnaden, oaktat bolagets benämning av den sökta åtgärden, är att betrakta som ett flerbostadshus, vilket strider mot detaljplanen på ett sätt som inte kan ses som en mindre avvikelse.

Domstolen bedömer även att byggnaden, på grund av sin utformning, inte heller kan anses uppfylla de grundläggande kraven på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse, som enligt handlingarna i målet huvudsakligen består av villabebyggelse i form av mindre enbostadshus.

Mot bakgrund av ovan finner mark- och miljödomstolen att förutsättningarna för att bevilja bygglov i efterhand i detta fall inte är uppfyllda. Vad bolaget anfört förändrar inte domstolens bedömning. Länsstyrelsen har därför haft fog för sitt beslut och överklagandet ska därmed avslås.

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

Överklagande senast den 29 april 2022.

Katarina Winiarski Dol

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Jessica Waher.