



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060109

**DOM**  
2014-09-08  
meddelad i Stockholm

Mål nr  
P 11115-13

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-15 i mål nr P 949-13, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun

### **MOTPARTER**

1. A G

2. Kooperativet Kraftkällan ekonomisk förening

### **SAKEN**

Bygglov rörande fastigheten X i Hudiksvalls kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Hudiksvalls kommun beslut den 6 november 2012, BN § 130, dnr BYGG.2012.499.

---

Dok.Id 1147261

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

**A G** har bestritt ändring.

**Kooperativet Kraftkällan ekonomisk förening** (kooperativet) har, som det får uppfattas, medgett ändring i enlighet med nämndens talan.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. De rättsfall som mark- och miljödomstolen hänvisar till har inget gemensamt med det nu aktuella ärendet. I rättsfallen var ingen annan användning än bostadsändamål tillåten enligt detaljplanerna. I det aktuella fallet medger detaljplanen, utöver bostadsändamål, där så prövas lämpligt även handels-, hantverks- och kontorsändamål i begränsad omfattning. När detaljplanen upprättades fanns sådana verksamheter i området och planen möjliggjorde fortsatta entableringar under lämplighetsprövningar från fall till fall, bl.a. med hänsyn till parkering, friytor för boende etc. Beträffande antalet anställda uppger kooperativet att det är åtta personer som arbetar 25–100 %, varav en är långtidssjukskriven. Om lokalerna är lämpliga för att rymma detta antal personer, så är det inte något som är olämpligt varken för de anställda eller för grannar då verksamheten bedrivs inomhus. Lokalernas storlek innebär i detta fall en tredjedel av ett bostadshus, dvs. enligt nämndens och länsstyrelsens bedömning en begränsad del av byggnaden. Att det är drygt 100 kvadratmeter kan inte anses ha någon betydelse. Omsättningens storlek, 775 000 kr på ett år, kan inte heller ha någon betydelse för bedömningen. Inte heller verksamhetens öppettider bör ha någon betydelse för prövningen. Det är fråga om en verksamhet som inte på något vis är ovanlig i en stadsmiljö där man som granne får finna sig i att det händer saker. Frågan är även hur motparten som inte är rågranne utan har sin fastighet på andra sidan gatan kan anses vara berörd sakägare och så påverkad av verksamheten att den inte ska kunna tålas.

A G har vidhållit vad han anfört i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. I plan- och bygglagen anges att till sakägare räknas rågrannar samt grannar på andra sidan mindre gator och vägar. Han har således talerätt i målet. Enligt RÅ 1993 ref. 9 bör i områden med bostadsändamål verksamheter kunna godtas i kombination med bostäder, om de inte är störande och kan betraktas som bostadskomplement. Detta betyder att verksamhet i begränsad omfattning kan godtas i bostadsområden trots att det inte uttryckligen står skrivet om detta i områdets detaljplan. Därigenom faller nämndens argumentation om detaljplaners olika förutsättningar. Mark- och miljödomstolen har utgått från nu gällande detaljplan och gjort en lämplighetsprövning gällande verksamhetens omfattning och om en eventuell avvikelse från detaljplanen är att se som liten och förenlig med planens syfte. Kooperativets verksamhet är inrymd i en tvåplansfastighet och omsättningen 775 000 kr avser åtta månader, inte ett år. Denna verksamhet hör inte hemma i ett bostadsområde och den ryms inte inom gällande detaljplan för området. Bygglov för ändrad användning skulle inte ha meddelats utan att detaljplanen först ändrats. Hudiksvalls kommun är i allra högsta grad inblandad i de sociala företagens verksamhet. Bostadshuset på X har nu delvis förvandlats till ett dagcenter. Tyvärr väcks misstankar om en intressekonflikt i detta ärende såtillvida att kooperativets verksamhet kan ha påverkat nämndens beslut och orsakat den frikostiga tolkningen av detaljplanen.

**Kooperativet** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det finns ett flertal andra företag inom området Tingshusbacken, bl.a. ett kontorshotell, en korvkiosk, en privat läkarmottagning samt ett städ- och VVS-företag. Kooperativets verksamhet med sömnad och möbelomklädnad (dvs. den verksamhet som har kundbesök) kommer oavsett utfallet i målet att flytta från fastigheten i början av hösten eftersom många kunder inte känner sig välkomna i kvarteret. Kooperativets hunddagis har ingen koppling till den aktuella fastigheten. Föreningens önskan är att fortsättningsvis ha en liten verksamhet i huset, med en liten städgrupp som utgår från fastigheten till sina uppdrag samt en liten rehabiliteringsverksamhet.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av underinstansernas avgöranden.

Frågan i målet är om det är förenligt med gällande detaljplan att bevilja det ansökta bygglovet för ändrad användning av huvudbyggnaden på fastigheten X i Hudiksvalls kommun.

Enligt stadsplan från 1987, som numera gäller som detaljplan, får aktuellt område användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt även för handels-, hantverks- och kontorsändamål i begränsad omfattning. Av planbeskrivningen framgår att de små butiker, hantverkslokaler och kontor som finns i området har ”legaliserats” genom planbestämmelsernas utformning och det har möjliggjorts en fortsatt etablering i samma skala under lämplighetsprövning från fall till fall bl.a. med hänsyn till parkering, friytor för boende etc.

Av utredningen i målet framgår att en del av byggnaden på fastigheten används för verksamhet som innefattar bl.a. möbelomklädnad, sömnad, administration och städverksamhet. Eftersom fastigheten således används för handels-, hantverks- och kontorsändamål är den avgörande frågan om detta sker i sådan begränsad omfattning som avses i detaljplanen.

Huruvida begreppet begränsad omfattning ska bedömas i förhållande till fastigheten, planområdet eller någon annan omständighet framgår inte av detaljplanen. Den vägledning som ges i fråga om lämplighetsprövningen avser parkeringsmöjligheter och friytor. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening kan den ansökta åtgärden inte anses medföra sådana olägenheter beträffande parkering och friytor att den inte kan tillåtas av den anledningen. Inte heller bedömer Mark- och miljööverdomstolen att verksamheten är av sådan omfattning att den ska anses olämplig inom planområdet. Mark- och miljööverdomstolen finner således att den ansökta åtgärden inte kan anses generera omgivningspåverkan utöver den som redan är bedömd och accepterad i gällande detaljplan (jfr MÖD 2012:25). Åtgärden är därmed förenlig med gällande detaljplan. Ej heller i övrigt har framkommit något som innebär att ansökan strider mot

bestämmelserna i 2 kap. 5 och 6 §§ PBL. Nämnden har därmed haft fog för sitt beslut att bevilja bygglov för den ändrade användningen. Överklagandet ska således bifallas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsassessorn Helen Blomberg.

Föredragande har varit Anders Wallin.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-11-15  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 949-13

**KLAGANDE**

A G

**MOTPARTER**

1. Hudiksvalls kommun

2. Kooperativet Kraftkällan ekonomisk förening

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen Gävleborgs beslut 2013-03-12 i ärende nr 403-8923-12, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Bygglov rörande fastigheten X, Hudiksvalls kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Byggnadsnämndens i Hudiksvalls kommun beslut den 6 november 2012, § 130, och Länstyrelsen Gävleborgs beslut den 12 mars 2013 att bevilja bygglov för ändrad användning av del av bostadshus på X.

---

**YRKANDEN M.M.**

**A G** har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut och avslår ansökan om bygglov. I andra hand har han yrkat att mark- och miljödomstolen med upphävande av länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut återförvisar målet till Hudiksvalls kommun för ny handläggning.

Till stöd för sin talan har han, utöver vad som anförts vid underinstanserna, åberopat bl.a. följande. Nämndens beslut strider mot gällande detaljplan. Mest anmärkningsvärt är att källaren i byggnaden på X numera räknas som bostad. Han har genom hela ärendet ansett att nämndens beslut att bevilja bygglov för ändrad användning av del av bostadshuset strider mot gällande detaljplan. Byggnaden har i snart ett år använts för annan verksamhet trots att den enligt detaljplanen ska användas endast för bostadsändamål. Det råder inget tvivel om vad formuleringen i gällande detaljplan betyder. Formuleringen om eventuell verksamhet som nämns i detaljplanen skapades för att ”legalisera” ett fåtal egna företagare som då redan fanns i bostadsområdet. Länsstyrelsen anför att den aktuella fastigheten består av en byggnad i tre våningar. Den aktuella byggnaden har enbart två våningar, vilket framgår av detaljplanens beteckning F II för aktuell byggnad. I dag bedriver Kraftkällan sin verksamhet i bostadshusets lägenhet i byggnadens bottenplan. Halva huset används alltså till något annat än vad som detaljplanen föreskriver. Verksamheten omfattar ett tiotal personer som dagligen befinner sig i byggnaden.

**Byggnadsnämnden** har i ett yttrande vidhållit sitt beslut.

**Kraftkällan** har anført bl.a. följande. Den uthyrda lägenheten på våning två saknar tvätt- och torkmöjligheter, varför hyresgästen förfogar över tvättstuga och torkrum i källaren. I källaren finns även förrådsutrymmen som ingår i avtalet med hyresgästen. Utifrån detta förfogar hyresgästen över 2/3 av fastigheten och således rymmer Kraftkällans verksamhet inom detaljplanens bestämmelser.

Kraftkällan är ett arbetsintegrerande socialt företag, som startades 2005 av 8 personer som då var långtidssjukskrivna och/eller långtidsarbetslösa. Målsättningen med starten av kooperativet var att tillsammans nå bättre hälsa, skapa bra arbetstränings-

platser och anpassade arbetstillfällen. Kraftkällan består idag av fem enheter. Nu aktuell enhet jobbar med sömnad/möbelomklädnad/städ/rehabilitering i mycket liten skala. På enheten är 8 personer anställda och arbetar mellan 25 – 100 procent, varav en är långtidssjukskriven. Kraftkällans verksamhet på X är en verksamhet för människor som har stort behov av en lugn och stressfri arbets-miljö. Omsättningen av Kraftkällans verksamhet på X uppgick förra året till 775 000 kr. Verksamhet i huset pågår som längst mellan kl. 08:00 och 15:00, måndag till fredag. Hela Kraftkällan har 34 personer anställda och omsatte förra året 4,5 miljoner.

### DOMSKÄL

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) krävs bygglov bl.a. för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

Av 9 kap. 30 § första stycket p. 2 PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot detaljplanen. I 9 kap. 31 b § PBL anges bl.a. att trots vad som stadgas i 9 kap. 30 § första stycket p. 2 PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

9 kap. 31 b § PBL har sin motsvarighet i den tidigare gällande plan- och bygglagens 8 kap 11 § sjätte stycket (ÄPBL, 1987:10). Av förarbetena till sistnämnda bestämmelse (prop. 1989/90:37 s. 55f, jfr prop. 1985/86:1 s. 714) framgår bl.a. följande. Smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på punktprickad mark – ska kunna medges som en mindre avvikelse. Däremot bör det inte vara möjligt att godta sådana avvikelser som innebär att marken ska användas för ett i planen icke avsett ändamål. I sakens natur ligger att en godtagbar avvikelse endast har en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avsteg som



inte ligger i linje med planens syfte får således inte medges. I sådana fall krävs det en planändring. Även i lagmotiven till bestämmelsen i 9 kap. 31 b § PBL (prop. 2010/2011:63 s. 51) anges att förutsättningen för att ge bygglov är att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Kammarrättens i Sundsvall dom den 20 september 2010 i mål 2949-09 avsåg fråga huruvida viss byggnads bottenplan skulle få tas i anspråk för kontor i stället för bostäder. För fastigheten gällde en detaljplan, av vilken framgick att det aktuella området enbart fick bebyggas med bostadshus i två våningar. Kammarrätten fann dels att ändringen stred mot detaljplanen, dels att ändringen inte heller utgjorde en sådan mindre avvikelse för vilken bygglov kunde beviljas.

I rättsfallet RÅ 1993 ref. 9 blev handelsverksamhet av ringa omfattning (reparation av tennisracketar) som inte innefattade försäljningsverksamhet godtagen som s.k. bostadskomplement och ansågs inte innefatta avvikelse från planen, som för den aktuella fastigheten föreskrev att den fick användas endast för bostadsändamål. Företagsformen var en enskild firma med en mycket låg omsättning baserad på intäkter från grannar, släkt och bekanta. Det fanns inte någon skylt eller annat som utåt upplyste om verksamheten. Av domen framgår att Regeringsrätten fäste särskilt avseende vid att det inte bedrevs någon försäljningsverksamhet i lokalerna.

Fastigheten X är belägen inom detaljplanelagt område och av gällande plan (stadsplan, akt 21-P87:68) framgår att byggnader inom det aktuella området får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt även för handels-, hantverks- och kontorsändamål i begränsad omfattning. Vad som avses med uttrycket ”begränsad omfattning” framgår inte av planen. I planen anges dock att ”de små butiker, hantverkslokaler och kontor som finns i området har ”legaliserats” genom planbestämmelsernas utformning och det har möjliggjorts en fortsatt etablering i samma skala under lämplighetsprövning från fall till fall bl.a. med hänsyn till parkering, friytor för boende etc.”

Vad först avser frågan huruvida Kraftkällans verksamhet kan anses bedriven i ”be-  
gränsad omfattning” bedömer mark- och miljödomstolen, mot bakgrund av antalet  
anställda, lokalernas storlek (ca 110 m<sup>2</sup>), verksamhetens omsättning och öppettider  
samt uttalandet i stadsplanen om småskalig verksamhet, att så inte är fallet. Mark-  
och miljödomstolen finner alltså att verksamheten avviker från tillåten markan-  
vändning enligt stadsplanen.

Vid denna bedömning har mark- och miljödomstolen därefter att ta ställning till om  
bygglov ändå kan beviljas till följd av att avvikelsen är att se som liten och dessu-  
tom förenlig med planens syfte. Domstolen finner därvid att Kraftkällans verksam-  
het har en sådan omfattning att den inte ryms i begreppet liten avvikelse från plan-  
bestämmelserna.

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen därför det bevil-  
jade bygglovet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 6 december 2013. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Simonsson och  
tekniska rådet Mats Andersson. Föredragande har varit tingsnotarien Ewa Karlberg.