



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2023-01-13
Stockholm

Mål nr
P 14547-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-03-23 i mål nr P 1727-21, 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 25 augusti 2020, § 195, dnr SBN 2020-000438, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Botkyrka kommun.

Dok.Id 1867614

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, B.P och **E.K**, har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

J.S, som beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet, har inte kommit 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 sökts 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 utkragande byggnadsdel, definition av loftgång och beräkning av byggnadsarea är noggrann och saklig. Nämnden bedömer att de aktuella balkongerna uppfyller kriterierna för utkragande byggnadsdel som inte ska ingå i byggnadsarean och medger att beslutet om bygglov ska fastställas.

M.K har anfört i huvudsak följande. Frågan om loftgång har redan prövats och mark- och miljödomstolen har bedömt att konstruktionen på den sökta åtgärdens fasad mot sydost är att bedöma som en loftgång.

B.P har anfört i huvudsak följande. Byggnaden har inte förändrats storleksmässigt sedan flerfamiljshuset med 14 lägenheter år 2017. Hen hänvisar till ritning avseende vindsvåningen från den 14 februari 2017 och fotografi. Om medelmarknivån är där ritningen anger byggnadshöjd så hamnar kanske källarfönstren under mark.

E.K har anfört i huvudsak följande. Frågan om loftgång har redan prövats och mark- och miljödomstolen har bedömt att konstruktionen på den sökta åtgärdens

fasad mot sydost är att bedöma som en loftgång. Tingsrätten skriver att detta fall börjar bli överprövat. Hur många gånger kan man söka bygglov och få det beviljat?

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för sökt åtgärd, enligt bygglovsansökan daterad den 25 maj 2020, uppförande av ett enbostadshus på fastigheten X.

Den första fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea.

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.

Av utredningen i målet framgår att den aktuella fastigheten har en area om 1 410 kvadratmeter och att största tillåtna byggnadsarea (högst 25 procent av tomten) därmed är 352,5 kvadratmeter. 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 och 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 långsgående 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 och även utifrån genom en utvändigt trappa på byggnadens kortsida i sydväst. Mark- och miljööverdomstolen bedömer – i motsats till länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen – att de utkragande byggnadsdelarna inte är att bedöma som loftgångar. Även om det är möjligt att nå en av de utkragande byggnadsdelarna genom den utvändiga trappan utgör konstruktionerna inte entré till byggnaden och ingår inte på annat sätt i byggnadens kommunikationsytor (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 planerlig i fråga om byggnadsarea.

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 5305-22). De två ansökningarna om bygglov skiljer sig huvudsakligen åt på sådant sätt att det enligt bygglovsansökan i förevarande mål finns en utvändigt trappa som leder från den ena balkongen ner till marken, medan den sökta åtgärden i mål nr P 5305-22 saknar utvändigt trappa. I mål nr P 5305-22 har Mark- och miljööverdomstolen även prövat om åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser vad gäller bebyggelsens utformning och byggnadshöjd samt om byggnaden uppfyller anpassnings- och omgivningskraven i 2 kap. PBL och utformningskraven i 8 kap. PBL. Vidare har domstolen prövat 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.

Med hänsyn till likheten mellan de två ansökningarna om bygglov och den prövning som Mark- och miljööverdomstolen har gjort i mål nr P 5305-22 finns det enligt domstolens mening inte skäl att återförvisa nu ifrågavarande mål till länsstyrelsen för

prövning av övriga invändningar mot bygglovet. Invändningarna kan i stället prövas direkt av Mark- och miljööverdomstolen i detta mål.

Vid angivna förhållanden går Mark- och miljööverdomstolen vidare till att pröva om de sökta åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser om bebyggelsens utformning och om det föreligger hinder att bevilja bygglov då byggnaden kan komma att användas eller i framtiden utformas för ett annat ändamål än vad det söks bygglov för samt om åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd och om byggnaden uppfyller anpassnings- och omgivningskraven i 2 kap. PBL och utformningskraven i 8 kap. PBL.

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 bygglovsärendet. 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).

I fråga om beräkningen av den aktuella byggnadens höjd bedömer Mark- och miljööverdomstolen att takkuporna på byggnaden inte är sådana att de 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 åtgärden skulle strida mot anpassnings- och omgivningskraven med hänsyn till den planerade 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.

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
2021-03-23
meddelad i
Nacka

Mål nr P 1727-21

PARTER

Klagande

Eknors Entreprenad AB

Motparter

1. T.B.L
2. E.K
3. M.K
4. A.K.M.L
5. B.P
6. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun, 147 85 Tumba
7. J.S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2021-02-12 i ärende nr 403-57991-2020, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Botkyrka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Eknors Entreprenad AB (bolaget) har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra Länsstyrelsen i Stockholms läns (länsstyrelsen) beslut och fastställa Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommuns (nämndens) beslut om bygglov.

Till stöd för sin talan har **bolaget** hänvisat till vad som anförts hos underinstansen. Därutöver har bolaget gjort bl.a. följande tillägg.

Begreppet ”loftgång” har sitt ursprung från loftboden. Loftboden är en byggnadstyp med anor från medeltiden. Loftbodens övervåning är något indragen och bildar en sval- eller loftgång. Sval- eller loftgången ligger under ett tak, är delvis inbyggd och löper längs hela husets långsida. En sval- eller loftgång är en gång utanpå en huskropp, t.ex. framför övre botten i en loftbod. Taket kan vara en del av själva byggnadens takfall, ett förtak eller bjälklaget till en överliggande våning eller svalgång och stöds vanligtvis på pelare, med räcke eller bröstvärn emellan.

Gemensamt för loftgångar är att den är förlagd under ett tak eller är en del av en konstruktion med tak. Så är inte fallet i det nu sökta lovet för enfamiljshus. Lovsökta enfamiljshus är två balkonger vilka enligt Svensk standard (SS 21054:2009) inte utgör byggnadsarea förutsatt att avståndet till underliggande mark är tre meter eller mer. Eftersom de två längsgående balkongerna inte är försedda med tak eller har en motsvarande längsgående balkong har länsstyrelsen felaktigt bedömt balkongerna som loftgångar.

Länsstyrelsen har hänvisat till två avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Gemensamt för dessa två avgöranden är att byggnaderna riktigt är försedda med loftgångar eftersom de har ett tak eller utstickande bjälklag som fungerar som en takkonstruktion. Vidare utgör utvändiga trapphus och loftgångar samtliga kommunikationsytor till entréer. De två avgörandena kan inte vara vägledande i nu aktuellt ärende.

Det sökta lovet för enfamiljshus har två entréer i markplan och invändiga trappor mellan våningsplanen. De två balkongerna nås från balkongdörrar på det sätt som en balkong normalt nås ifrån ett intilliggande bostadsrum.

Mark- och miljööverdomstolen har i mål nr P 11963-18 bedömt att balkonger inte var att beakta som loftgångar samt att de inte skulle anses utgöra byggnadsarea då de var placerade tre meter över underliggande marknivå. Den bedömningen hade även länsstyrelsen gjort. Mark- och miljööverdomstolen har i mål nr P 12397-18 gjort den motsatta bedömningen.

En loftgång har ett tak av någon form. Så är inte fallet i aktuellt ärende. Enfamiljshuset är försett med öppna balkonger och avståndet till underliggande mark är tre meter eller mer. Balkongerna upptar således inte byggnadsyta. Högsta tillåtna byggnadsyta enligt detaljplanen har inte överskridits.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har redogjort för gällande detaljplan och tillämpliga bestämmelser.

Mark- och miljödomstolen anser att konstruktionen på den sökta åtgärdens fasad mot sydost är att bedöma som en loftgång. Loftgångens funktion synes vara att i byggnaden ersätta invändiga trapphus och entréutrymmen. Vidare får loftgången en inte obetydlig påverkan på den fasad där den placeras. Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 16 januari 2020 i mål nr P 12397-18 funnit att huvudregeln är att loftgångar ska ingå i byggnadsarean. Mark- och miljödomstolen anser inte att den utformning det är fråga om i målet föranleder någon annan bedömning. Byggnadsarean för byggnaden blir således ca 410 kvadratmeter, vilket innebär att åtgärden strider mot detaljplanen eftersom den största tillåtna byggnadsarean enligt detaljplanen är ca 352 kvadratmeter. Avvikelsen kan inte anses som en liten avvikelse.

Mot bakgrund av ovan finner mark- och miljödomstolen, lika med länsstyrelsen, att förutsättningarna för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden i förevarande fall inte

är uppfyllda. Vad som i övrigt framkommit ändrar inte denna bedömning. Bolagets överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 13 april 2021.

Karin Röckert

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Alexandra Venander.