



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060310

**DOM**  
2023-06-15  
Stockholm

Mål nr  
P 7391-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-24 i mål nr P 3180-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HM

Ombud: Advokaten AB

## Motpart

1. GH

2. RJ Adress som 1

Ombud för 1 och 2: Advokaten JW

3. Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun  
971 85 Luleå

## SAKEN

Bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus på  
fastigheten X i Luleå kommun

---

Dok.Id 1939442

**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

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut den 11 augusti 2021, § 185, ärendenr L-2021-248, att ge bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Luleå kommun och avslår bygglovsansökan.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**HM** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut att bevilja bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X.

**RJ** och **GH** samt **Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**HM** har, utöver vad han anförde i underinstanserna, anført sammanfattningsvis följande till stöd för sin talan.

I det aktuella kvarteret har inga dispenser getts som avser fyra av de fastigheter som bebyggt före den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, trädde i kraft. Ytterligare en dispens är ovidkommande eftersom den endast avser dispens att uppföra byggnad på punktprickad mark. Det har endast meddelats relevanta dispenser på tre fastigheter i området. På två av fastigheterna meddelades dispens både avseende bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea och bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns. På den tredje fastigheten lämnades dispens endast från bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns. Vid dessa dispenser hade samtliga grannar också gett sitt samtycke till åtgärderna. Två av byggloven i området har meddelats efter att ÄPBL trädde i kraft och saknar därför betydelse för frågan om systematisk dispensgivning har förekommit.

**RJ** och **GH** har, utöver vad de anförde i underinstanserna, anført sammanfattningsvis följande till stöd för sin talan.

Deras utredning visar att samtliga bygglov som beviljats i deras kvarter före år 1987 avviker från detaljplanen. Avvikelserna avser både byggnadsarea och avståndet till fastighetsgräns. Utredningen bekräftar således att det har förekommit systematisk

dispensgivning för samma typer av avvikelser från detaljplanen som den nu aktuella bygglovsansökan innefattar före ÄPBL trädde i kraft.

Vid bedömningen av om en systematisk dispensgivning har förekommit är det av betydelse om fastigheterna som saknar dispens har fått avslag på en dispensansökan eller om orsaken är att bygglovsansökan har bedömts vara planenlig. I den utredning de har gett in finns inte något exempel på en bygglovsansökan som har avslagits med hänvisning till planbestämmelserna om största byggnadsarea eller minsta avstånd till fastighetsgräns.

**Miljö- och byggnadsnämnden** har stått fast vid det som nämnden anförde i mark- och miljödomstolen och i skälen till sitt beslut.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **Planförutsättningarna på platsen**

Målet gäller en ansökan om bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av ett enbostadshus. För bygglovsfastigheten gäller byggnadsplan för Stadsön i Gammelstad, fastställd den 16 november 1955, som detaljplan. Av detaljplanens bestämmelser framgår bl.a. att största tillåtna byggnadsarea för fastigheten är 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för uthus. Det framgår också att huvudbyggnad inte får placeras inom 4,5 m från gräns mot grannfastighet. Inte heller får uthus uppföras närmare fastighetsgräns än 3 m, om de inte uppförs i gränsen.

### **Den lovsökta bostadsbyggnaden med garage överskrider den tillåtna byggnadsarean**

Den lovsökta åtgärden avser tillbyggnader på en bostadsbyggnad som är sammanbyggd med ett garage. RJ och GH har gjort gällande att byggnadsarean för bostadsbyggnaden och garaget ska beräknas separat för bostadsbyggnaden respektive garaget eftersom det är fråga om en huvudbyggnad och en kompletteringsbyggnad som är sammanbyggda.

Bedömningen av om en sammanbyggd bostadsbyggnad och komplementbyggnad ska anses utgöra en huvudbyggnad eller två separata byggnader ska göras utifrån en helhetsbedömning. Vid denna bedömning har det visuella intrycket stor betydelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 oktober 2013 i mål nr P 8533-12).

Garaget är i detta fall sammanbyggt med den befintliga bostadsbyggnaden så att väggen på bostadsbyggnadens sydöstra kortsida delas med garaget. Redan detta gör att garaget kan uppfattas som en del av huvudbyggnaden. De lovsökta åtgärderna innefattar dessutom bl.a. en tillbyggnad i anslutning till garaget som ska användas som sovrum. Eftersom sovrummet kommer vara tillgängligt genom en dörr från bostadsbyggnaden blir rummet en integrerad del av bostadsbyggnaden. Härigenom förstärks intrycket av att garaget och bostadsbyggnaden utgör fastighetens huvudbyggnad. Prövningen av om det finns förutsättningar för att bevilja bygglov för de lovsökta åtgärderna ska därför göras utifrån att garaget och bostadsbyggnaden tillsammans utgör en huvudbyggnad.

RJ och GH har beräknat den totala byggnadsarean inklusive de lovsökta åtgärderna till ca 175 m<sup>2</sup>. Enligt Mark- och miljööverdomstolens beräkningar skulle byggnadsarean för huvudbyggnaden uppgå till ca 200 m<sup>2</sup>. Domstolen konstaterar att balkongen utgör en sådan utkragande byggnadsdel som väsentligt påverkar användningen av underliggande mark och som därmed utgör mätvärd byggnadsarea. Detsamma gäller taket i anslutning till entrédörren, som inte kan anses utgöra ett sådant skärmtak som ska exkluderas vid beräkningen av byggnadsarean. Byggnadsarean skulle således bli avsevärt större än de 120 m<sup>2</sup> som detaljplanen tillåter.

#### **Avvikelsen från detaljplanen är inte en liten avvikelse**

En avvikelse som innebär att byggnadsarean överskrids med mer än 50 procent kan som huvudregel inte anses utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap.

31 b § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

I förarbetena till ÄPBL uttalas dock att om utbyggnaden av ett kvarter eller ett område skett före ÄPBL:s ikraftträdande den 1 juli 1987, genom systematiskt medgivna

dispenser av samma slag på flera fastigheter, så kan detta leda till att samma avvikelser på återstående fastigheter ska anses vara ”mindre” och därför godtas. Detta förutsatt att dispenserna är förenliga med planens syfte. (Se prop. 1989/90:37 s. 57.)

RJ och GH har gjort gällande att nämnden systematiskt har medgett dispenser av samma slag i området tidigare och att den aktuella avvikelsen därför utgör en liten avvikelse.

Av det material som RJ och GH har åberopat framgår att det har förekommit enstaka dispenser från både bestämmelserna om tillåten byggnadsarea och avstånd till fastighetsgräns inom det aktuella området före ÄPBL trädde i kraft. Enligt Mark- och miljööverdomstolen finns det däremot inte stöd för att det meddelats dispenser i samband med utbyggnaden av området i en sådan omfattning att det har förekommit systematisk dispensgivning. Det som har anförts avseende tidigare avvikelser från detaljplanens bestämmelser om tillåten byggnadsarea innebär därför inte att den nu aktuella avvikelsen kan godtas som en liten avvikelse enligt 9 kap.

31 b § 1 PBL. Redan med anledning av de lovsökta åtgärdernas avvikelse från detaljplanens bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea saknas det därför förutsättningar för att bevilja det sökta bygglov. Det som RJ och GH har anført rörande den kommunala likställighetsprincipen samt vad som i övrigt framkommit i målet medför inte någon annan bedömning.

Sammanfattningsvis ska mark- och miljödomstolens dom därför ändras på så sätt att bygglov upphävs och ansökan avslås.

Mark- och miljööverdomstolen noterar avslutningsvis att frågan om det föreligger s.k. planenligt utgångsläge eller om avvikelser från planen har godtagits vid tidigare bygglovsprövning (9 kap. 30 § första stycket 1 PBL) aktualiseras vid en ny bygglovsprövning. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det i nuläget saknas utredning som gör det möjligt att med tillräcklig precision bedöma frågan om huvudbyggnadens placering i förhållande till fastighetsgränsen mot grannfastigheten. Nämnden behöver beakta detta om åtgärder av det här aktuella slaget prövas på nytt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Johan Hjalmarsson samt tf. hovrättsassessorn Emil Carlborg, referent.

Fördragande har varit Helene Montán.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-05-24  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 3180-21

## **PARTER**

### **Klagande**

1. GH
2. RJ

Ombud för 1–2: Advokat JW

### **Motpart**

1. Miljö- och byggnadsnämnden, Luleå kommun  
971 85 Luleå
2. HM

Ombud: Advokaterna AB och AL

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Länsstyrelsen i Norrbottens län den 8 november 2021, ärende nr 403-12464-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Luleå X

Dok.Id 406486

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 <b>E-post:</b> mmd.umea@dom.se www.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00



**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen ändrar länsstyrelsens beslut och fastställer Miljö- och byggnadsnämndens i Luleå kommun beslut den 11 augusti 2021, ärende L-2021-248, att bevilja bygglov för utvändig ändring samt tillbyggnad av enbostadshus.

---

### **BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) har den 11 augusti 2021 beslutat att bevilja bygglov för utvändig ändring samt tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X, efter ansökan av GH och RJ .

HM, ägare av grannfastigheten Y, överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen).

Länsstyrelsen beslutade den 8 november 2021 att upphäva nämndens beslut eftersom den lovsökta åtgärden avvek från gällande byggnadsplan i allt för många avseenden för att kunna betraktas som en liten avvikelse från planen.

### **YRKANDEN M.M.**

GH och RJ har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov.

**HM** har bestritt yrkandet.

**Nämnden** har motsatt sig ändring.

### **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT I MÅLET**

Parterna har anfört i huvudsak följande.

#### **GH och RJ**

##### Felaktiga förutsättningar

Länsstyrelsens beslut vilar på felaktiga förutsättningar i fråga om omfattningen av lovsökt åtgärd och dess förhållande till befintlig area. Länsstyrelsen har vidare gjort en felaktig bedömning i fråga om avvikelens betydelse.

Länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning såtillvida att ”tillbyggnaden” dvs. den byggnadsdel som innehåller garaget utgör en självständig volym och att bostadshus och garage (uthus och annan gårdsbyggnad enligt mom. 2 i planbestämmelserna)

ska beräknas separat. Länsstyrelsen har också gjort en riktig bedömning när den kommit fram till att avvikelserna i det här fallet inte kan få någon prejudicerande effekt.

Däremot har länsstyrelsen grundat sitt beslut på felaktiga förutsättningar. Det stämmer således inte att total avvikelse för huvudbyggnaden blir 24 procent. Kontrollmätning av byggnadernas area har skett med hjälp av arkitekt Bengt Aili, Stark Arkitekter. Kontrollmätningen utvisar att huvudbyggnadens nuvarande byggnadsarea är 124,1 m<sup>2</sup>, att tillbyggnaden till huvudbyggnaden ger ytterligare 6,27 m<sup>2</sup> och att den sammanlagda ytan efter tillbyggnad kommer avvika från detaljplanen med 8,6 procent utöver detaljplanens 120 m<sup>2</sup>.

Garagedelen är idag 30,61 m<sup>2</sup> stor och blir efter tillbyggnad om 13,66 m<sup>2</sup> sammanlagt 44,7 m<sup>2</sup> stor. Det utgör en avvikelse på 11,8 procent i förhållande till detaljplan.

Sammantaget uppgår avvikelserna i fråga om byggnadsarea till 9,4 procent i förhållande till detaljplanens 160 m<sup>2</sup>.

Vid kontrollmätning av byggnadernas avstånd till fastighetsgränsen har beräkningen gjorts med ledning av situationsplanen från 1972 års bygglov, eftersom gränserna i Lantmäteriets karttjänst inte är tillräckligt noggranna. Kontrollmätningen i den här delen utvisar att garaget även efter tillbyggnaden kommer att ligga minst tre meter från fastighetsgränsen och att det således inte föreligger någon avvikelse i fråga om avståndet till gränsen.

#### Liten avvikelse

Länsstyrelsen har inte fört något resonemang kring den omständigheten att ”liten avvikelse” inte är ett absolut begrepp vare sig i absoluta eller relativa tal. Tvärtom kan och ska förhållandena i det enskilda fallet inverka såväl på bedömningen av om en avvikelse är liten som på frågan om avvikelserna är förenliga med planens syfte.

Om det enligt lagstiftningen som gällde före ÄPBL har medgivits dispenser av samma slag för flera fastigheter inom ett område, kan det leda till att samma avvikelser ska anses vara liten på återstående fastigheter, även om avvikelserna egentligen inte är liten (jfr prop. 1989/90:37 sid. 57 och MÖD 2016-04-26 mål nr P 10682-15).

Såväl miljö- och byggnadsnämnden som länsstyrelsen har konstaterat att det i planområdet finns flera exempel på avvikelser från planen. Dessa har godtagits såväl före som efter den 1 juli 1987 och har således självständig betydelse för bedömningen av om avvikelserna i det nu aktuella fallet är små.

Av betydelse för bedömningen av om arean utgör en liten avvikelse är bl.a. omgivningens skala och karaktär samt om avvikelsen har behövts för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl (MÖD 2018-04-20 mål nr P 11778-17/MÖD 2018:4 och MÖD 2013-08-29 mål nr P 601-13).

Som anförts i tidigare skrivelser i ärendet är byggnaderna i området genomgående betydligt större än byggnaderna på Luleå X. Detta skulle gälla även om ansökta åtgärder beviljas och vidtas. Området är ett tätbebyggt villaområde. Omgivningens skala och karaktär talar således också för att avvikelserna är liten. De båda utbyggnaderna är nödvändiga för att åstadkomma en bättre planlösning. Nuvarande entré på huvudbyggnadens norra sida leder i princip direkt in till en trappa till den nedre delen av suterrängvillan, vilket utgör en potentiellt farlig situation. Det behövs också ett utrymme för att hänga av sig ytterkläder och skor. Det utrymmet är idag otillräckligt. Utbyggnaden på garagedelen (uthuset) krävs för att skapa utrymme för ett tredje sovrum, vilket i annat fall inte är möjligt.

HM har inte motsatt sig utbyggnaden av entrén på huvudbyggnadens norra sida. Även det utgör en omständighet av betydelse som länsstyrelsen underlåtit att beakta i sin bedömning.

#### Förenlighet med planens syfte

Syftet med 1955 års byggnadsplan var bland annat att skapa egnahemsområden med små tomter. Husavstånd och läge i förhållande till gata skulle variera för att ge omväxling i stadsbilden. De avvikelser som föreligger i fråga om byggnadsarea är helt förenliga med detta syfte.

#### Granskningsarkitektens yttrande

HM har hänvisat till granskningsarkitektens utlåtande intaget i sammanträdesprotokoll 1972-07-03 som bevis för att bostadsdel och det vidbyggda garaget tillsammans ansågs utgöra en huvudbyggnad. Stadsarkitektens uttalande kan inte tolkas på det sättet. Mot bakgrund av att huvudbyggnad enligt byggnadsplanen inte får uppta större areal än 120 m<sup>2</sup> skulle "huvudbyggnadens" storlek under sådana förhållanden ha noterats som en avvikelse från planen. Bedömningen år 1972 måste i stället ha varit att huvudbyggnad och garage var två byggnader som var och en höll sig inom byggnadsplanens angivna mått.

#### Kommunens tillämpning av byggnadsplanen

Att kommunen tolkat och tillämpat byggnadsplanen så att sammanbyggda eller integrerade byggnader utgör huvudbyggnad respektive uthus med olika tillåtna byggnadsareor och olika tillåtna avstånd till grannfastighet framgår av samtliga beviljade bygglov för fastigheterna söder om S-vägen.

Alla byggnader har huvudbyggnad och garage sammanbyggda eller integrerade och samtliga garagebyggnader ligger också närmare tomtgräns än 4,5 meter. Dessa fastigheter är alla byggda efter huset på S-vägen 7.

Följande utgör en sammanfattande beskrivning av byggnaderna söder om S-vägen, som omfattas av samma byggnadsplan från 1955:

- S-vägen 3: 1 plan + vindsvåning med vidbyggt garage 3 meter från tomtgräns. Byggår: 1976 med total byggnadsyta över 200 m<sup>2</sup>.

- S-vägen 5 (Morins eget hus): 1 plan + vindsvåning samt integrerat garage mindre än 1 meter från tomtgräns. Byggår: 1996 med total byggnadsyta över 200 m<sup>2</sup>.
- S-vägen 9: 1 plan + vindsvåning samt integrerat garage 3 meter från tomtgräns. Byggår: 2004 med total byggnadsyta om 176 m<sup>2</sup>.
- S-vägen 11: Suterränghus med vindsvåning och vidbyggt garage. Byggår: 1980 med total byggnadsyta om 160 m<sup>2</sup>.
- S-vägen 13: Suterränghus med vidbyggt garage ca 1,5 meter från tomtgräns. Byggår: 1964 med total byggnadsyta över 200 m<sup>2</sup>.
- S-vägen 15: Suterränghus med vidbyggt garage ca 1 meter från tomtgräns. Byggår: 1973, stor ombyggnation 2018 med bl.a. vindsvåning, total byggnadsyta över 200 m<sup>2</sup>.

#### Förtydligande i fråga om ritning

Den yta som i ritningen finns mellan garaget och sovrummet avser del av garaget som är tänkt att tas i anspråk som förvaringsutrymmen med åtkomst från sovrumsdelen.

#### **HM**

#### Avvikelse från bestämmelse om högsta tillåtna byggnadsarea

Bostadshuset på fastigheten uppfördes ursprungligen med stöd av ett av nämnden den 7 juli 1972 beviljat bygglov. Av sammanträdesprotokollet framgår att granskningsarkitekten tillstyrkte byggnadslov ”under förutsättning att utsättning, sockelkontroll och färgsättning sker i samråd med stadsarkitektkontoret samt att dispens lämnas från bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan enär byggnaden uppföres på närmare avstånd än 4,5 m från grannes tomtgräns men att berörd markägare medgivit byggnadsföretaget.”

Av planbestämmelserna i den gällande byggnadsplanen, fastställd den 16 november 1955, (som ska gälla som detaljplan) framgår att fastigheten får bebyggas endast med hus som uppförs fristående, § 4 Mom. 1, och att huvudbyggnad inte får uppta

större areal än 120 m<sup>2</sup>, § 6 Mom. 1. Det framgår vidare att huvudbyggnad inte får läggas närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter, § 6 Mom. 3. Motsvarande gräns för uthus eller annan mindre gårdsbyggnad (som inte byggs samman med likvärdig byggnad på grannfastigheten, dvs. annat uthus eller mindre gårdsbyggnad, jfr nedan) är 3 meter, § 6 Mom. 5. Det finns inget i beslutet som tyder på att granskningsarkitekten, genom bruket av uttrycket ”byggnaden”, ansåg något annat än att bostadsdelen och det vidbyggda garaget tillsammans utgjorde en huvudbyggnad. Om granskningsarkitekten betraktat det vidbyggda garaget som ett uthus eller annan gårdsbyggnad, som enligt planbestämmelserna får uppta en areal om högst 40 m<sup>2</sup>, § 6 Mom. 2, kan man fråga sig varför denne i så fall gjorde sitt förbehåll med angivande av 4,5 meter och inte med de 3 meter som föreskrivs i byggnadsplanen.

GH och RJ har vid länsstyrelsen gjort gällande att planen saknar förbud mot att sammanbygga huvudbyggnad och uthus med varandra. Som framgår av den ovan återgivna planbestämmelsen i § 4 Mom. 1 är påståendet felaktigt; att fastigheten får bebyggas endast med hus som uppförs fristående betyder, enligt den praxis som växt fram, att en huvudbyggnad inte får sammanbyggas med något annat hus, dvs. vare sig med uthus eller andra gårdsbyggnader.

Det enda undantaget som görs i planen i detta avseende är det som föreskrivs i fråga om uthus och andra mindre gårdsbyggnader på ömse sidor om fastighetsgräns, § 6 Mom. 4. Det är bara sådana byggnader som får sammanbyggas med varandra (s.k. kopplat byggnadssätt). Detta talar också för att garaget helt och hållet alltid betraktats som, och också framgent ska anses utgöra, en del av huvudbyggnaden och inte ett separat uthus.

Av Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2015 i mål nr P 8023-14 framgår att den uppfattning som genom praxis vunnit stadga är att ett hus som består av en bostadsdel som byggts samman med en garagedel tillsammans bildar fastighetens huvudbyggnad. Motsvarande framgår av Mark- och

miljööverdomstolens domar den 17 oktober 2013, den 16 november 2017 och den 18 november 2019, i mål nr P 8533-12, P 90-17 respektive P 1507-19, i vilka betydelse tillmätts även det visuella intrycket. Han gör gällande att länsstyrelsens bedömning den 19 oktober 2020 i ärende 403-8340-2020 att garaget utgjorde en del av huvudbyggnaden är korrekt, därför att såsom byggnadsdelarna är utformade kan de inte på ett naturligt sätt särskiljas och ses som två separata delar, särskilt inte mot sydost. Följdriktigt anser han att länsstyrelsens avvikande bedömning i detta avseende i det nu överklagade beslutet den 8 november 2021 är felaktigt. Att garaget är placerat vid sidan av bostadsdelen och inte utgör någon ”integrerad del av huvudbyggnaden” ska mot bakgrund av det ovan anförda inte tillmätas någon betydelse.

Bostadsdelen och garagedelen ska vid en samlad bedömning anses tillsammans bilda fastighetens huvudbyggnad. Den upptar en areal om knappt 155 m<sup>2</sup>, således ca 25 m<sup>2</sup> mer än det byggnadsplanen medger. Länsstyrelsen fann i det ovan angivna beslutet den 19 oktober 2020 att den avvikelse i storlek som konstaterades kunde förklaras vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen. Huruvida den uppfattningen alltjämt råder sedan länsstyrelsen förklarat sig inte vara bunden av sitt beslut i andra avseenden är oklart. Efter den avsedda tillbyggnaden kommer byggnaden att uppta en areal om åtminstone ca 175 m<sup>2</sup>. Om den nyssnämnda uppfattningen hos länsstyrelsen fortfarande gäller eller inte saknar dock avgörande betydelse, därför att det vid bedömningen av om en tillbyggnad nu ska tillåtas enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, i strid med detaljplanens bestämmelse om högsta tillåtna areal, enligt 9 kap. 31 d § plan- och bygglagen ska göras en samlad bedömning av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Eftersom byggnaden redan före sökt åtgärd strider mot byggnadsplanen i fråga, kan avvikelsen från planen vid en samlad bedömning av den sökta tillbyggnaden och tidigare godtagna åtgärder avseende fastigheten, vilka tillsammans innebär att byggrätten överskrids med ca 55 m<sup>2</sup>, inte betraktas som liten i den mening som avses i 9 kap. 31 § b 1 plan- och bygglagen.



Under alla förhållanden kommer det visuella intrycket efter de åsyftade byggnadsåtgärderna vara sådant att endast en huvudbyggnad ska anses föreligga. Åtgärderna strider alltså mot detaljplanen även vid ett betraktelsesätt som innebär att bostadsdelen och garagedelen i dag utgör olika byggnader, därför att de innebär att byggnaden åtminstone när åtgärderna är slutförda inte kommer att kunna betraktas på samma sätt. Senast vid denna tidpunkt kommer det på ovan anförda grunder att på fastigheten finnas en huvudbyggnad som upptar en areal om ca 175 m<sup>2</sup>. Det överstiger väsentligt vad byggnadsplanen medger och ligger bortom det som kan godtas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § 1 i plan- och bygglagen.

Skulle mark- och miljödomstolen dela länsstyrelsens uppfattning att bostadsdelen ska betraktas som huvudbyggnad och garagedelen som uthus eller annan gårdsbyggnad, såsom uppfattningen nu kommer till uttryck i det överklagade beslutet, anser han i och för sig att länsstyrelsens uppfattning att avvikelsen inte kan betraktas som liten är korrekt.

Under dessa förutsättningar upptar byggnaden i dag 124 m<sup>2</sup> och efter tillbyggnaden åtminstone drygt 144 m<sup>2</sup>. Som anförts i föregående avsnitt ska det nya sovrummet om drygt 14 m<sup>2</sup> naturligtvis inte betraktas som en tillbyggnad som av garaget, utan av huvudbyggnaden.

Det går inte att schablonmässigt bestämma en viss procent som gränsen för vad som är godtagbart vid överskridande av medgiven byggnadsarea. Praxis är emellertid tydlig i så måtto att avvikelser om 10–17 procent ofta inte kunnat betraktats som en avvikelse av obetydlig omfattning. Att överskrida medgiven byggnadsarea med 24 m<sup>2</sup> eller ca 20 procent kan mot bakgrund härav inte betraktas som liten.

Han har viss förståelse för att GH och RJ önskar bygga till bostadshuset vid entrén och överlämnar åt mark- och miljödomstolen att bedöma om ett överskridande av tillåten byggnadsarea i den delen i och för sig ska anses

utgöra ett sådant smärre avsteg som lagstiftaren haft i åtanke, se prop. 1985/86:1 s. 714. Att motivera överskridandet av tillåten byggnadsarea med att man behöver ett helt nytt sovrum är emellertid något helt annat än åstadkomma en bättre planlösning, och kan inte accepteras.

#### Avvikelse från bestämmelse om minsta avstånd från fastighetsgräns

Enligt hans egna beräkningar kommer det kortaste avståndet mellan tillbyggnaden och fastighetsgränsen att uppgå till ca 2,6 meter. Att ägarna av Luleå Y i bygglovsärendet år 1972 medgett att byggnaden placerades närmre gränsen än vad som föreskrivs i planbestämmelserna betyder hursomhelst inte att de också medgett varje därefter eftersträvad tillbyggnad, oavsett om tillbyggnaden sker av garagedelen eller bostadsdelen, och oberoende av om garaget ska betraktas som en del av huvudbyggnaden eller inte. Eftersom tillbyggnaden avser bostadsdelen och ostridigt kommer att användas för bostadsändamål, hamnar den i hela sin längd för nära gränsen – på kortare avstånd än 4,5 meter – även om garaget som sådant skulle komma att betraktas som ett uthus och oavsett om avståndet mellan tillbyggnaden och fastighetsgränsen ska bestämmas till 2,3 meter enligt GH och RJ:s tidigare uppgifter, 2,6 meter enligt hans beräkningar eller 3,01 meter enligt de uppgifter GH och RJ nu lämnar i sitt överklagande.

Åtgärden strider alltså mot gällande bestämmelser i byggnadsplanen även i fråga om minsta avstånd till grannfastighet. Avvikelsen är så stor att det är uppenbart att den inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse.

#### Omgivningskravet

Han vidhåller vad han tidigare anfört om olägenheter i fråga om skuggnings- och barriäreffekter samt i form av ökad insyn (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15, MÖD 2016:37).

Oavsett hur mark- och miljödomstolen bedömer frågan om avvikelser från byggnadsplanen, ska länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovets således stå fast,

därför att åtgärden inte uppfyller omgivningskravet, vilket är en förutsättning för bygglov.

#### Systematisk dispensgivning

RJ och GH har åberopat sex bygglov i närheten av deras fastighet. Tre av de sex åberopade byggloven har dock getts efter ÄPBL:s ikraftträdande, när dispenser från planbestämmelser inte längre skulle kunna lämnas. De ger därför inte samma stöd som äldre lagenliga dispenser till att liknande åtgärder på andra fastigheter ska kunna ses som mindre avvikelser, utan får endast ses som en lokal tillämpning som kunnat utövas så länge den inte blivit föremål för överprövning, t.ex. efter invändningar från omgivande fastighetsägare. Det är inte möjligt att lägga en sådan lokal tillämpning av planbestämmelser till grund för ett beslut som går utöver vad som följer av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen och den rättspraxis som finns i anslutning till bestämmelsen.

Eftersom det bara är några få bygglov i kvarteret som getts med tillämpning av ÄPBL går det inte att tala om någon systematisk eller omfattande dispensgivning. Dispens från planbestämmelserna har alltså inte getts i sådan utsträckning att avvikelserna av detta skäl ska betraktas som mindre.

Därtill har hans fastighet inte bebyggt med en byggnadsarea överstigande 200 m<sup>2</sup> såsom GH och RJ påstår. Byggnadsarean är rätteligen 168 m<sup>2</sup> enligt planritningen till bygglovet.

#### **Ingivet material**

GH och RJ har gett in planritning med kontrollmätning, situationsplan, karta för nybyggnad och bilder av entrén.

HM har gett in sammanträdesprotokoll från 3 juli 1972, avståndsberäkning, ritning och planritning.

## DOMSKÄL

### **Inledning om domstolens prövning**

Frågorna som mark- och miljödomstolen har att pröva i målet är avvikelse från planbestämmelse om högsta tillåtna byggnadsarea och minsta avstånd till fastighetsgräns samt om bygglov kan beviljas trots eventuella avvikelser. Därutöver har domstolen att pröva om de sökta åtgärderna medför en betydande olägenhet enligt det så kallade omgivningskravet i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### **Avvikelse från högsta tillåtna byggnadsarea samt minsta avstånd till fastighetsgräns**

Det kan inledningsvis påpekas att det i fråga om en liten avvikelse inte kan tas hänsyn till att gällande plan tillkom för länge sedan eller att den innehåller bestämmelser som nämnden anser vara inaktuella. Den gällande planen ska nämligen tillämpas till dess att den ersätts av en ny plan (jfr MÖD 2012:43).

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och omfattas av byggnadsplan för Stadsön, akt 25-NLÅ-4883, vilken numera gäller som detaljplan.

### Avvikelseernas beskaffenhet

Av handlingarna i målet framgår att beräkningen av den procentuella avvikelse från högsta tillåtna byggnadsarea som tillbyggnaderna innebär kan ge olika resultat. Resultaten kan variera betänkligt beroende på om byggnaderna betraktas endast som en huvudbyggnad eller uppdelade som huvudbyggnad och uthus. Av parternas inlagor framgår att avvikelsen, beroende på betraktelsesätt, uppgår minst till 9,4 procent och mest till 45,8 procent.

GH och RJ har gjort gällande att avståndet till tomtgränsen uppgår till 3,01 meter medan HM har vitsordat ett avstånd om 2,6 meter. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning saknas det utifrån vad som har

framkommit i utredningen skäl att ifrågasätta nämndens uppfattning om att avståndet till tomtgräns uppgår till 2,3-2,6 meter.

#### Systematiskt medgivna dispenser

Systematiskt medgivna dispenser med stöd av den lagstiftning som gällde före den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, kan under vissa förutsättningar föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter kan bedömas som mindre och därmed godtas (se prop. 1989/90:37 s. 57 och bl.a. RÅ 1997 not 66 samt MÖD 2020:47).

GH och RJ har genom ingivna handlingar visat att samtliga av de sex närmaste fastigheterna på samma sida om S-vägen har bebyggts på ett sätt som vida överstiger den av detaljplanen medgivna byggnadsarean och att byggnadernas avstånd till fastighetsgräns varierar mellan 1–3 meter. Mark- och miljödomstolen noterar dock att två av dessa fastigheter anges ha bebyggts efter den 1 juli 1987, dvs. efter att ÄPBL trädde i kraft, och har därmed inte beviljats genom dispens enligt bestämmelser som gällde dessförinnan. Avvikelse som godtagits med stöd av äldre dispensgivning gäller därför för fyra fastigheter eller i vart fall för tre fastigheter, såsom HM har vitsordat. Utredningen i målet visar därmed att i vart fall hälften av de redovisade fastigheterna har bebyggts på beskrivet sätt med stöd av dispenser.

Av bilder och kartor i målet framgår att ett flertal av de i övrigt närliggande fastigheterna också har blivit bebyggda på ett sätt som synes överstiga byggrätten enligt detaljplanen. Detsamma synes gälla i fråga om avvikelser från planbestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns.

Mark- och miljödomstolen finner mot den bakgrunden att avvikelser från högsta tillåtna byggnadsarean och minsta avstånd till fastighetsgräns är omfattande och har skett på ett systematiskt sätt. Frågan är då om det har skett genom dispenser enligt äldre lagstiftning.

I målet saknas uppgifter om närmare tidpunkt för när dessa övriga byggnader beviljades bygglov. Ett rimligt antagande är att utbyggnaden av området inleddes i och med att detaljplanen fastställdes år 1955. Det har alltså löpt lång tid från det att planen antogs år 1955 tills ÄPBL trädde i kraft år 1987. Den långa tidsperioden i förening med vad som har framkommit om antalet avvikelser talar för att utbyggnaden av området har skett genom dispenser, i en omfattning som inte är obetydlig.

Mark- och miljödomstolen finner vid en sammantagen bedömning att påståendet om systematiskt medgivna dispenser av samma slag bör godtas.

Det saknas skäl för domstolen att närmare bedöma om byggnaderna ska betraktas som en huvudbyggnad eller som huvudbyggnad och uthus då domstolen funnit att det har förekommit systematiskt medgivna dispenser av *samma slag*. Det kan i sammanhanget tilläggas att Högsta förvaltningsdomstolen i flera avgöranden har uttalat att frågan om avvikelse från en plan kan godtas inte endast bör bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57).

Förekommande avvikelser från högsta tillåtna byggnadsarea samt minsta avstånd från fastighetsgräns kan enligt mark- och miljödomstolen godtas som en liten avvikelse. Domstolen delar vidare nämndens bedömning att de aktuella avvikelserna är förenliga med planens syfte.

### **Omgivningskrav**

Mark- och miljödomstolen delar nämndens bedömning att de störningar som åtgärderna skulle kunna medföra i form av insyn, skuggning och begränsad utsikt inte utgör en betydande olägenhet på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. De störningar som HM har gjort gällande i målet om bl.a. barriäreffekter medför ingen annan bedömning.

**Sammanfattning**

Mark- och miljödomstolen finner att det finns förutsättningar att bevilja bygglov enligt ansökan. Mot den bakgrunden ska överklagandet bifallas.

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

Överklagande senast den 14 juni 2022

Magnus Bygdemark

Britt-Inger Rönnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Bygdemark och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Thomas Sandqvist.