



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2014-07-16  
Stockholm

Mål nr  
P 660-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-12-27 i mål nr P 2418-13, se bilaga

### KLAGANDE

J A

### MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka
2. R M,

### SAKEN

Bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus samt nybyggnad av förråd på fastigheterna X och Y i Nacka kommun \_\_\_\_\_

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår J As överklagande såvitt avser bygglov för förråd.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom såvitt avser bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 12 september 2012

(dnr B 2012-000094) att meddela bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus på fastigheterna X och Y i Nacka kommun och avslår bygglovsansökan i denna del.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 1148817

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**J A** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut samt att nämndens beslut att meddela bygglov ska upphävas.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun** (nämnden) har bestritt bifall till överklagandet.

**R M** har förelagts att yttra sig men inte avhört.

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

**J A** har vidhållit vad han anfört i mark- och miljödomstolen och länsstyrelsen samt tillagt bl.a. följande. Såväl loftgång som yttertrappa utgör bygglovpliktiga byggnadsdelar. Loftgången ska inräknas i byggnadens volym och har därmed byggnadsarea. Det är utrymmet under loftgången som är av betydelse och som medför att loftgången blir tak. Att loftgången saknar tak är inte av betydelse. Medgivna avvikelser från detaljplanebestämmelser som gäller såväl byggnadsarea, tillåten byggnadshöjd och byggande på punktprickad mark kan, i vart fall sammantaget, inte betraktas som en liten avvikelse.

**Nämnden** har i huvudsak anfört följande. Enligt ritningar i ärendet ligger loftgången mer än 3 meter ovan mark och kragar ut 1,45 meter från fasad. En yttertrappa leder ner från loftgången. Enligt mätregler i Svensk Standard (SS 21054:2009) har inte loftgången och yttertrappan mätvärd byggnadsarea. De ingår därför inte i byggnadens volym och inte heller i byggnadsarean. Projektet är således planenligt vad avser nyttjandet av tillåten byggnadsarea (80 kvm BYA).

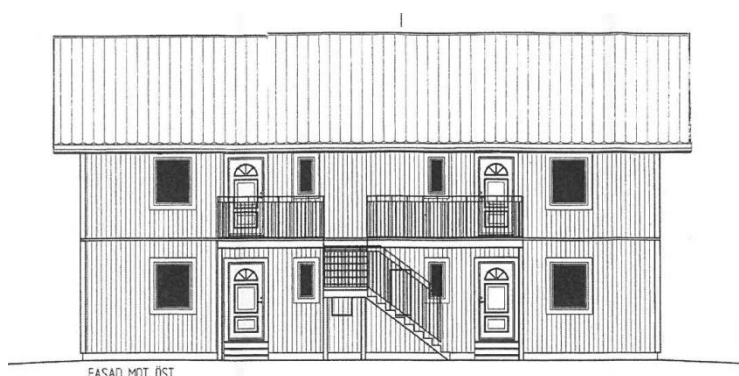
**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Prövningsramen i målet*

Nämnden beviljade R M bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus, nybyggnad av förråd samt anordnande av åtta parkeringsplatser. Länsstyrelsen upphävde bygglovet endast i den del som avsåg parkeringsplatser. Mark- och miljödomstolen avslog därefter J As överklagande av länsstyrelsens beslut. Det som Mark- och miljööverdomstolen därmed har att ta ställning till i målet är om det finns skäl att upphäva bygglov såvitt avser om- och tillbyggnad av bostadshus samt nybyggnad av förråd.

*Bygglov avseende bostadshus*

Enligt den för fastigheterna gällande detaljplanen får endast friliggande hus och parhus uppföras. Av den till planen fogade planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att ge förutsättningar för en bostadsbebyggelse i form av villor och parhus. R M har ansökt om att på fastigheterna få uppföra fyra lägenheter i en byggnation om två våningar. Såväl mark- och miljödomstolen som länsstyrelsen har bedömt att byggnationen är förenlig med detaljplanen och att byggnationen ifråga rör sig om småhus som är sammanbyggda parvis (parhus) och inte utgör ett flerbostadshus (bostadshus med minst tre lägenheter). Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till aktuell byggnations förenlighet med detaljplanen, bl.a. i frågan om den utgör en byggnad med fyra lägenheter eller två sammanbyggda småhus med två lägenheter i varje.

Tvåvåningsbyggnationen har på vardera planet två lägenheter. Den lägenhetsskiljande väggen mellan dessa utgör även gräns mellan fastigheterna. För att nå lägenheterna på det övre planet anordnas en gemensam utvändig trappa med loftgång. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att detta förhållande i kombination med den planerade byggnationens utformning i övrigt stärker intrycket av att det rör sig om en byggnad med fyra lägenheter. Se bild nedan.



Mark- och miljööverdomstolen finner att den planerade byggnationen är att betrakta som ett flerbostadshus och att åtgärden därmed strider mot detaljplanen. Denna åtgärd kan inte anses utgöra en sådan avvikelse som är liten och förenlig med planens syfte (jfr 9 kap. 31 b § PBL). Av detta följer att det inte finns förutsättning att bevilja bygglov för den ansökta åtgärden. Därmed saknas det skäl att pröva övriga invändningar avseende bostadsbyggnationen.

#### *Bygglov avseende förråd*

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning såvitt avser ansökan om att få uppföra förråd. Skäl att upphäva bygglovet i denna del saknas därmed.

#### *Sammanfattning*

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar ska således, såvitt avser bygglov för bostadshus, mark- och miljödomstolens och länsstyrelsens beslut ändras samt nämndens beslut upphävas och ansökan om bygglov avslås. J As överklagande såvitt gäller bygglov för förråd ska emellertid avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Henrik Runeson och Eyvor Helmenius, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-12-27  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 2418-13

**KLAGANDE**

J A

o

**MOTPART**

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**SAKEN**

Bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus samt nybyggnad av förråd  
på fastigheterna Nacka X och Y

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 27 mars 2013 i ärende nr 4032-34227-  
2012, se [bilaga 1](#)

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 343866

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

**YRKANDEN M.M.**

J A har överklagat Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslut såvitt avser bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus samt nybyggnad av förråd på fastigheterna Nacka X och Y och yrkat, som han får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns (nämnden) beslut om bygglov i dessa delar.

Till stöd för sitt överklagande har han hänvisat till vad han har anfört vid länsstyrelsen med följande tillägg och förtydliganden.

Byggnadens fyra lägenheter innebär att byggnaden definitionsmässigt är ett flerbostadshus. Länsstyrelsen har i denna fråga hänvisat till ett avgörande från Kammarrätten i Göteborg och till RÅ 1992 ref. 100. Det är emellertid svårt att finna någon analogi mellan dessa avgöranden och det nu aktuella bygglovsärendet. Att den aktuella huvudbyggnaden definitionsmässigt är ett parhus har inte ifrågasatts. Eftersom byggnaden är att betrakta som ett flerbostadshus strider bygglovet dock mot detaljplanens syfte och bygglovsbeslutet är meddelat i strid med Nacka kommuns delegationsordning, som inte medger att bygglov för flerbostadshus meddelas på delegation av enskild tjänsteman.

Länsstyrelsen hänvisar till tre rättsfall rörande tillbyggnad av altaner, vilka styrker uppfattningen att loftgången och den yttre trappan utgör bygglovspliktig tillbyggnad. Detta på grund av det visuella intrycket och det utrymme som skapas under loftgången. Det meddelade bygglovet innebär därmed ett överskridande av tillåten byggnadsarea med 19 m<sup>2</sup>. Eftersom tillbyggnaden dessutom är placerad på mark som inte får bebyggas, strider den mot planbestämmelserna i sådan grad att avvikelserna inte kan betraktas som liten. Länsstyrelsen har i sitt beslut dessutom valt att inte bemöta hans hänvisning till departementschefens uttalande i prop. 1985/86:1 och rättsfallet RÅ 1995 ref. 23.

Ett överskridande av tillåten byggnadshöjd förutsätter att överskridandet är motiverat av byggnadstekniska skäl, vilket framgår av departementschefens uttalande i prop. 1985/86:1. Det överklagade bygglovsbeslutet redovisar inte något sådant skäl. Länsstyrelsen har inte heller beaktat detta utan endast angivit att det genom överskridandet – enligt, som det får uppfattas, länsstyrelsens uppfattning – "tillskapas en konstruktionsmässigt mer ändamålsenlig byggnad". Vari denna ändamålsenlighet består framgår inte, vilket torde strida mot bestämmelserna i förvaltningslagen om myndigheternas motiveringsplikt. Då något särskilt skäl till överskridandet inte redovisats, kan avvikelserna avseende byggnadshöjd inte heller betraktas vare sig som försumbar eller som liten. Bygglovets bör enbart på denna grund hävas.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att länsstyrelsens beslut redovisar de skäl som har bestämt utgången och att beslutet alltså uppfyller kraven i 20 § förvaltningslagen (1986:223) på motivering av beslut.

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort att huvudbyggnaden är att betrakta som småhus som är sammanbyggda parvis i tomtgräns och att huvudbyggnaden är förenlig med detaljplanens bestämmelse att området får bebyggas endast med friliggande hus och parhus. Eftersom det alltså inte rör sig om ett flerbostadshus har nämndens beslut inte heller fattats i strid med delegationsordningen. Såsom länsstyrelsen noterat hindrar detaljplanen inte heller att komplementbyggnader byggs samman över fastighetsgräns.

På de av länsstyrelsen anförda skälen finner även mark- och miljödomstolen att åtgärderna är förenliga med detaljplanens bestämmelser om byggnadsarea och mark som inte får bebyggas. Loftgången – som är belägen mer än 3 meter över marknivån och i framkant inte ligger mer än 1,5 meter utanför underliggande fasad – och yttertrappan ska alltså inte räknas in i byggnadsarean. Vad länsstyrelsen har



anfört som skäl för att loftgången inte utgör en tillbyggnad stärks av att det inte har anordnats något tak över loftgången, att den omgärdas av ett enklare staket och att den, såsom den är utformad, huvudsakligen får anses tjäna som entré och inte vistelseyta. När det gäller yttertrappan kan tilläggas följande. Yttertrappan kan inte, vare sig i utrymmet under eller ovanför trappan, anses utöka byggnadens volym. Den är därmed inte heller att betrakta som en tillbyggnad. Anordnande av en yttertrappa av nu aktuellt slag är enligt mark- och miljödomstolen inte att betrakta som bebyggelse enligt plan- och bygglagen (se t.ex. definitionen av bebygga och bebyggelse i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen [2010:900]). Den punktprickade marken i detaljplanen utgör därmed inte ett förbud mot uppförandet av yttertrappan.

Av fastställda handlingar framgår att bygglovets medger en byggnadshöjd om 6,2 meter för huvudbyggnaden och 3 meter för förrådet. Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att avvikelserna från detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd är liten och förenlig med syftet med detaljplanen. Bedömningen av om avvikelserna är liten ska enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen ske i förhållande till detaljplanens syfte. De exempel på godtagbara avvikelser som anges i förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1, sid. 714) är inte uttömmande. En avvikelsernas art och storlek ska bedömas från fall till fall och därvid relateras till bl.a. skalan och karaktären hos den befintliga miljön (prop. 1989/90:37 sid. 54 ff., jfr även RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och RÅ 1991 ref. 57).

Mark- och miljödomstolen instämmer även i länsstyrelsens bedömning att åtgärderna uppfyller övriga krav i plan- och bygglagen och att förutsättningar att bevilja bygglov finns. Vad J A har anfört i övrigt, bl.a. att länsstyrelsen inte redovisat något särskilt skäl till överskridandet av tillåten byggnadshöjd, föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 17 januari 2014. Prövningstillstånd krävs.

Charlotte Jansson

Kristina Littke

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Charlotte Jansson, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Li Axrup.