



Kontakt  
Rättsenheten  
010-224 16 60 (exp)

Mats Lindström  
Qvantenborgsvägen 27  
227 38 Lund

## Överklagande av beslut om bygglov på fastigheten Åboen 7, Lunds kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Lunds kommun beslutade den 10 september 2019 (delegationsbeslut, L 2019-000126) att bevilja bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring samt eldstad på rubricerad fastighet.

Mats Lindström har överklagat beslutet och yrkar att det upphävs.

Lovsökanden Peter Zygmunt och Lande Anjous-Zygmunt har yttrat sig över överklagandet.

### Skäl för beslutet

Aktuell fastighet ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1955 som enligt tillämpliga övergångsbestämmelse numera gäller som detaljplan. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Av övriga planbestämmelser antecknas att bebyggelsen inte får uppta mer än 30 procent av tomtens yta samt att, om byggnad uppförs fristående, det på varje tomt endast får uppföras en huvudbyggnad innehållande högst en bostadslägenhet. Endast en våning tillåts, men vind får inredas. Tillåten



byggnadshöjd är 4 meter. På punkt- och korsprickad mark råder som utgångspunkt bebyggelseförbud, men marken får bebyggas med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Eftersom planen inte innehåller några avståndsbestämmelser ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse.

Den om- och tillbyggnad som ansökan avser är lovpliktig enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inom detaljplanerat område ges för en åtgärd bl.a. under förutsättning att åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen kan bygglov i vissa fall ändå ges med stöd av undantagsbestämmelserna i 9 kap. 31 b-c §§ PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL gäller att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Undantag kan också medges om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Nämnden har funnit att ansökan är planelig. Klaganden gör å sin sida gällande att tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd överskrids, att ansökan i strid mot planen innehåller två huvudbyggnader med totalt tre lägenheter samt att bostadshus placerats på kryssmark som endast får bebyggas med garage eller uthus.

Byggnadshöjden ska enligt länsstyrelsens bedömning, trots att byggnaden avviker något från den traditionella rektangulära formen, beräknas utifrån den långsida som vetter mot den allmänna platsmarken i öster. Byggnadshöjden håller sig därvid inom vad planen tillåter.

Om- och tillbyggnaden av garaget till en byggnad som enligt ritningarna innehåller ateljé, pentry samt wc/dusch innebär inte enligt länsstyrelsens bedömning att fastigheten får två huvudbyggnader. Byggnaden får alltså anses falla inom planens definition av mindre gårdsbyggnad som får placeras på kryssmark. Placeringen får också anses förenlig med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.



I huvudbyggnaden planeras en "gästdel" som enligt ritningarna innehåller alla bostadsfunktioner såsom badrum, sovrum och kök/ vardagsrum. Gästdelen har också en egen huvudingång med hall samt ytterligare en utgång till en avskild uteplats.

Lovsökanden har uppgett att gästdelen är tänkt att användas som generationsboende (tonårsbarn eller äldre föräldrar till familjen) och inte kan betraktas som en separat bostad.

Utgångspunkten är att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för. Om det är uppenbart att syftet med den sökta åtgärden är att kringgå en detaljplanebestämmelse om att en huvudbyggnad endast får inrymma en lägenhet kan dock en genomsyn ske (se MÖD 2018:13). I nu aktuellt fall kan "gästdelen" i och för sig med enkla medel (igensättning av den dörr som ritats mellan gästdel och resten av huvudbyggnaden) fungera som en helt separat lägenhet. Gästdelen är dock i storlek betydligt underordnad resten av huvudbyggnaden och länsstyrelsen bedömer att det inte är uppenbart att det av lovsökanden angivna syftet är ett försök att kringgå planbestämmelsen om endast en lägenhet (jfr också Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 december 2019 i mål P 11651-18). Utformningen kan således godtas som förenlig med planen.

Angående byggnadsarean så är tomten på 858 kvadratmeter och tillåten bebyggelseyta därmed drygt 257 kvadratmeter. Enligt lovsökanden är den totala byggnadsarean 256 kvadratmeter. Klaganden menar dock att den med terrass överbyggda nedsänkta spanläggningen med ljusschakt och trapphus bör räknas med i byggnadsarean, varvid denna enligt klaganden skulle uppgå till ca 327 kvadratmeter.

Både klaganden och lovsökanden har hänfört sig till Svensk Standard (SS 21054:2009). Klaganden har hänvisat till definitionen av byggnadsarea som den area en byggnad upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Lovsökanden har å sin sida hänvisat till skrivningen i 7.3.1 att "vid beräkning av byggnadsarea (BYA) inräknas inte projektionen av byggnadsdel vars högsta punkt är belägen lägre än 0,60 m över anslutande marknivå (...)".

Länsstyrelsen konstaterar för sin del att det av punkt 7.3.1 i SS 21054:2009 anges att terrass/altan som *inte* är underbyggd undantas vid beräkningen av byggnadsarean. Motsatsvis skulle således terrass som *är* underbyggd ingå i beräkningen. Detta synsätt har bekräftats av Mark- och miljööverdomstolen i dom den 21 december 2017 i mål P 2328-17 där ett utrymme under mark på 110 kvadratmeter som var överbyggt med pergola/terrass ansågs ingå i byggnadsarean. Ljusschakt och yttertrappa som inte är överbyggd ska dock inte medräknas.



Den del av terrassen som är underbyggd uppgår enligt länsstyrelsens beräkning till ca 67 kvadratmeter, ljusschakt och trappa ej inräknade. Det innebär en total byggnadsarea om 323 kvadratmeter, vilket är drygt 25 procent mer än vad planen tillåter. Detta är en planavvikelse som inte prövats av nämnden.

Länsstyrelsen konstaterar därutöver att några särskilda skäl till att förlägga spa-delen delvis närmre än 4,5 meter från gräns till granne har inte redovisats. Oaktat att berörd granne medgett placeringen anser länsstyrelsen därför att förutsättning för att som nämnden gjort enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan betrakta placeringen som planenlig saknas och att även detta bör prövas som en avvikelse. Länsstyrelsen noterar även att viss del av tillbyggnaden till det befintliga garaget kommer att placeras närmre än 4,5 meter från gräns i väster.

Eftersom nämnden till skillnad från länsstyrelsen bedömt att ansökan är planenlig har någon prövning av om avvikelserna kan godtas utifrån undantagsbestämmelserna i PBL inte skett i nämnden. Någon kommunikering enligt 9 kap. 25 § PBL har inte heller genomförts. Det överklagade beslutet ska därför upphävas och ärendet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning. Vid denna bedömning saknas skäl att pröva klagandens övriga invändningar mot det beviljade lovet.

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, se nedan.

Emanuel Beyer  
Länsassessor

*Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

Expedition till:

1. Peter Zygmunt och Lande Anjous-Zygmunt, Qvantenborgsvägen 14, 227 38 Lund (**delg.kv.**)
2. Lunds kommun, byggnadsnämnden

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut ska ni skriva till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagandet ska dock skickas till [skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se) eller till Länsstyrelsen Skåne, Rättsenheten, 205 15 Malmö.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar (ange diarienummer) och hur ni vill att beslutet ska ändras. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Uppge namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning bör ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått ert överklagande inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet. Överklagande från part som företräder det allmänna ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om i samband med bekräftelsen på överklagandet.

Behöver ni veta mer om hur ni ska göra kan ni kontakta Länsstyrelsen, tfn 010-224 16 60 (exp.).

För information om hur Länsstyrelsen Skåne behandlar personuppgifter, se [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)