

## **Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem?**

- Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Simone Fuentes  
Daniel Iveborg

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Copyright © Simone Fuentes och Daniel Iveborg, 2022

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5498SE

Tryckort: Lund

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## **Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem?**

Minor deviation from the detailed development plan – a major problem?

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Simone Fuentes, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Daniel Iveborg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Eric Norén, doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Lukas Almlöf, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Bygglov, liten avvikelse, detaljplan, kommun, byggnadsnämnd, länsstyrelse, plan- och bygglag

**Keywords:**

Building permit, minor deviation, detailed development plan, municipality, Building committee, the County Administrative Board

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## **Abstract**

Municipalities have a planning monopoly that allows them to regulate land and water use. With this follows a responsibility to handle building permits in a responsible manner. The building measure must abide by the detailed development plan. Sometimes the building measure deviates from the plan, in such cases the Building committee of the municipality can grant a building permit with a minor deviation from the detailed development plan.

The purpose of this master thesis is to examine to what extent the municipalities of the county of Skåne grant building permits for one dwelling houses with minor deviation from the detailed development plan. Another purpose is to analyze whether these deviations have been permitted according to court practice and how these permits fare at a re-examination in court.

One of the conclusions of this thesis is that there is a wide array of minor deviations types that are permitted. Some of the building measures exceed the regulated building area or building height, some are placed on land where it is not allowed to build and some are placed too close to the site boundaries. The most common types of minor deviations vary between municipalities. In the county of Skåne, the most common measures with minor deviations are when the building is placed on land where it is not allowed, or when the building exceeds the regulated building area, or when the roof slope deviates.

Some municipalities have granted building permits contrary to court practice. About 22 percent of the building permits were not granted according to court practice and 50 percent where granted according to court practice. In about 27 percent of the building permits it could not be determined if they were granted according to court practice.

Two of the 62 building permits that were granted, were appealed to the County Administrative Board. In one of the cases, the building permit was set aside and the building application was rejected. In the other case, the Country Administrative Board rejected the appeal.

There were two situations where an amendment of the detailed development plan could be an alternative to granting some of the building permits.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## Sammanfattning

Det kommunala planmonopolet tillåter våra kommuner att reglera mark- och vattenanvändningen samt hur bebyggelsen ska se ut. Detta innebär en stor frihet för kommunens sida men även ett stort ansvar att hantera bygglovsansökningar på ett ansvarsfullt sätt. Det är viktigt att kommunen på ett korrekt och legitimt sätt tar hänsyn till de lagar och regler som en bygglovsprövning innefattar. Åtgärden som bygglovsansökan avser ska följa gällande detaljplan. Det kan i vissa fall krävas att kommunen gör avsteg från planen med en s.k. liten avvikelse. Bestämmelsen om liten avvikelse regleras i plan- och bygglagens 9 kap. 31 b § p. 1.

Syftet med arbetet är att utröna i hur stor omfattning skånska kommuner beviljar bygglov för enbostadshus med liten avvikelse från detaljplan. Ett andra syfte är att analysera huruvida dessa avvikelser är förenliga med praxis och hur högre rätt bedömer undersökta kommuners hantering av bygglovsfråga i de fall byggloven blivit överklagade. Den första frågeställningen som besvaras är vilka typer av liten avvikelse som medges och vilka som är mest frekventa i respektive kommun samt i Skåne som en helhet. Den andra som besvaras är om kommunerna har beviljat bygglov med liten avvikelse i strid mot praxis. Slutligen svarar vi på hur stor andel av beviljade bygglov med liten avvikelse som har blivit överklagade och hur dessa har stått sig vid en överprövning samt om det finns fall där det hade varit mer lämpligt att göra ändringar i detaljplanen snarare än att bevilja bygglov med liten avvikelse.

Arbetet genomförs med en rättsdogmatisk metod, samt med en variant av kvantitativ metod. Vi undersöker, kategoriserar och räknar företeelser men genomför inga renodlade hypotestest. Resultatet appliceras sedan på den rättsdogmatiska framläggning som gjorts.

En slutsats är att många olika typer av liten avvikelse medges, bl.a. överskridande av tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd eller nockhöjd, underskridande av minsta tillåtna avstånd till fastighets- eller tomtgräns, placering av byggnad på prick- eller korsmark samt över- eller underskridande av detaljplanereglerad takvinkel. Vilken typ av liten avvikelse som är vanligast i respektive kommun varierar. I Skåne som helhet är de mest frekventa avvikelsetyperna prickmark, area och takvinkel.

Vissa kommuner har i vissa ärenden beviljat bygglov med liten avvikelse i strid med praxis. Drygt 22 procent av byggloven beviljades i strid med praxis och 50 procent hade beviljats i enlighet med praxis. I drygt 27 procent av ärendena gick det inte att bedöma om byggloven beviljats i strid med praxis.

Två av de 62 beviljade byggloven överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län. I det ena fallet upphävde länsstyrelsen det överklagade beslutet och avlog ansökan: länsstyrelsen ansåg inte att åtgärdens avvikelse var liten. I det andra fallet avlogs överklagandena: länsstyrelsen höll med byggnadsnämnden om att avvikelsen var liten.



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

I två situationer hade en detaljplaneändring kunnat utgöra ett alternativ till att bevilja bygglov med liten avvikelse, där sex bygglov hade beviljats med liten avvikelse från samma detaljplan i två olika kommuner.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och markerar slutet på vår fem-åriga utbildning vid Lunds Tekniska Högskola. Vi kan nu titulera oss som civilingenjörer i lantmäteri!

Först vill vi tacka de kommuner som bidragit med material till vårt arbete, utan dem hade arbetet inte gått att genomföra.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Eric Norén – ditt stöd och din vägledning har varit ovärderlig.

Tack till våra familjer och vänner som har uppmuntrat och stöttat oss under arbetets gång men även under hela vår studietid.

Slutligen vill vi tacka varandra, ett bättre avslut på utbildningen kunde vi inte fått!



---

Simone Fuentes och Daniel Iveborg  
Lund, 24e maj 2022

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## Författningar

BS	Byggnadsstadga (1959:612)
FBL	Fastighetsbildningslag
FL	Förvaltningslag (2017:900)
KL	Kommunallag (2017:725)
MMDL	Lagen (2010:291) om mark- och miljödomstolar
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
PBF	Plan- och byggförordning (2011:338)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)

## Förkortningar

HD	Högsta domstolen
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

## Innehållsförteckning

1 Inledning.....	19
1.1 Bakgrund .....	19
1.2 Problemformulering .....	19
1.3 Syfte och frågeställningar.....	21
1.4 Avgränsningar .....	21
1.5 Målgrupp .....	22
1.6 Tidigare studier .....	22
1.7 Disposition .....	23
2 Metod .....	25
2.1 Vetenskaplig metod.....	25
2.1.1 Rättsdogmatisk metod .....	25
2.1.2 Kvantitativ metod.....	25
2.1.3 Reliabilitet, validitet och representativitet .....	25
2.1.4 Val av metod .....	26
2.2 Praktiskt tillvägagångssätt.....	26
2.2.1 Teoretisk del.....	26
2.2.2 Insamling av data .....	26
2.2.3 Bearbetning av data.....	27
2.2.4 Studie av överklagade bygglov .....	27
2.3 Metoddiskussion.....	27
2.3.1 Datamaterialets reliabilitet och validitet .....	27
2.3.2 Representativitet och val av kommunstudier .....	28
3 Fysisk planering och detaljplanering.....	29
3.1 Fysisk planering och det kommunala planmonopolet.....	29
3.2 Från 1874 års Byggnadsstadga till 2010 års Plan- och bygglag .....	29
3.2.1 Äldre planers giltighet.....	30
3.3 Vad är en detaljplan?.....	31
3.3.1 De olika markanvändningstyperna.....	31
3.3.2 Vad måste som minst regleras i en detaljplan? .....	32
3.3.3 Vad får kommunen som mest reglera i en detaljplan?.....	32

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

3.3.4	Avvägningar .....	33
3.4	Detaljplanprocessen.....	33
4	Bygglovsprocessen och förutsättningar för bygglov.....	36
4.1	Olika förutsättningar för bygglov inom och utom detaljplan.....	36
4.2	Bygglovsprocessen och nämndens hantering av ärendet .....	36
4.3	Förutsättningar för bygglov.....	37
4.4	Överprövning av bygglov.....	38
4.5	Bygglovskostnader och kostnader vid överprövning .....	38
5	Begreppet liten avvikelse .....	40
5.1	Liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § .....	40
5.2	Från mindre avvikelse i ÄPBL till liten avvikelse i PBL.....	40
5.3	Mindre avvikelse i FBL.....	41
5.4	Liten avvikelse under respektive efter detaljplanens genomförandetid .....	41
5.5	Byggnadsstadgans 39 § .....	41
5.6	Tolkning av begreppet liten avvikelse .....	42
5.6.1	Grundprincipen är planändring vid avvikelse .....	42
5.6.2	Lagstiftarens syn på liten avvikelse – praktiska exempel .....	43
5.6.3	Relationen till miljön och omständigheterna .....	43
5.6.4	Ett planstridigt utgångsläge samt flera avvikelser i en åtgärd förutsätter en samlad bedömning.....	43
5.6.5	Det allmänna intresset och prejudicerande verkan.....	44
5.6.6	Utbyggnad av områden och teknisk utveckling .....	45
5.6.7	En bedömning om liten avvikelse måste göras från fall till fall.....	45
5.6.8	Tydliggöranden i förarbetena till PBL .....	45
5.6.9	Prejudikat: HD Ö 0435–20.....	45
5.6.10	Hur behandlar praxis liten avvikelse vid bygglovsprövning?.....	46
6	Resultat och analys.....	55
6.1	Presentation av bygglovsärendena .....	55
6.1.1	Burlöv .....	55
6.1.2	Båstad .....	55
6.1.3	Helsingborg .....	57
6.1.4	Hörby.....	58



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

6.1.5 Kristianstad.....	58
6.1.6 Lomma .....	60
6.1.7 Malmö .....	60
6.1.8 Sjöbo.....	61
6.1.9 Skurup .....	61
6.1.10 Ystad.....	61
6.1.11 Åstorp.....	61
6.1.12 Ängelholm.....	62
6.2 Beviljade bygglov för nybyggnation av enbostadshus, 2021.....	63
6.2.1 Beviljade bygglov efter typ av liten avvikelse.....	63
6.2.2 Beviljade bygglov med flera avvikelser.....	66
6.3 Överklagade bygglovsbeslut under 2021 .....	69
6.3.1 Båstad Staren 7.....	69
6.3.2 Helsingborg Loggboken 5.....	70
6.4 Bygglovs- och detaljplanekostnader .....	71
7 Diskussion .....	73
7.1 Frekvensen av bygglov.....	73
7.1.1 Den låga frekvensen bygglov i Malmö och Helsingborg.....	73
7.1.2 Den höga frekvensen bygglov i Båstad, Kristianstad och Ängelholm.....	73
7.1.3 Antalet beviljade bygglov och covid-19-pandemin .....	74
7.2 Typer av avvikelser och förhållande till praxis.....	75
7.2.1 Prickmark .....	75
7.2.2 Area .....	77
7.2.3 Avstånd till gräns .....	78
7.2.4 Takvinkel.....	80
7.2.5 Byggnadstyp.....	80
7.2.6 Byggnadshöjd/nockhöjd.....	81
7.2.7 Korsmark.....	82
7.2.8 Flera avvikelser .....	83
7.2.9 Mer om rättsosäkerhet och effekterna av den .....	86
7.2.10 Inga små avvikelser från användningsbestämmelser .....	86
7.3 Överklagade bygglov .....	87

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

7.3.1 Båstad Staren 7.....	87
7.3.2 Helsingborg Loggboken 5.....	88
7.4 Bygglövs kostnader i relation till detaljplanekostnader .....	88
7.5 Framtida forskning .....	88
8 Slutsats .....	90
Referenslista .....	93
Bilaga 1 – Ärendelista över bygglov med för området gällande detaljplaner.....	100
Bilaga 2 – Bygglövs kostnader.....	107
Bilaga 3 – Beviljade bygglov med flera avvikelser och deras förhållande till praxis .....	108

## 1 Inledning

*I detta inledande kapitel presenterar vi bakgrunden till arbetet, problemformulering, arbetets syfte och vilka frågeställningar som arbetet besvarar för att uppnå syftet. Därtill finns ett stycke om avgränsningar som gjorts samt vilken målgrupp som arbetet riktar sig till. Slutligen presenterar kapitlet tidigare forskning inom ämnet.*

### 1.1 Bakgrund

Kommunerna ska med dess planmonopol reglera mark- och vattenanvändningen och hur bebyggelse ska se ut. En svensk kommun har en stor frihet i hur markanvändningen ser ut inom sina gränser men den har även ett stort ansvar att hantera diverse lovansökningar på ett ansvarsfullt sätt. Ansökan om bygglov är en sådan process som måste vara korrekt och legitim och det är viktigt att kommunen tar hänsyn till de lagar och regler som omfattas av en bygglovshandläggning, inklusive vad som regleras i gällande detaljplan, samtidigt som processen måste vara effektiv.

En förutsättning för att erhålla bygglov inom detaljplan är att åtgärden följer detaljplanens bestämmelser. Dessa bestämmelser är inte alltid helt tydliga och kan därför vara svåra att tolka. Ibland måste kommunen göra avsteg från detaljplanens bestämmelser, och en fråga som uppstår är hur ofta, och vilka avvikelser, som kan godtas. Kommunen kan bevilja ett bygglov som avviker från detaljplanen om avvikelsen är att betrakta som liten. Vad som är en liten avvikelse från detaljplan är inte alltid självklart och skiljer sig åt i olika fall. Det är upp till den kommun i vilken bygglovsärendet handläggs att bedöma vad som är en liten avvikelse utifrån lagtolkningar med stöd av praxis, lagkommentarer och doktrin inom området.

### 1.2 Problemformulering

Kommunerna har ett syfte med varje detaljplan, en idé om hur planområdet ska bebyggas och användas. Att godkänna bygglovsåtgärder med liten avvikelse från detaljplanen kan effektivisera stadsbyggnadsprocessen men den kan också leda till att området får en helt annan utformning eller ett helt annat uttryck än de som kommunen ursprungligen hade.

Ett examensarbete från KTH visar att detaljplaner bör bli mindre detaljerade och mer flexibla.<sup>1</sup> Detta är något som Boverket lyfter i sin rapport för att förenkla planförfarandet.<sup>2</sup> Internationell forskning visar i sin tur att reglering av markanvändning väsentligt minskar utbudet av bostäder och nybyggnation.<sup>3</sup> Med

---

<sup>1</sup> Graner, 2005.

<sup>2</sup> Boverket, 2013, s. 25.

<sup>3</sup> Jackson, 2015, s. 54.

flexibla planer blir bygglovsprövningen avgörande för den tillkommande bebyggelsens utformning. På så sätt kan en balans uppnås mellan kommunens önskan att styra bebyggelsen, vilka möjligheter kommuner har att förenkla eller minska detaljeringsgraden i enlighet med PBL och byggherrens möjligheter att bygga efter tycke.<sup>4</sup>

Ofta upprättar kommunen detaljplaner för specifika projekt, i vissa fall kan detta medföra problem i ett senare bygglovsskede. Om det senare uppstår behov av justeringar av byggnationen som detaljplanen inte tillåter kan kommunen behöva bevilja bygglov med liten avvikelse från detaljplanen direkt efter att den vunnit laga kraft.<sup>5</sup> I en enkätundersökning som Boverket genomförde 2013 framkom att kommuner upplever att det i samband med granskning av avvikelser från detaljplaner fördröjer bygglovens handläggningstid.<sup>6</sup>

Länsstyrelsen Värmland gick igenom hälften av kommunernas samtliga bygglov från 2008 och 2009 och kategoriserat för avvikelser som man kan betrakta som för stora. Av alla beviljade lov bedömde länsstyrelsen att kommunerna tillåtit för stora avvikelser från detaljplanen i en tredjedel av fallen. Länsstyrelsen upptäckte tveksamheter bl.a. för överytor (byggnader som överskrider tillåten bygggrätt) om upp till 92 procent, byggnader helt på prickmark som ”inte längre uppfyller någon funktion”, mindre byggnader helt på prickmark, användning som avviker från plan samt byggnadshöjder med stora avvikelser från planen.<sup>7</sup>

I en rapport av Boverket från 2007 (d.v.s. innan 2010 års PBL och då liten avvikelse hette mindre avvikelse) framgår att begreppet mindre avvikelse under många år har ”påtalats utnyttjats på ett felaktigt och alltför slentrianmässigt sätt” och att ”tolkningarna blir ofta allt för vida”. År 2005 var detta, enligt den enkätundersökning som Boverket då gjorde, fortfarande ett problem.<sup>8</sup> Genom införandet av 2010 års PBL innebar begreppsändringen från mindre avvikelse till liten avvikelse inte någon principiell skillnad men det finns stora skillnader både mellan olika instanser och på kommunal nivå i hur de ska tolka och applicera en liten avvikelse.<sup>9</sup>

Det framgår således att det finns svårigheter i tolkningen och tillämpningen av liten avvikelse. Det finns därför en risk att kommuner tillämpar bestämmelsen mer frekvent än vad syftet med bestämmelsen är och på ett sådant sätt som lagstiftaren inte åsyftade, d.v.s. att kommunen medger för stora avvikelser vid sina bygglovsprövningar.

---

<sup>4</sup> Boverket, 2013, s. 25.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid., s. 50.

<sup>7</sup> Boverket, 2011, s. 40–41.

<sup>8</sup> Boverket, 2007, s. 15.

<sup>9</sup> Arveståhl och Lehtinen, 2017, s. 37.

### 1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet med arbetet är att utröna i hur stor omfattning skånska kommuner beviljar bygglov för enbostadshus med liten avvikelse från detaljplan. Ett andra syfte är att analysera huruvida dessa avvikelser är förenliga med praxis och hur högre rätt bedömer undersökta kommuners hantering av bygglovsfråga i de fall byggloven blivit överklagade.

För att uppnå syftet med arbetet ställer vi upp och besvarar följande frågeställningar:

1. Vilka typer av liten avvikelse medges och vilken är mest frekvent i respektive kommun samt i Skåne som en helhet?
2. Har kommunerna beviljat bygglov med liten avvikelse i strid mot praxis?
3. Hur många av alla beviljade bygglov med liten avvikelse har blivit överklagade och hur har dessa beslut stått sig vid överprövning?
4. Finns det situationer där det hade varit mer lämpligt att göra ändringar i detaljplanen snarare än att bevilja bygglov med liten avvikelse?

### 1.4 Avgränsningar

Arbetet genomförs under 2022 vilket innebär att den senaste kompletta data för ett helt kalenderår som är tillgänglig är från 2021. Av den anledningen kommer beviljade bygglov från denna period att undersökas.

Under år 2021 beviljades drygt 100 000 (permanent och tidsbegränsade) bygglov i hela Sverige och av dessa avsåg nästan 10 000 ärenden om nybyggnad av bostadshus.<sup>10</sup> Arbetet kommer därför att fokusera på åtgärder som avser nybyggnad av bostadshus, mer precist enbostadsbostadshus, eftersom denna typ av åtgärd utgör en betydande del av det totala antalet beviljade bygglovsärenden.

Slutligen avgränsas arbetet geografiskt till Skåne län, då vi utgår från Skåne, där ett tvärsnitt av länets kommuner av varierande storlek med avseende på folkmängd, yta och typ av kommun (landsbygd, stad och större tätort) undersöks. Tillsammans ger valda kommuner en representativ bild av länet. Det handlar om de tolv kommuner som presenteras i tabell 1:1.

---

<sup>10</sup> Boverket, 2022d.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Tabell 1:1 Kommunerna från vilka beviljade bygglov hämtats, deras folkmängd och landareal.

Kommun	Folkmängd <sup>11</sup>	Landareal (km <sup>2</sup> ) <sup>12</sup>
Burlöv	19 753	18,90
Båstad	15 636	217,10
Helsingborg	150 109	343,84
Hörby	15 745	419,24
Kristianstad	86 641	1 244,82
Lomma	24 638	55,49
Malmö	351 749	156,95
Sjöbo	19 497	491,79
Skurup	16 419	193,42
Ystad	31 560	349,92
Åstorp	16 308	92,35
Ängelholm	43 633	419,80

## 1.5 Målgrupp

Detta arbete har som målgrupp de som avser att bygga ett enbostadshus och står i begrepp att ansöka om bygglov hos en kommun. Målgruppen omfattas också av bygglovshandläggare på byggnadsnämnder men även forskare inom ämnet, då arbetet ska kunna utgöra underlag för såväl stöd i tolkning av avvikelser som fortsatt forskning.

## 1.6 Tidigare studier

Det finns ett examensarbete från 2013 och ett från 2017 som behandlar liten avvikelse ur två olika aspekter. I det första arbetet använder sig emellertid författaren av det äldre begreppet mindre avvikelser.

I examensarbetet *Mindre avvikelser från detaljplan – Kartläggning och undersökning av tillåtna mindre avvikelser från detaljplan i Umeå kommun år 2012* undersöker författaren beviljade bygglov med liten avvikelser från detaljplan under år 2012 i Umeå kommun. Författaren undersöker bl.a. vilka typer av byggnadsåtgärder som avviker från planeringen och på vilka sätt dessa byggnader avviker. Totalt har 269 av kommunens totala 968 lov beviljats med liten avvikelser, vilket motsvarar 27 procent. Författaren diskuterar vad den stora andelen kan bero på och drar slutsatsen att det finns inaktuella detaljplaner som inte längre tillgodoser det efterfrågade ”behovet av funktion av ett hem i nutida mått”. Författaren menar också att då bygglov ges för en åtgärd med liten avvikelser ger detta upphov till en spridningseffekt, vilket på så sätt kan leda till effekter på det planlagda samt intilliggande områden.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> SCB, 2022a.

<sup>12</sup> SCB, 2022b.

<sup>13</sup> Ljung, 2013, s. 44.

Författarna till examensarbetet *Utredning kring tolkningen av "liten avvikelse"* analyserar hur bygglovshandläggare tolkar begreppet liten avvikelse och hur dessa applicerar tolkningen vid bygglovshandläggningen. Studien genomför författarna med hjälp av intervjuer med bygglovshandläggare samt dokumentanalys av bygglovsbeslut och rättsfall i MÖD. De slutsatser som författarna kommer fram till är att det finns påfallande skillnader i hur liten avvikelse bedöms samt att den stora skillnaden i bedömningen är den mellan kommunal byggnadsnämnd och MÖD. Författarna kommer också fram till att erfarenhet, prejudicerande rättsfall samt diskussion med kollegor är det som främst påverkar bedömningen hos nämnden.<sup>14</sup>

## **1.7 Disposition**

### **1 Inledning**

I kapitlet presenterar vi bakgrunden till arbetet, problemformulering, arbetets syfte och vilka frågeställningar som arbetet besvarar för att uppnå syftet. Därtill finns ett stycke om avgränsningar som gjorts samt vilken målgrupp som arbetet riktar sig till. Slutligen presenterar kapitlet tidigare forskning inom ämnet.

### **2 Metod**

Kapitel 2 redogör för den vetenskapliga och praktiska metoden som använts vid genomförandet av detta arbete.

### **3 Fysisk planering och detaljplanering**

Detta kapitel ger en teoretisk överblick över det kommunala planmonopolet, vad en detaljplan är, vad kommunen får reglera i en sådan och hur planeringsprocessen för framtagandet av en detaljplan går till.

### **4 Bygglövsprocessen och förutsättningar för bygglov**

Detta kapitel ger en teoretisk överblick över den bygglovsprocess som inleds i och med att en ansökan om bygglov kommer in till kommunens byggnadsnämnd samt om förutsättningarna för att bygglov ska ges är uppfyllda. Något kort nämns också om kostnader för bygglov och överprövning av lovbeslut.

### **5 Liten avvikelse**

Kapitlet presenterar den bestämmelse i vilken begreppet liten avvikelse regleras samt några kommentarer som är viktiga att behandla. Därtill ger kapitlet en redogörelse för förarbeten, lagkommentarer och praxis som finns gällande bestämmelsen.

### **6 Resultat och analys**

Kapitlet presenterar resultat och analys i fyra delar. Den första delen presenterar de bygglovsärenden för nybyggnad av enbostadshus som kommunerna beviljat med liten

---

<sup>14</sup> Arveståhl och Lehtinen, 2017, s. 11.

avvikelse under 2021 och den andra delen presenterar och analyserar den numeriska data som följer av ärendena. Den tredje delen presenterar beslut och domar från högre instanser för de bygglovsbeslut som överklagats. Slutligen redovisar den fjärde delen för de bygglovs- och detaljplanekostnader som kommunerna tar ut i genomsnitt.

## **7 Diskussion**

I detta kapitel förs en diskussion med avseende på resultatet och analysen som presenterats i tidigare kapitel.

## **8 Slutsats**

Detta kapitel svarar på de frågeställningar som ställts i det inledande kapitlet.



## 2 Metod

*Kapitel 2 redogör för den vetenskapliga och praktiska metod som använts vid genomförandet av detta arbete.*

### 2.1 Vetenskaplig metod

#### 2.1.1 Rättsdogmatisk metod

Rättsdogmatisk metod innebär att man undersöker rättsläget och söker svar genom att studera lagstiftning, lagförarbeten, rättspraxis och den rättsdogmatiskt orienterade litteraturen.<sup>15</sup>

#### 2.1.2 Kvantitativ metod

Kvantitativ metod är ett arbetssätt som innebär att man systematiskt samlar in empiriska och kvantifierbara data för att därefter bearbeta och sammanfatta dessa i statistisk form. Insamlad data analyseras sedan med utgångspunkt i testbara hypoteser.<sup>16</sup> Man gör alltså genom mätningar numeriska observationer, där insamlingen görs genom exempelvis experiment, test, prov och enkäter.<sup>17</sup>

#### 2.1.3 Reliabilitet, validitet och representativitet

En studies giltighet kan kategoriseras efter reliabilitet, validitet och representativitet. Slutsatserna ska vara väl underbyggda, studien ska adressera det studerade fenomenet och resultaten ska vara generella.<sup>18</sup>

Reliabilitet handlar om tillförlitligheten i datamaterialet.<sup>19</sup> Den rör undersökningens data, vilken data som används, insamlingssätten och hur de bearbetas.<sup>20</sup> Det gäller att i sin datainsamling och analys vara noggrann för att åstadkomma god reliabilitet och att redovisa tillvägagångssättet i arbetet.<sup>21</sup> Ett sätt att testa datas reliabilitet är att upprepa samma undersökning vid olika tillfällen på samma grupp eller att låta någon annan och om samma resultat genereras är det ett tecken på hög reliabilitet.<sup>22</sup>

---

<sup>15</sup> Kleineman, 2018, s. 21.

<sup>16</sup> Nationalencyklopedin, u.å.

<sup>17</sup> Backman, 2016, s. 35.

<sup>18</sup> Höst et. al., 2006, s. 41.

<sup>19</sup> Strömquist, 2015, s. 139.

<sup>20</sup> Johanessen och Tufte, 2018, s. 28.

<sup>21</sup> Höst et. al., 2006, s. 41.

<sup>22</sup> Johanessen och Tufte, 2018, s. 28–29.

Det är också viktigt att ta hänsyn till hur bra eller relevant framtagna data är för det valda arbetet, detta går att kopplas till begreppet validitet.<sup>23</sup> Validitet handlar alltså om den koppling som finns mellan det objekt som undersöks och vad man faktiskt mäter. En metod att öka validiteten i en undersökning är genom tillämpning av triangulering, d.v.s. att undersöka samma objekt genom att använda sig av flera olika metoder.<sup>24</sup>

Det urval som görs i ett arbete förutsätter att det är representativt, d.v.s. att data kan representera samtliga enheter<sup>25</sup> och att slutsatserna är generella<sup>26</sup>.

#### **2.1.4 Val av metod**

För att reda ut rättsläget om hur en byggnadsnämnd kan tillämpa och tolka liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 31 § b p. 1 använder vi oss av en rättsdogmatisk metod. För att besvara våra frågeställningar använder vi oss av en variant av kvantitativ metod. Vi undersöker, kategoriserar och räknar företeelser men genomför inga renodlade hypotestest. Resultatet applicerar vi på vår rättsdogmatiska framläggning.

### **2.2 Praktiskt tillvägagångssätt**

#### **2.2.1 Teoretisk del**

En litteraturstudie genomfördes i syfte att ge läsaren en grundläggande förståelse för fysisk planering och detaljplanering, bygglovsprocessen och förutsättningar bygglov samt vad begreppet liten avvikelse innebär. Därtill genomfördes en rättsfallsstudie där rättsfallen sammanfattades och kategoriserats utifrån vilken typ av liten avvikelse som bygglovsåtgärden avvek från detaljplanen med. Denna teoretiska del, som återfinns i kapitlen 3, 4 och 5, ska ligga till grund för den diskussion som sedan förs i syfte att generera en slutsats.

I studierna användes tryckta källor, gällande och äldre lagar, förarbeten och betänkanden, myndighetsdokument samt rättsfall. Utöver detta användes även lagkommentarer, vilka hämtades från informationstjänsten JUNO.

#### **2.2.2 Insamling av data**

En stor del av arbetet bestod i att samla in data i form av antal beviljade bygglov samt vilken typ av liten avvikelse som byggloven beviljades med. Data samlades in genom att tillfråga de tolv kommunerna som vi studerar om alla beviljade bygglovsbeslut för enbostadshus som de beviljat med liten avvikelse under 2021.

---

<sup>23</sup> Johannessen och Tufte, 2018, s. 47.

<sup>24</sup> Höst et. al., 2006, s. 42.

<sup>25</sup> Johannessson och Tufte, 2018, s. 134.

<sup>26</sup> Höst et. al., 2006., s. 42.

Kommunerna besvarade vår begäran på varierande sätt. I några fall kunde kommunen själv sortera ut och skicka det begärda materialet. I andra fall fick vi ändra begäran genom att göra den mer generell till att avse alla bygglov för 2021 då kommunerna inte kunde sortera på liten avvikelse eller enbostadshus. I ett fall skickade kommunen en lista över de begärda bygglovsbesluten med diarienummer och bygglovsbesluten fick därefter hämtas manuellt från kommunens e-diarium.

Därtill samlades data för bygglovs kostnader och specifikt för bygglovs kostnader för ärenden med åtgärder där det förekommer en avvikelse från detaljplan. Material återfann vi i tio av de tolv kommunerna.

### **2.2.3 Bearbetning av data**

Efter insamlingen av data bearbetades den för att göra den mer hanterbar. Bygglovsärendena sorterades efter vilken typ av liten avvikelse som loven medgetts med. Med hjälp av kategoriseringen skapades stapel- och cirkeldiagram i syfte att redovisa resultatet på ett överskådligt och tydligt sätt.

Bearbetningen av data för lovkostnader innebar att bygglovsavgifterna fördes in i ett kalkylprogram, tillsammans med eventuella tillägg på avgiften för då åtgärden innebär avvikelser från planen. Ett genomsnittligt värde som ska representera vad ett bygglov kostar för sökande i Skåne län togs fram genom att beräkna medelvärdet av alla kommuners bygglovs kostnader. Kostnader såsom planavgift, kostnader för grannhörande och kungörelser har vi valt att utelämna.

### **2.2.4 Studie av överklagade bygglov**

Arbetet innefattar också en studie av de överprövningar som de insamlade bygglovsbeslut genomgått. För att ta reda på vilka beslut som överklagats kontaktade vi Länsstyrelsen i Skåne för att begära ut beslut under 2021, där bygglov för enbostadshus medgetts med liten avvikelse. En fråga om vilka av dessa länsstyrelsebeslut som överklagats ställdes också till länsstyrelsen, varefter dessa överprövningar begärdes ut från MMD och MÖD. Därefter gjordes en gallring på materialet från länsstyrelsen, MMD och MÖD, där beslut som överklagats från övriga 21 skånska kommuner plockades bort.

## **2.3 Metoddiskussion**

### **2.3.1 Datamaterialets reliabilitet och validitet**

Datainsamlingen har hämtats direkt från kommunernas och länsstyrelsens beslut. För varje bygglovsärende hos en kommun har en prövning genomförts av personer med rätt kompetens (bygglovshandläggare). Genom att utgå från kommunernas beslut erhålles den exakta data som vi avser bearbeta, snarare än om data skulle erhållas från exempelvis intervjuer.

En nackdel med den datainsamling som genomförts är att vid vår begäran kan kommunerna ha missat att ge ut vissa beslut. Detta har visats särskilt efter att överklagade beslut hämtats från länsstyrelsen (där ett bygglovsbeslut inte fanns med i data från Helsingborgs kommun). Vissa beslut kan dessutom av misstag felkategoriserats i de listor som erhållits från kommun och länsstyrelse.

En annan nackdel är att det kan ha skett missförstånd vid begäran om beslut. Vissa kommuner har sorterat manuellt efter begäran vilket kan innebära att vissa beslut inte skickats (mänsklig faktor). I vissa fall har vi fått begära ut alla beslut och själva sorterat ut de beslut som är relevanta och även här finns det en risk för att vi kan ha missat vissa beslut som borde vara med.

Det finns påfallande skillnader i hur liten avvikelse bedöms både mellan olika instanser och på kommunal nivå. I våra studier använde vi tryckta källor, gällande och äldre lagar, förarbeten och betänkanden, myndighetsdokument samt rättsfall. Dessa källor har en hög reliabilitet och spelar en viktig roll i hur regler ska tolkas och appliceras när vi studerar de beviljade byggloven.

### **2.3.2 Representativitet och val av kommunstudier**

Arbetet avgränsas till Skåne och ger därför ingen generell bild av Sverige eller dess andra län, samtidigt ger arbetet en fingervisning om hur byggnadsnämnder och länsstyrelsen dömer i frågor om liten avvikelse från detaljplan.

För att erhålla en representativ bild av Skånes samtliga 33 kommuner har ett urval om tolv kommuner genomförts. De kommuner vi valt att undersöka har en stor fördelning vad gäller befolkning, yta och geografiska läge. Två är mer av storstadskaraktär (Malmö och Helsingborg). Det är möjligt att tolv andra kommuner hade gett ett annat resultat. Det kan ha förekommit mer aktivitet gällande bygglov och liten avvikelse i andra kommuner. Genom att studera de tolv kommuner vi valt, utifrån våra urvalskriterier, saknar vi anledning att tro att en undersökning med tolv helt andra kommuner skulle ge vitt skilda resultat.

### 3 Fysisk planering och detaljplanering

*Detta kapitel ger en teoretisk överblick över det kommunala planmonopolet, vad en detaljplan är, vad kommunen får reglera i en sådan och hur planeringsprocessen för framtagandet av en detaljplan går till.*

#### 3.1 Fysisk planering och det kommunala planmonopolet

Fysisk planering handlar om hur man ska använda mark och vatten.<sup>27</sup> Kommunernas fysiska planering är reglerad i plan- och bygglagen och i bl.a. PBL 1 kap. 1 § står det följande:

I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

De tre typerna av kommunala fysiska planer som finns är översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Av PBL 3 kap. 1–2 §§ framgår att varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Vidare framgår av PBL 3 kap. 2 § tredje stycket att översiktsplanen inte är bindande. Områdesbestämmelser får upprättas för att i vissa avseenden reglera begränsade områden i kommunen som inte omfattas av en detaljplan, PBL 4 kap. 41 §.

Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har ensamrätt när det gäller planläggning, vilket PBL 1 kap. 2 § reglerar: “Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.” Kommunen kan själv välja om den ska detaljplanlägga ett område.<sup>28</sup> Kommunen har även ett ansvar att genomföra lämplighetsbedömningar rörande markanvändning och byggande. Det är viktigt att dessa bedömningar tar hänsyn till de allmänna intressen som finns reglerade i PBL 2 kap. Detaljplanekravet innebär att varje kommun har som krav att upprätta detaljplan i vissa situationer.<sup>29</sup>

#### 3.2 Från 1874 års Byggnadsstadga till 2010 års Plan- och bygglag

För att förstå sin samtid måste man kunna sin historia. Det finns bestämmelser från äldre lagstiftning som har relevans även idag och PBL har bestämmelser som

---

<sup>27</sup> Boverket, 2020a.

<sup>28</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 19. Tilläggas bör att i vissa situationer är kommunen tvungna att upprätta en detaljplan om kommunen i fråga sedan tidigare nekat bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, jämför t.ex. RÅ 2010 ref 90.

<sup>29</sup> Ibid.

aktualiserar dessa. I detta avsnitt följer därför en kort historik om lagar om planering och byggande. Den första gemensamma byggnadsstadgan för hela Sverige är 1874 års byggnadsstadga, vilken också blev Sveriges första nationella planlagstiftning. Byggnadsstadgan ställde bl.a. krav på att varje stad skulle ha en stadsplan för stadens ordnande och bebyggande. *Lag angående stadsplan och tomtindelning* från 1907, den s.k. stadsplanelagen, reglerade att stadsplaner nu blev rättsligt bindande. Stadsplanelagen tillämpades ihop med 1874 års byggnadsstadga.<sup>30</sup>

1874 års byggnadsstadga ersattes av 1931 års byggnadsstadga medan 1907 års stadsplan ersattes av 1931 års stadsplanelag. Genom 1931 års stadsplanelag fick kommunerna starkare makt över stadsbyggandet.<sup>31</sup>

Kort därpå kom 1947 års byggnadsstadga att ersätta den förra och stadsplanelagen ersattes av 1947 års byggnadslag. Tidigare hade privata markägare större möjligheter att på den egna marken styra bebyggelseutvecklingen. Genom den nya byggnadslagen fastslogs att det är kommunerna genom det kommunala planmonopolet som bestämmer hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och för uppförande av tätbebyggelse fanns nu krav på stadsplan eller byggnadsplan.<sup>32</sup>

1947 års byggnadsstadga ersattes i sin tur av 1959 års byggnadsstadga som kom att bli den sista. Därefter trädde 1987 års PBL (ÄPBL) i kraft och ersatte den gamla lagstiftningen. Genom ÄPBL lades stor vikt vid större frihet och ansvar för den enskilda människan och decentralisering av beslutsfattandet. Dessutom infördes nya planinstrument: regionplaner, översiktsplaner, detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser.<sup>33</sup>

Idag är det 2010 års PBL som är den gällande lagstiftningen för planläggning av mark och vatten och om byggande.

### 3.2.1 Äldre planers giltighet

ÄPBL 17 kap. 4 § första stycket reglerar att bl.a. stadsplaner och byggnadsplaner ska gälla som detaljplaner som antagits med stöd av lagen. Enligt samma bestämmelse fjärde stycket anges att (1959 års) BS 39 § (se avsnitt 5.2.4 Byggnadsstadgans 39 §) ska tillämpas som bestämmelse i plan, om inte annat är föreskrivet i planen, som enligt första stycket ska gälla som detaljplan.

---

<sup>30</sup> Vesterlins Ordlista, u.å.b.

<sup>31</sup> Vesterlins Ordlista, u.å.c.

<sup>32</sup> Vesterlins Ordlista, u.å.a.

<sup>33</sup> Prop. 1985/86:1, s. 1.

Av PBL p. 5 i övergångsbestämmelserna följer att bl.a. stadsplaner och byggnadsplaner som enligt tidigare lagstiftning har antagits som detaljplaner även fortsättningsvis ska gälla som detaljplaner.

Hädanefter kommer begreppet ”äldre plan” att användas när författarna talar om plan från innan PBLs införande (t.ex. stadsplaner) om författarna inte bedömer det som lämpligt att skriva på annat sätt.

### 3.3 Vad är en detaljplan?

En detaljplan har två syften: dels att reglera förändringar i markanvändning och bebyggelse, dels att reglera bevarande eller förnyelse av befintliga bebyggelseområden.<sup>34</sup> Den ska ge en helhetsbild över kommunens intentioner med markanvändningen och hur miljön ska bevaras eller förändras. I en detaljplan ska det vara tydligt vad som är allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Utifrån detaljplanen reglerar kommunen hur dessa ytor ska utformas och användas, det kan handla om hur hög en byggnad får vara, avstånd mellan byggnad och tomtgräns samt hur rättigheter så som ledningar ska ordnas.<sup>35</sup>

#### 3.3.1 De olika markanvändningstyperna

##### Allmän plats

PBL 1 kap. 4 § definierar allmän plats enligt följande: ”en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov”. Allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten.<sup>36</sup> Alla allmänna platser måste ha en huvudman, huvudregeln är att kommunen själv är huvudman men huvudmannskapet kan också vara enskilt, PBL 4 kap. 7 §. Huvudmannskapet innebär att huvudmannen är ansvarig för förvaltningen av de allmänna platserna, det kan handla om att hålla gatorna rena eller att bygga ut dem.<sup>37</sup>

##### Kvartersmark

Kvartersmark definierar PBL 1 kap. 4 § som “mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde”. Kvartersmark är mark som kan användas till exempelvis bostäder, handel, samlingslokal och kontor m.m. Vilken typ av ändamål som det blir definieras i detaljplan.<sup>38</sup> Kommunen ska alltid ange vilken användning som kvartersmarken ska ha, vilket framgår av PBL 4 kap. 5 § 3. Syftet med kvartersmark är att bebyggelsen ska tillgodose enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 29.

<sup>35</sup> Boverket, 2022c.

<sup>36</sup> Kalbro och Lindgren, 2018, s. 37.

<sup>37</sup> Boverket, 2022a.

<sup>38</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 87.

<sup>39</sup> Boverket, 2022b.

Fastighetsägaren får sedan bebygga sin fastighet så länge åtgärden är förenlig med detaljplanen<sup>40</sup>, se vidare i kapitel 4.

### Vattenområden

Vattenområde saknar definition i PBL eftersom innebörden anses självklar. Reglering av vattenområde i detaljplan handlar om gränsdragning av vattenområde, möjlighet till utfyllnad och till att överbygga vattenområden.<sup>41</sup> Främst handlar det om att hålla vattenområden fria från störande ingrepp. Det handlar också om att reglera hur bryggor, badplatser och båthamnar får ordnas.<sup>42</sup>

### 3.3.2 Vad måste som minst regleras i en detaljplan?

En detaljplan består av två delar, en plankarta och planbestämmelser. Enligt PBL 4 kap. 5 § måste dessa delar alltid innehålla vissa nödvändiga uppgifter. Kommunen måste ange markanvändning d.v.s. om marken ska avse allmän plats, kvartersmark eller vattenområden. Av PBL 4 kap. 21 § första stycket framgår att en detaljplan ska ha en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Enligt PBL 4 kap. 39 § första stycket får det inte under genomförandetiden ske några förändringar i planen och den får inte heller upphävas. Undantaget är om det uppstår nya förhållanden av tillräckligt stor betydelse som inte kunnat förutses vid planläggningen, eller om det behöver införas planbestämmelser om fastighetsindelning, i enlighet med PBL 4 kap. 39 § andra stycket. Efter att genomförandetiden har passerat gäller fortfarande detaljplanen men kommunen är fri att ändra eller upphäva planen.<sup>43</sup>

I förarbetena till PBL anges bl.a. att det lämpligen kan finnas beslut om bl.a. den berörda markens användningsändamål och tillåten exploateringsrätt. Därtill anges att det för bostadsområden bör bestämmas om det ska tillåtas enbostadshus med högst två våningar eller om det istället ska vara flerbostadshus där det högsta tillåtna våningsantalet anges. Kommunen borde också ange om det är sammanbyggda eller friliggande hus som får byggas i området.<sup>44</sup>

### 3.3.3 Vad får kommunen som mest reglera i en detaljplan?

Kommunen kan utöver nödvändiga krav reglera en mängd andra bestämmelser i detaljplanen, vad som får regleras går att finna i PBLs 4 kapitel. Men detaljplanen får inte vara mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte, vilket följer av PBL 4 kap. 32 §. Den måste också i enlighet med PBL 4 kap. 36 § ta skälig hänsyn till de befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som

---

<sup>40</sup> Kalbro och Lindgren, 2018, s. 38.

<sup>41</sup> Prop. 2009/10:170, s. 146.

<sup>42</sup> Kalbro och Lindgren, 2018, s. 38.

<sup>43</sup> Ibid., s. 39.

<sup>44</sup> Prop. 1985/86:1, s. 593–594.



eventuellt skulle kunna påverka detaljplanens genomförande. Kommunerna får i detaljplanen precisera markanvändning, placering och utformning av byggnader, diverse mark- och genomförandefrågor samt bebyggelsens omfattning. Gällande utformning för byggnader åsyftas exempelvis byggnadshöjd, antal våningar, våningsyta och bebyggelse under mark.<sup>45</sup> Det är även i detaljplanen som kommunen bestämmer vilka åtgärder inom det detaljplanelagda området som kräver bygg-, rivnings- och marklov.<sup>46</sup> Vad som emellertid framgår av en PBL-utredning från 2015 är att detaljplaner i praktiken är för detaljerade och att detta ofta leder till problem flera år senare i genomförandeskedet.<sup>47</sup>

### 3.3.4 Avvägningar

Vid detaljplanering ska kommunen enligt PBL 1 kap. 1 § och 2 kap. 1 § ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Kommunen måste göra en avvägning för att säkerställa att de beslut som kommunen fattar främjar en hållbar samhällsutveckling både ur miljöperspektiv och ur sociala levnadsförhållanden. Dessa avvägningar av olika intressen är grunden till hur en detaljplan framställs, ibland utgår man från kvantifierbara faktorer men det är mer vanligt att man utgår från olika bedömningar. Detta innebär att det kan vara svårt att väga olika intressen mot varandra, vanligtvis väger de allmänna intressena tyngre än enskilda.<sup>48</sup>

### 3.4 Detaljplaneprocessen

Enligt PBL 5 kap. 6 § ska kommunen först ta fram ett planförslag och samråda förslaget med berörda sakägare och ett antal andra aktörer, exempelvis länsstyrelsen. Därefter omarbetar eventuellt kommunen detaljplanen efter synpunkter som framkommer av samrådet och låter sedan sakägare och de andra aktörerna granska förslaget. Det finns flera olika förfaranden att välja mellan för framtagandet av en detaljplan, de vanligaste är standardförfarande, utökat förfarande och samordnat förfarande. Det går även i vissa situationer att använda sig av ett begränsat standardförfarande, som endast innehåller ett kommunikationssteg.<sup>49</sup> Ett standardförfarande kan tillämpas om planförslaget är förenligt med den aktuella översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller av större betydelse och om det inte medför någon större miljöpåverkan, vilket framgår av PBL 5 kap. 7 §. Processen för standardförfarandet illustreras översiktligt i figuren nedan.

---

<sup>45</sup> Kalbro och Lindgren, 2018, s. 39.

<sup>46</sup> Ibid., s. 41.

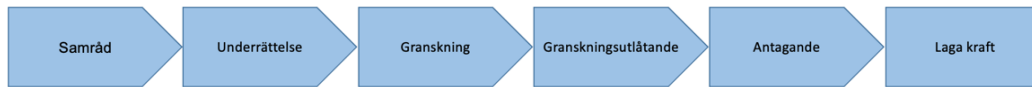
<sup>47</sup> SOU 2015:109 s. 24.

<sup>48</sup> Boverket, 2021b.

<sup>49</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 39.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---



Figur 3:1. Process vid standardförfarande.

I första steget ska kommunen i enlighet med PBL 5 kap. 11 § alltid samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndighet och andra berörda kommuner. Utöver dessa kan man vid behov behöva samråda med exempelvis sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, organisationer, myndigheter och andra enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget. Av PBL 5 kap. 12 § framgår att syftet med samrådet är att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att de som är berörda ska få en chans att yttra sig. Samråd ska ske vid upprättande av nya planer men också vid ändring och upphävande av befintliga planer.<sup>50</sup>

I andra steget ska kommunen enligt PBL 5 kap. 18 § gå ut med information om planförslaget, vilket görs genom en underrättelse. Underrättelsen ska publiceras på kommunens anslagstavla enligt PBL 5 kap. 19 §. Av PBL 5 kap. 19 § förstås att av underrättelsen ska det bl.a. tydligt framgå vilket område som detaljplanen avser, planens huvudsakliga innehåll, om det avviker från översiktsplanen, var förslaget finns tillgängligt för granskning m.m.

Förslaget ska ligga ute för granskning i minst två veckor om inte alla parter är överens om att det kan kortas, vilket framgår av PBL 5 kap. 18 § andra stycket, se det tredje steget i figuren ovan. Granskning har som syfte att låta alla berörda parter ta del av kommunens planförslag och är en sista möjlighet för alla parter att uppe invändningar mot förslaget innan det antas.<sup>51</sup> Rätt att överklaga förslaget har de som lämnat ett skriftligt yttrande under granskningsförfarandet och inte fått dem bemötta av kommunen i enlighet med PBL 13 kap. 11 §. Efter granskning ska kommunen i ett fjärde steg enligt PBL 5 kap. 23 § göra ett granskningsutlåtande innehållande en sammanställning av alla inkomna synpunkter med kommunens bemötande av dem.

I ett femte steg framgår det av PBL 5 kap. 27 § att kommunfullmäktige ska anta detaljplanen. Fullmäktige kan uppdra åt kommunstyrelse eller byggnadsnämnden att anta planen om planen inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Sådana detaljplaner ska handläggas utifrån det utökade förfarandet, vilket således innebär att kommunfullmäktige inte kan ge kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden befogenhet att godkänna planer som genomgått ett utökat förfarande.<sup>52</sup> När en plan antagits ska detta tillkännages genom publicering av antagandet av planen på kommunens anslagstavla i enlighet med PBL 5 kap. 29 §. Berörda parter ska sedan enligt PBL 5 kap. 30 § underrättas om antagandet.

---

<sup>50</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 51.

<sup>51</sup> Ibid., s. 56.

<sup>52</sup> Ibid., s. 61.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Detaljplanen vinner laga kraft i steg sex när det gått minst tre veckor från att beslutet publicerats på anslagstavlan vinner beslutet laga kraft under förutsättningarna att ingen överklagat eller att länsstyrelsen överprövat beslutet.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Boverket, 2021c.

## 4 Bygglövsprocessen och förutsättningar för bygglov

*Detta kapitel ger en teoretisk överblick över den bygglovsprocess som inleds i och med att en ansökan om bygglov kommer in till kommunens byggnadsnämnd samt om förutsättningarna för att bygglov ska ges är uppfyllda. Slutligen sägs också något kort om kostnader för bygglov och överprövning av lovbeslut.*

### 4.1 Olika förutsättningar för bygglov inom och utom detaljplan

En fastighet som är belägen inom en detaljplan har ofta en byggrätt som reglerar vad och hur mycket man får bygga. Byggrätten är en rättighet vilken inte utan särskilda skäl får berövas fastighetsägaren och olika regler beträffande förutsättningar för bygglov gäller beroende på om bygglovet söks på en fastighet innanför eller utanför detaljplanelagt område.<sup>54</sup> Eftersom arbetet syftar till att undersöka små avvikelser från detaljplan kommer inte mer att nämnas om vad som gäller för bygglov på fastigheter utanför detaljplaneområde.

### 4.2 Bygglövsprocessen och nämndens hantering av ärendet

Bestämmelser om bygglov reglerar PBL 9 kap. Bygglövsprövningen ska enbart grundas på PBL, d.v.s. kommunen ska inte pröva lovet mot annan lagstiftning.<sup>55</sup> I PBL 9 kap. 2 § anges att bygglov krävs för nybyggnation. En ansökan om bygglov kan sökas av vem som helst, d.v.s. sökanden måste inte vara fastighetsägaren.<sup>56</sup> Det är av stor vikt för kommunen att veta vem som ska anses som sökanden i ärendet eftersom det är sökanden som ska svara för betalning av den avgift som kommunen får ta ut för handläggningen av lovet.<sup>57</sup> Se mer om avgifter i kapitel 4.5. En fastighetsägare ska emellertid underrättas om att ett bygglov sökts på fastigheten, vad andra har tillfört ärendet samt få tillfälle att yttra sig över lovet i enlighet med PBL 9 kap. 26 §, om det inte är uppenbart onödigt. Enligt PBL 9 kap. 20 § är det byggnadsnämnden i den kommun som fastigheten ligger i, vilken bygglov söks för, som ska pröva ansökan om bygglov. Handläggningen av ett bygglovsärende ska göras skyndsamt, vilket framgår av PBL 9 kap. 27 §.

I enlighet med PBL 9 kap. 25 § p. 1 ska byggnadsnämnden underrätta samt bereda tillfälle för berörda att yttra sig över ansökan, om åtgärden som avses i ansökan avviker från detaljplanen. De berörda ges av PBL 5 kap. 11 § 2 och 3: kända sakägare, kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt organisationer av

---

<sup>54</sup> Gustafsson, 2020, s. 51.

<sup>55</sup> Ibid., s. 49.

<sup>56</sup> Ibid., s. 27.

<sup>57</sup> Ibid., s. 28.

hyresgäster. Bestämmelserna gäller såvida det inte är uppenbart att lov inte kan ges, PBL 9 kap. 25 § tredje stycket. Om ett stort antal personer ska underrättas får kommunen i stället kungöra meddelandet på kommunens anslagstavla och föra in det i en ortstidning eller sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda så länge det stora antalet mottagare av meddelandet är boende, PBL 9 kap. 25 § andra stycket och 5 kap. 35 § första stycket p. 2.

Ett beslut om bygglov ska i enlighet med PBL 9 kap. 40 § innehålla giltighetstid för bygglovet, information om kontrollansvarig samt information om att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Vidare ska villkor och upplysningar om tillstånd från andra myndigheter enligt PBL 9 kap. 23 § och om villkorade lov enligt PBL 9 kap. 36, 37 och 38 §§ framgå av beslutet, men även andra villkor som behövs i övrigt.

Beslutet om bygglov ska delges till bygglovssökanden och annan part, samt de som framgår av PBL 9 kap. 25 § som har lämnat synpunkter i ärendet men som inte har blivit tillgodosedda, enligt PBL 9 kap. 41 § första. Av PBL 9 kap. 41 § andra stycket framgår emellertid att beslutet kan skickas om delgivning är uppenbart obehövligt. Annan part kan t.ex. vara fastighetsägare eller rättighetshavare som arrendatorer.<sup>58</sup> Ett beslut om bygglov får enligt PBL 13 kap. 3 § överklagas till länsstyrelsen. Som framgår av PBL 9 kap. 41 § ska beslutet om bygglov således även innehålla en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra. Utöver delgivning av beslutet ska det kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar enligt PBL 9 kap. 41 a §. Meddelandet som kungörs ska i enlighet med PBL 9 kap. 41 b § senast samma dag för kungörelsen skickas till vissa andra som inte omfattas av delgivningen enligt PBL 9 kap. 41 §.

Av PBL 10 kap. 3 § följer att en bygglovspliktig åtgärd inte får påbörjas förrän byggnadsnämnden gett ett startbesked. Startbeskedet ska ges i byggnadsnämndens beslut om lov enligt PBL 10 kap. 22 §. Påbörjas inte den åtgärd som avses med bygglovet inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft, upphör dock lovet att gälla enligt PBL 9 kap. 43 §.

Kommuner ska enligt KL 2 kap. 3 § behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Denna likabehandlingsprincip omfattar självfallet kommunens hantering av bygglovsärenden och den lovprövning som ärendet består av.

### 4.3 Förutsättningar för bygglov

Förutsättningarna för bygglov regleras i PBL 9 kap. Av PBL 9 kap. 30 § anges att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, så länge fastigheten och

---

<sup>58</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 jan. 2020, JUNO), kommentaren till 9 kap. 41 §.

det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med samt att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Vidare måste åtgärden uppfylla vissa andra krav som följer av PBL 2 kap. om allmänna och enskilda intressen samt 8 kap. om krav på byggnadsverk m.m.

Bestämmelserna i PBL 9 kap. 31–31 a § reglerar förutsättningarna för bygglov utanför detaljplanelagt område, medan ytterligare förutsättningarna för bygglov inom detaljplan – där åtgärden avviker från planen – regleras i PBL 9 kap. 31 b §, mer om bestämmelsen i kapitel 5. I och med PBL 9 kap. 31 c § införande genom lagändring 1 januari 2015 ger lagstiftaren utökade möjligheter att bevilja bygglov för planstridiga åtgärder, utöver sådana enligt 9 kap. 31 b §, efter det att genomförandetiden för detaljplanen löpt ut.<sup>59</sup> När en bygglovsåtgärd bedöms som planstridig ska berörda grannar m.fl. underrättas och beredas tillfälle att yttra sig över den i enlighet med PBL 9 kap. 25 § p. 1. Utöver vad som sägs om åtgärder som är planstridiga enligt PBL 9 kap. 31 b–c §§ får bygglov inte beviljas om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, detta framgår av PBL 9 kap. 31 e §. I PBL 9 kap. 31 d § anges därtill att en samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärd som söks och de avvikelser som tidigare godtagits.

#### 4.4 Överprövning av bygglov

Bygglovsbeslut får berörda individer överklaga till länsstyrelsen enligt PBL 13 kap. 3 §. Rätt att överklaga är den som enligt FL 42 § beslutet angår om det gått honom eller henne emot. Ett beslut som länsstyrelsen tagit i en bygglovsfråga får överklagas till MMD enligt PBL 13 kap. 6 §. Enligt PBL 13 kap. 8 § och FL 42 § får länsstyrelsens beslut åter överklagas av den som beslutet angår om beslutet gått honom eller henne emot.

MMDs avgöranden kan i sin tur överklagas till MÖD enligt MMDL 1 kap. 2 § första stycket. En dom av MÖD i mål som överklagats från MMD får inte överklagas i enlighet med 5 kap. 5 § första meningen. Om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att ett överklagande prövas av HD, får MÖD emellertid tillåta att domen överklagas enligt 5 kap. 5 § andra meningen.

#### 4.5 Bygglovskostnader och kostnader vid överprövning

En kommun har rätt att ta ut avgifter för tjänster som den tillhandahåller enligt KL 2 kap. 5 §. Vidare ska tilläggas att den så kallade självkostnadsprincipen gäller för kommunal verksamhet i enlighet med KL 2 kap. 6 §, vilket innebär att kommunen inte får ta ut en högre avgift för en tjänst än vad kostnaden för denna motsvarar, d.v.s.

---

<sup>59</sup> Prop. 2013/14:126, s. 181.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

tjänsten får inte generera någon vinst eller, annorlunda uttryckt, avgifterna får inte överstiga kostnaderna.

Det är enligt MMDL 5 kap. 1 § kostnadsfritt att överklaga ett bygglovsärende och den som överklagar löper inte heller någon risk för att behöva stå för motpartens kostnader i domstol.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Boverket, 2021d.

## 5 Begreppet liten avvikelse

*Detta kapitel inleder med en presentation av bestämmelsen i vilken begreppet liten avvikelse regleras samt några kommentarer som är viktiga att behandla, tillsammans med redogörelse för förarbeten, lagkommentarer och praxis som finns gällande bestämmelsen.*

### 5.1 Liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b §

I arbetet med att ta fram en detaljplan går det ofta inte att förutse behov av avvikelser när planens olika projekt kommer till bygglovskedet. Mot bakgrund av detta finns det möjlighet till att ge bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanen.<sup>61</sup> Bestämmelsen som reglerar detta finns PBL 9 kap. 31 b §:

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av bestämmelsen förstås att bygglov ändå får ges bl.a. för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om det är fråga om en liten avvikelse (i plural använder vi begreppet små avvikelser) som samtidigt är förenlig med detaljplanens syfte. Det huvudsakliga syftet med denna rapport är dels att utvärdera i hur stor omfattning skånska kommuner beviljar bygglov för enbostadshus med liten avvikelse från detaljplan i enlighet med p. 1 i bestämmelsen. Den andra punkten ger ett större utrymme för att medge små avvikelser, den reglerades genom en lagändring som trädde i kraft 2015. Innebörden är att en planstridig åtgärd kan få bygglov även då åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det som p. 2 reglerar är inte relevant i rapporten och därför utelämnas det framöver.<sup>62</sup>

### 5.2 Från mindre avvikelser i ÄPBL till liten avvikelser i PBL

Bestämmelsen om liten avvikelser reglerades i ÄPBL 8 kap. 11 § sjätte stycket första meningen innan antagandet av 2010 års PBL:

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

---

<sup>61</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 jan. 2020, JUNO), kommentaren till 9 kap. 31 b §.

<sup>62</sup> Ibid.



I ÄPL hette “liten avvikelse” istället “mindre avvikelse”. Lagstiftaren ändrade begreppet genom prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*<sup>63</sup> och lagtexten fick ny lydelse efter förslag i prop. 2010/11:63<sup>64</sup>: “Trots [...] får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte”. I och med prop. 2013/14:126 fick lagtexten den lydelse som gäller idag.<sup>65</sup> Begreppsändringen innebar emellertid ingen materiell skillnad – i sak har de fortfarande samma betydelse.<sup>66</sup> Det innebär att det som regleras i förarbeten och rättspraxis m.m. vad gäller “mindre avvikelser” även går att tillämpa på “liten avvikelser”.

### 5.3 Mindre avvikelser i FBL

Det kan vara lämpligt att säga något om begreppet mindre avvikelser ur ett vidare “samarbetsplaneringsperspektiv” för att eliminera eventuell förvirring. Det är inte bara i PBL-fall som begreppet är relevant, utan mindre avvikelser påträffas även i FBL 3 kap. 2 §. Här syftar reglerna till att medge små avsteg från detaljplanen, bl.a. för att undvika mödosamma detaljplaneändringar, vid fastighetsbildning,<sup>67</sup> d.v.s. snarare än vid lovprövning enligt PBL. Mindre avvikelser i FBL handlar således om att ge möjlighet till att – inom vissa ramar – göra avsteg från gällande detaljplan, liksom det som gäller liten avvikelser i PBL-regelverket. Det är emellertid viktigt att se den tydliga avgränsningen mellan å ena sidan begreppet då det används i PBL-sammanhang, å andra sidan då det används i FBL-sammanhang.

### 5.4 Liten avvikelser under respektive efter detaljplanens genomförandetid

Reglerna i PBL 9 kap. 31 b § gäller både under och efter genomförandetiden för en detaljplan. PBL 9 kap. 31 c § medger två ytterligare möjligheter till avsteg från detaljplanen för sökt lovåtgärd, i de fall genomförandetiden för denna löpt ut. Dessa utökade möjligheter gäller således inte i sådana fall som regleras i PBL 9 kap. 31 b §, varför författarna nöjer sig med att endast konstatera denna skillnad mellan bestämmelserna.

### 5.5 Byggnadsstadgans 39 §

BS 39 § ska tillämpas som bestämmelse i äldre plan som gäller som detaljplan, om inte annat är föreskrivet i planen. I bestämmelsens första och andra stycke anges följande:

---

<sup>63</sup> Prop. 2009/10:170.

<sup>64</sup> Prop. 2010/11:63, s. 13.

<sup>65</sup> Prop. 2013/14:126.

<sup>66</sup> Prop. 2009/10:170, s. 474.

<sup>67</sup> Nehlin och Preston, 2015, s. 7.

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas

- a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt
- b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Om en äldre plan saknar sådana bestämmelser om en byggnads placering som framgår av bestämmelsen ska alltså BS 39 § tillämpas. Eftersom BS 39 § i dessa fall ska gälla som en planbestämmelse innebär det också att en bygglovsåtgärd kan avvika från denna bestämmelse i detaljplanen. Av lagtexten förstås bl.a. att byggnad inte får placeras närmare gränsen än 4,5 meter, vilket innebär att om en byggnad placeras fyra meter från gränsen där BS 39 § gäller som utfyllnadsregel i detaljplanen, så avviker åtgärden från detaljplanen med 0,5 meter. Dessutom anges att byggnad inom planlagt område ska läggas i gatulinje eller i inre förgårdslinje, om förgård finns.

## 5.6 Tolkning av begreppet liten avvikelse

Som tidigare nämnts innebär begreppsändringen genom införandet av 2010 års PBL från "mindre avvikelse" till "liten avvikelse" bara en språklig ändring.<sup>68</sup> Hädanefter kommer begreppet "liten avvikelse" att användas trots hänvisning till äldre förarbeten, om vi inte anser att det är mer lämpligt att använda "mindre avvikelse".

### 5.6.1 Grundprincipen är planändring vid avvikelse

I förarbetena till ÄPBL anges att då en avvikelse är planstridig måste planändring ske (i många fall med tillämpning av enkelt planförfarande) för att den sökta åtgärden ska kunna genomföras. Dessa avsteg kan emellertid ibland vara så pass begränsade att en planändring kan framstå som onödig.<sup>69</sup> Byggnadsnämnden bör således ha möjlighet till att medge små avvikelser från detaljplanen såvida dessa ryms inom planens syfte.<sup>70</sup> Genom att begränsa möjligheten till avsteg från planen undviker man många situationer där planerna efter deras genomförandetid inte motsvarar markens faktiska

---

<sup>68</sup> Prop. 2009/10:170, s. 474.

<sup>69</sup> Prop. 1985/86:1, s. 439.

<sup>70</sup> Ibid., s. 282.

förhållanden. Större avvikelser och avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör dock beläggas genom planändring.<sup>71</sup>

### 5.6.2 Lagstiftarens syn på liten avvikelse – praktiska exempel

Följande ”smärre avsteg” har i förarbetena angetts som exempel på sådana avvikelser som kan räknas som små:<sup>72</sup>

- Att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark eller prickmark. (När vi härnäst talar om mark som inte får bebyggas används begreppet prickmark.)
- Att av byggtekniska eller andra skäl överskrida den tillåtna byggnadshöjden.
- Att överskrida den byggnadsarea som är tillåten för att uppnå en bättre planlösning.

Dessa avvikelser bör således följaktligen också kunna godtas. Annan användning än för ett i planen avsett ändamål har angetts som exempel som inte kan räknas som en liten avvikelse.<sup>73</sup>

### 5.6.3 Relationen till miljön och omständigheterna

Det har också i förarbeten till en lagändring till PBL samt i flera avgöranden framförts att begreppet liten avvikelse inte endast ska tolkas i absolut bemärkelse, utan avvikelsernas art och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön, där den senare inte får förändras.<sup>74</sup> Vad som är en liten avvikelse ska i varje enskilt fall bedömas relativt i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter.<sup>75</sup>

### 5.6.4 Ett planstridigt utgångsläge samt flera avvikelser i en åtgärd förutsätter en samlad bedömning

Det kan hända att bygglov söks för en åtgärd på en fastighet med planstridigt utgångsläge, d.v.s. att fastigheten, byggnaden eller annan anläggning redan avviker från planen. I förarbetena är det uttalat att en sådan omständighet inte ska hindra bygglov för nya åtgärder ifall avvikelserna dels är små, dels är förenliga med planens syfte.<sup>76</sup> I dessa fall ska byggnadsnämnden göra en samlad bedömning av de avvikelser som omfattas av den sökta åtgärden tillsammans med de avvikelser som tidigare godtagits.<sup>77</sup> Bygglov får således endast ges om åtgärderna sammantaget innebär små avvikelser från

---

<sup>71</sup> Prop. 1985/86:1, s. 714.

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> Ibid.

<sup>74</sup> Prop. 1989/90:37, s. 56. Jämför även RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57.

<sup>75</sup> Ibid., s. 55.

<sup>76</sup> Ibid., s. 51.

<sup>77</sup> Ibid., s. 74.

detaljplanen. Det medför att ”successiva åtgärder som avviker från planen kan komma att godtas vid skilda prövningstillfällen”. Vid en samlad bedömning kan byggnadsnämnden dock finna att åtgärden inte kan godtas av med anledning av det planstridiga utgångsläget.<sup>78</sup> Att byggnadsnämnden ska göra en samlad bedömning av alla planavvikelser regleras emellertid idag i PBL 9 kap. 31 d §:

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Regeln tillämpas således även i de fall lovåtgärden avviker i flera avseenden än en, d.v.s. då åtgärden strider mot detaljplanen på flera sätt. I detta arbete står inte denna bedömning i centrum men hänsyn kommer ändå att tas till sådana företeelser som omfattas av bestämmelsen. Detta dels eftersom MÖD i flera avgöranden efter tillkomsten av PBL 9 kap. 31 d § uttalat att samtliga avvikelser ska vägas in vid en prövning om avvikelserna kan godtas utan att pröva PBL 9 kap. 31 d §<sup>79</sup>, dels för att ur resultatet (se kapitel 6) få en uppfattning om bygglov kunnat medges i ärendena då åtgärden avvikit på flera sätt från planen.

### 5.6.5 Det allmänna intresset och prejudicerande verkan

Berörda sakägare m.fl. ska beredas tillfälle att yttra sig innan bygglov kan lämnas för en planstridig åtgärd (se kapitel 4.2) och om det finns ett intresse för en bredare allmänhet eller en vidare krets än dessa bör inte avvikelserna i fråga anses som små. Hur stor en ”bredare allmänhet eller vidare krets” får vara till antalet kunde inte definieras, utan det som sagts är att ”åtgärden inte bör vara av sådan art att det inte uppstår svårigheter att begränsa kretsen”.<sup>80</sup> Vidare ligger det i sakens natur att en liten och därmed godtagbar avvikelse enbart har en så lokal påverkan att det inte finns någon saklig grund för planändring, vilket innebär att åtgärden inte får medföra att grannars möjlighet att fortsättningsvis nyttja sin mark inskränks. Det är således även av vikt att bedöma hur mycket och på vilket sätt en godtagen avvikelse kan få för prejudicerande effekter, så som oacceptabla miljöförändringar inom ett helt grupphusområde, och om detta påverkar berörda.<sup>81</sup>

Den allmänna nyttan eller trevnaden ska också ligga till grund för bedömningen om en avvikelse kan anses liten. Som exempel på sådana små avvikelser anges transformatorer, toaletter, kiosker och uteserveringar. Detta är givetvis förutsatt så länge inte planändring erfordras.<sup>82</sup>

---

<sup>78</sup> Prop. 1989/90:37, s. 75.

<sup>79</sup> Jämför bl.a. MÖD P 11387–15.

<sup>80</sup> Prop. 1989/90:37, s. 55.

<sup>81</sup> Ibid., s. 56. Jämför även RÅ 1990 ref. 53 II.

<sup>82</sup> Ibid.

### 5.6.6 Utbyggnad av områden och teknisk utveckling

I förarbetena till ÄPBL kan man läsa följande:

Det kan vidare vara så att utbyggnaden av ett kvarter eller ett område före PBL:s ikraftträdande skett genom systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter. Den omfattande dispensgivningen kan leda till att samma avvikelser när det gäller återstående fastigheter skall anses vara ”mindre” och därför godtas, om den är förenlig med planens syfte.<sup>83</sup>

Av det ovan citerade förstår man att samma avvikelser som tidigare medgetts för flera fastigheter i utbyggnaden av ett område (d.v.s. före ÄPBL började gälla) kan man även anse vara liten för de resterande fastigheterna i efterföljande prövningar.

Utöver det nu sagda kan det även vara så att en teknisk utveckling leder till att vissa planbestämmelser får minskad betydelse, vilket också borde tillmätas betydelse i en bedömning om en avvikelse är att anses som liten.<sup>84</sup>

### 5.6.7 En bedömning om liten avvikelse måste göras från fall till fall

Vad som är en liten avvikelse får bedömas från fall till fall.<sup>85</sup> Inom ett villaområde med stora tomter kan större ökning av byggnadsytan vara godtagbar, medan avsevärt mindre ökning av byggnadsytan inte kan godtas i ett fritidshusområde av den bakgrund att det finns en risk att möjligheterna till permanentboende ökar.<sup>86</sup>

### 5.6.8 Tydliggöranden i förarbetena till PBL

I förarbetena uttrycktes och tydliggjordes att det är “angeläget att behålla tydliga gränser för avvikelser från detaljplanen, bl.a. med tanke på medborgarinflytandet, behovet av förutsägbarhet och kravet på likvärdig behandling av de bygglovssökande” samt att ändring av detaljplan krävs för åtgärder som innebär stora avvikelser. Förslag till att både utvidga och begränsa utrymmet för avvikelser från detaljplanen framfördes, men slutsatsen blev den att det inte fanns tillräckligt med underlag för en förändring i sak av bestämmelserna om avvikelser.<sup>87</sup>

### 5.6.9 Prejudikat: HD Ö 0435–20

HD behandlar begreppet liten avvikelse i en dom från 2020. Här redogör vi först för denna dom, för att därefter redogöra för den kompletterande lämplighetsbedömning som domstolen menar krävs vid tillämpning av (bl.a.) PBL 9 kap. 31 b § p. 1.

---

<sup>83</sup> Prop. 1989/90:37, s. 57.

<sup>84</sup> Ibid.

<sup>85</sup> Prop. 1985/86:1, s. 440

<sup>86</sup> Prop. 1989/90:37, s. 56

<sup>87</sup> Prop. 2009/10:170, s. 291

### **Redogörelse för fallet**

HD kunde inte medge bygglov för uppförande av ett 36 meter högt fackverkstorn och en teknikbod på mark reglerad som ”naturmark” i detaljplanen, bl.a. med bakgrund av följande. Marken består i huvudsak av skog med träd och sly. I planbeskrivningen anger kommunen att marken där anläggningen avser placeras inte ska förändras, utan vidareutvecklas på samma sätt som tidigare. HD anser att avvikelsen inte är att betrakta som liten eftersom det handlar om uppförande av en förhållandevis stor anläggning där samband saknas mellan anläggningen och rekreatiönsändamålet som naturmarken har.

### **En kompletterande lämplighetsbedömning**

I domskälen framhåller domstolen att det inte innebär någon generell rätt att erhålla bygglov under förutsättningarna som anges i PBL 9 kap. 31 b § p. 1. En tillämpning av bestämmelsen förutsätter en kompletterande lämplighetsbedömning, där bedömningen delvis är av diskretionärt slag men måste göras på objektiva grunder. Här måste således skilda intressen vägas mot varandra – det som talar för bygglov mot övrigt hänsynstagande enligt PBL 2 kap. Det intresse som motiverar åtgärden måste sedan bedömas sett till dess styrka, där frågan om syftet med åtgärden skulle kunna tillgodoses på annat sätt (t.ex. åtgärden vidtas på annan plats) kan tillmätas betydelse. Dessutom ska hänsyn tas till att ”det kommunala intresset av att bygglov inte beviljas i strid med en plan som kommunen vill hålla fast vid och till att det kommunala inflytandet över markanvändningen inte får urholkas”.<sup>88</sup> Särskild vikt bör ges kommunens uppfattning om den motsätter sig en åtgärd av mera betydande slag och samtidigt framhåller beaktansvärda och legitima skäl.

### **5.6.10 Hur behandlar praxis liten avvikelse vid bygglovsprövning?**

Lagkommentaren till PBL 9 kap. 31 b § menar att det skett en rättsutveckling genom praxis och att det – i och med införandet av PBL 9 kap. 31 b § p. 2 samt 31 c § som innebär ett vidgat utrymme att ge bygglov – är osäkert hur relevanta tidigare avgöranden som inneburit avslag har när det gäller vägledande betydelse för framtida rättstillämpning.<sup>89</sup> I nedanstående redogörelse av rättspraxis lägger vi emellertid mer vikt vid om avvikelsen kunde medges som liten.

---

<sup>88</sup> I fallet gjorde HD en lämplighetsbedömning efter tillämpning av PBL 9 kap. 31 c § p. 1, där domstolen konstaterar att åtgärden inte kan anses vara oförenlig med övriga intressen enligt PBL 2 kap. och att lovsökande lämnat utförliga uppgifter om varför anläggningen måste placeras just på den aktuella platsen. Domstolen motiverar dock anledningen till att bygglov inte kan medges enligt följande: ”Kommunen har emellertid som skäl för att motsätta sig åtgärden angett att den valda placeringen och utformningen av anläggningen innebär en betydande olägenhet för de närboendes nyttjande av området. Dessa skäl framstår, i ljuset av åtgärdens omfattning och inverkan på förhållandena för ett inte obetydligt antal kommuninvånare, som beaktansvärda och legitima.”

<sup>89</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 jan. 2020, JUNO), kommentaren till 9 kap. 31 b §.

### **Användning**

Vanligtvis kan en annan användning än den som är angiven i detaljplan inte godtas som en liten avvikelse, det framgår av både förarbeten och praxis. Enligt tidigare praxis gäller att en åtgärd med ett allmännyttigt ändamål i vissa fall kan godtas som en liten avvikelse trots att åtgärden avviker från den användning som reglerats i planen.<sup>90</sup> I och med HDs avgörande från 2020, där domstolen klargör att det saknar betydelse huruvida det är för ett allmännyttigt ändamål, är det idag osäkert vilken status tidigare avgöranden har i frågan.<sup>91</sup> Nedan redogörs för det avgörande som HD hänvisar till som grund för detta uttalande.

#### *RA 2002 ref. 63*

Frågan i målet är om bygglov kan ges för en basstation för telefoni, med en 36 meter hög mobilmast och två teknikbodar, som var avsedda att placeras på mark avsett för parkändamål som nyttjas som rekreationsområde. Regeringsrätten konstaterar att det finns en allmännytta men bygglov kan ändå inte ges eftersom åtgärderna är av sådan omfattning och betydelse för närboende (masten pga. sin höjd skulle bli väl synlig) att avvikelserna inte kan ses som en liten avvikelse.

### **Area**

Att överskrida den byggnadsarea som är tillåten för att uppnå en bättre planlösning menar förarbetena är exempel på avsteg som kan räknas som en liten avvikelse.<sup>92</sup> Det är fastställt i rättspraxis att det inte går att sätta en bestämd procentuell gräns för vad som kan godkännas som liten avvikelse, utan en individuell bedömning måste göras i varje fall.<sup>93</sup>

#### *RA 1991 ref. 57*

En avvikelse på 16 procent avseende högsta tillåtna byggnadsarea är inte att anse som en liten avvikelse. Åtgärden avser nybyggnad ett sjukhem med en sammanlagd byggnadsyta om 1 970 kvm, där detaljplanen reglerar 1 700 kvm. Avvikelsen menar regeringsrätten är betydande i absoluta tal (270 kvm) och i relation till vad detaljplanen reglerar (16 procent).

#### *RA 1992 ref. 100*

Ett överskridande av högsta tillåtna area på sju procent är att anse som en liten avvikelse. Åtgärden avser tillbyggnad av kallförråd på vardera sida om två sammanbyggda fritidshus (parhus) på en fastighet. Tillbyggnaderna innebar att den högsta tillåtna byggnadsarean om 120 kvm enligt planen överskrids med drygt åtta

---

<sup>90</sup> Jämför bl.a. MÖD P 1489–16, MÖD P 7611–14, MÖD 9535–14, MÖD P 9357–11, MÖD P 7040–13.

<sup>91</sup> HD Ö 0435–20, s. 7.

<sup>92</sup> Prop. 1985/86:1, s. 714.

<sup>93</sup> Boverket, 2020b.

kvm. Varken i absoluta eller relativa tal kan denna avvikelse utgöra hinder mot att meddela bygglov.

*MÖD P 10636–14*

Fastigheten Lidingö Pyrus 9 är redan bebyggd med bl.a. jordkällare, orangeri och förråd. Med det tillkommande tvåbostadshuset skulle den sammanlagda byggnadsarean bli 160 kvm vilket skulle överskrida den tillåtna arean med 43 kvm. Detta innebär ett överskridande om nästan 37 procent. Detta är inte en liten avvikelse enligt MÖD.

*MÖD P 11778–17*

I ett annat fall konstaterar MÖD att ett överskridande av byggnadsarean om tio procent inte kan anses vara en liten avvikelse. Åtgärden avser nybyggnad av ett flerbostadshus om två våningar och en byggnadsarea om 154 kvm där detaljplanen reglerar en högsta byggnadsarea om 140 kvm. Med hänsyn till den volymökning som skulle uppstå på grund av den överskridande arean kan inte åtgärden anses vara en liten avvikelse.

**Avstånd till gräns**

Vad avser åtgärder som avviker från det avstånd till tomtgräns eller fastighetsgräns (hädanefter gräns) som reglerats i detaljplanen kan de sällan medges med liten avvikelse, vilket följer av praxis som delvis redogörs för nedan.

*RA 1990 ref. 53 I*

Ett garage ska uppföras på en fastighet 0,8 meter från gränsen till grannfastigheten, där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om 4,5 meter. Avvikelsen utgör inte enligt Regeringsrätten en liten avvikelse eftersom garagets placering skulle kunna få konsekvenser för ett större område.

*MÖD P 1119–12*

Målet gäller nybyggnad av enbostadshus som ska placeras 3,5 meter från gränsen till grannfastigheten, där planen reglerade ett minsta avstånd om 4,5 meter. MÖD konstaterar att åtgärden skulle kunna anses vara en liten avvikelse, men åtgärden kan inte medges med beaktande av den prejudicerande verkan som placeringen skulle kunna få för området.

*MÖD P 8023–14*

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns och garage minst en meter från gränsen. Bygglov söks för nybyggnation av enbostadshus sammanbyggt med garage. MÖD konstaterar att sammanbyggnad av enbostadshus och garage tillsammans utgör en huvudbyggnad som ska placeras en meter från tomtgränsen. Eftersom huvudbyggnaden enligt plan måste placeras minst fyra meter till närmaste gräns anser inte MÖD att avvikelsen är liten.



*MÖD P 3262–14*

Ett enbostadshus ska placeras närmare än detaljplanebestämda 4,5 meter från fastighetsgränsen till två fastigheter – en meter från gränsen till ena fastigheten och fyra meter från den andra. MÖD kommer fram till att då en övervägande del av byggnaden placeras närmare än 4,5 meter till de två fastigheterna, kan detta inte anses vara en liten avvikelse.

*MÖD P 3893–16*

I ett annat fall gällande bygglov för tillbyggnad samt yttre ändringar av enbostadshus konstaterar MÖD att enbostadshuset skulle hamna mellan fem och 5,4 meter från gränsen där detaljplanen anger ett minsta avstånd om sex meter. Avvikelsen anser MÖD inte är liten (också mot bakgrund av tidigare godtagna avvikelser på fastigheten).

**Byggnadshöjd**

I PBF 1 kap. 3 § andra och tredje styckena anges att byggnadshöjd är den höjd som räknas från medelnivån som marken har invid byggnaden upp till ”skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak”.

Det saknas enligt rättspraxis en procentuell gräns för vad som kan bedömas vara en liten avvikelse även för byggnadshöjd. Vid en bedömning tar man hänsyn till främst omkringliggande bebyggelse och om det är byggnadstekniskt motiverat.<sup>94</sup>

*MÖD P 2053–12*

Detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd om tre meter. Åtgärden i målet rör uppförande av bostadshus med en byggnadshöjd om fem meter. Byggnadshöjden skulle således överskrida den tillåtna med två meter. Avvikelsen kan inte godtas som liten.<sup>95</sup>

*MÖD P 2076–12*

Tillbyggnad av enbostadshus skulle innebära att byggnadshöjden blev 6,8 meter där detaljplanen reglerade en högsta byggnadshöjd om fem meter. Avvikelsen innebär alltså ett överskridande om 1,8 meter, vilken inte kan godtas som en liten avvikelse.<sup>96</sup>

*MÖD P 6270–12*

Inte heller kunde nybyggnad av ett förråd med byggnadshöjd 3,45 meter där planen reglerar en högsta byggnadshöjd om 2,7 meter anser MÖD kan utgöra en liten avvikelse. En avvikelse om 0,75 meter är för stor för att kunna anses vara en liten avvikelse.

---

<sup>94</sup> Boverket, 2020b.

<sup>95</sup> Jämför även MÖD P 11588–12 och MÖD P 8281–12.

<sup>96</sup> Jämför även MÖD P 8789–12.

*MÖD P 11624–13*

MÖD konstaterar att tillåten byggnadshöjd för det planerade garaget om 3,5 meter överskrids med 0,5 meter. Detta är en avvikelse som inte kan godtas som liten.

*MÖD P 3878–15*

En tillbyggnad av enbostadshus skulle innebära att byggnadshöjden blev 8,6 meter där detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter, d.v.s. en avvikelse om 1,1 meter. Eftersom inga byggnadstekniska skäl till avvikelsen framkommit i målet kan avvikelsen inte, enligt MÖD, vara en liten avvikelse från detaljplanen.

*MÖD P 1992–16*

I ett annat mål skulle enbostadshus uppföras med en byggnadshöjd om 4,45 meter där detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd om fyra meter. Det finns inga byggnadstekniska skäl som motiverar överskridandet. Avvikelsen utgör inte en sådan liten avvikelse som kan godtas.

**Byggnadstyp**

*MÖD P 3431–18 och P 3438–18*

I rubricerade fall kan uppförande av flerbostadshus med vardera fem lägenheter inte anses utgöra en liten avvikelse från planen, som reglerar en- eller tvåbostadshus (MÖDs tolkning av ”friliggande bostadsbyggnader”).

**Korsmark**

Korsmark reglerar att marken endast får bebyggas med komplementbyggnad<sup>97</sup>, och således inte huvudbyggnad.

*MÖD P 4340–16 och MÖD P 699–17*

I två avgöranden anser MÖD att plank som i sin helhet ska uppföras på korsmark inte kan anses vara en liten avvikelse från planen. Domstolen gör bedömningen att planket är för stort, och för långt, för att kunna vara en liten avvikelse. Planket har i det ena fallet (MÖD P 4340–16) en längd om 8,1 meter och en höjd mellan 2,18 och 2,85 meter. I det andra fallet (MÖD P 699–17) finns ingen information om plankets längd men höjden är 1,5 meter.

**Materialval**

De två följande avgörandena behandlar fall då byggnader önskas uppföras med annat takmaterial än det detaljplanereglerade.

*MÖD P 9971–18*

Taktäckningsmaterialet på tillbyggnad av komplementbyggnad avviker från planen som reglerar att taket ska vara matt med tegelröda takpannor alternativt takpannor, papp

---

<sup>97</sup> Adolfsson och Boberg, 2019, s. 181.

eller bandfalsad plåt i grå till svart kulör. För den sökta åtgärden ska TRP-plåt användas, likt andra byggnader i området. MÖD anser inte att avvikelserna är lita.

#### *MÖD P 13376–19*

Takmaterialet på flerbostadshus önskas uppföras med svart tak, där detaljplanen reglerar att tak ska ha beläggning av takpannor eller bandfalsad plåt med röd eller rödbrun färg. Avvikelsen är inte enligt MÖD lita.

#### **Nockhöjd**

Med nockhöjd avses den höjd räknat från medelnivån som marken har invid byggnaden (eller annat angivet plan i detaljplanen, t.ex. nollplanet) till den högsta delen av byggnadens yttertak.<sup>98</sup> Nockhöjd skiljer sig således från byggnadshöjd genom att man mäter upp till en annan del av byggnaden, se Byggnadshöjd ovan.

I följande beslut från länsstyrelsen tar inte högre instanser upp frågan om åtgärden strider mot detaljplanen och om avvikelserna kan utgöra små avvikelser. De högre instanserna behandlade helt andra frågor. I avgörandet MÖD P 402–12 prövar inte MÖD frågan om avvikelserna vad gäller nockhöjd utgjorde en lita avvikelser, däremot prövar MMD frågan i MMD P 2768–11, se nedan.

#### *Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 22 augusti 2013 i ärende nr 4032-35654-2012<sup>99</sup>*

I ett ärende anser länsstyrelsen att en komplementbyggnad som överskrider högsta tillåtna nockhöjd med 0,2 meter där detaljplanen reglerade fyra meter är en lita avvikelser.

#### *Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 10 januari 2013 i ärende nr 403-6115-12<sup>100</sup>*

Nybyggnad av enbostadshus avviker från planen bl.a. vad avser högsta nockhöjd med 0,5 meter. Länsstyrelsen gör bedömningen att avvikelserna utgör en lita avvikelser.

#### *MMD P 2768–11<sup>101</sup>*

MMD anser att ett överskridande av nockhöjden med 0,39 meter där detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd om tio meter är en lita avvikelser.

#### **Prickmark**

Att placera en byggnad någon meter in på prickmark menar förarbetena kan utgöra en lita avvikelser. Syftet med planbestämmelser om prickmark är avgörande för bedömningen om en åtgärd kan anses utgöra en lita avvikelser från planen.<sup>102</sup>

---

<sup>98</sup> Boverket, 2021a.

<sup>99</sup> Se MÖD P 6299–14.

<sup>100</sup> Se MÖD P 3194–13.

<sup>101</sup> Se MÖD P 402–12.

<sup>102</sup> Boverket, 2020b.

*MÖD P 5107–13*

Ett förråd ska i sin helhet uppföras på prickmark. Detta anser MÖD inte är att se som en liten avvikelse.<sup>103</sup>

*MÖD P 1119–18*

En åtgärd avseende uppförande av stödmur med en längd om drygt 85 meter och med en varierande höjd om 0,75–0,92 meter, där ca hälften av muren var placerad på prickmark kan inte anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen. I målet anför MÖD att det inte har framkommit att ”en sådan omfattande och hög konstruktion är nödvändig för att fastigheten ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt med hänsyn till marknivåskillnaderna”.<sup>104</sup>

*MÖD P 3433–18*

Fyra gruppbyggda flerfamiljshus om totalt 1 200 kvm ska uppföras, där en av byggnaderna ska placeras med 2,5 kvm på prickmark. Detta godtar MÖD som en liten avvikelse.

*MÖD P 3979–20*

Inglasning av en altan som ska utföras på punktprickad mark kan inte ses som en liten avvikelse från detaljplanen. I domskälen konstaterar MÖD att det inte är av betydelse att det tidigare hade getts bygglov för samma åtgärd på andra fastigheter i området, eftersom det inte handlar om systematiskt medgivna dispenser från planen.

**Takvinkel**

*MÖD P 5096–18*

Detaljplanen reglerar en minsta takvinkel om 30 grader. Bygglov för om- och tillbyggnad av ett flerbostadshus söks, där en mindre del av taket skulle få en takvinkel om tio grader. MÖD anser att avvikelsen är att betrakta som liten.

**Våningsantal**

Det har i flera avgöranden i MÖD konstaterats att ett överskridande av högsta antalet tillåtna våningar i en detaljplan inte är en liten avvikelse. Nedan redogörs kort för ett rättsfall.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Jämför även MÖD P 11812–13.

<sup>104</sup> Jämför även MÖD P 1120–18.

<sup>105</sup> Jämför bl.a. MÖD P 10636–14, MÖD P 10235–14, MÖD P 6560–15, MÖD P 2307–15, MÖD P 9282–15. Genom beslut Fi 2020/04046 har även regeringen uttalat sig om att ett överskridande av tillåtet våningsantal för enbostadshus inte kan anses utgöra en liten avvikelse från planen.

*MÖD P 3893–16*

I ett fall gällande bygglov för tillbyggnad samt yttre ändringar av enbostadshus konstaterar MÖD att byggnaden skulle få tre våningar, vilket strider mot gällande detaljplan som reglerar två våningar. Avvikelsen kan inte anses vara liten.

**Flera avvikelser**

I följande avgöranden prövas den företeelsen där en åtgärd avviker från flera planbestämmelser samt om dessa sammantaget kan betraktas som en liten avvikelse.

*MÖD P 5588–14*

En fastighet fick inte bebyggas med mer än 117,6 kvm. I detta fall planeras fastigheten bebyggas med ett tvåbostadshus om 118 kvm. Utöver denna avvikelse är också en del av byggnaden placerad på prickmark. Dessa avvikelser anser MÖD sammantaget utgöra en liten avvikelse.

*MÖD P 11387–15*

En åtgärd för nybyggnad av fritidshus avviker från detaljplanen vad avser placering på prickmark, avstånd till gräns samt att fönster ska anordnas på byggnadens sida som vetter mot granntomten. Detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om tre meter till gränsen samt att från och med detta avstånd anordna fönster på bostadshus. Den del som placeras på prickmark uppgår till fem kvm och byggnadens avstånd till gräns var 2,4 meter. Dessa avvikelser kan sammantaget inte utgöra en liten avvikelse från planen.

I sitt domskäl resonerar MÖD enligt följande:

Mot bakgrund av de särskilda förhållanden som råder i Fjällbacka, att området karaktäriseras av små fastigheter och hus som ligger nära varandra, och då gällande plan syftar just till att bevara dessa förhållanden, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att planavvikelserna sammantaget har en sådan påverkan på omgivande miljö att de inte kan godtas som en liten avvikelse från detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen beaktar vid sin bedömning även risken för att ett medgivande av den sökta åtgärden kan medföra prejudicerande effekter i området.

*MÖD P 7512–16*

I ett annat fall har kommunen gett bygglov för hotell- och fritidsanläggningar med tolv stugor på en fastighet, nybyggnad av receptionsbyggnad/kiosk med bostadsdel och gäststuga på en andra fastighet, samt nybyggnad av hotell- och fritidsanläggning med 13 stugor på en tredje fastighet.

Minst en av de lovsökta byggnaderna på vardera fastigheten ska placeras närmare tomtplatsens gräns än vad detaljplanens krav om minst sex meter till gränsen. För den första och den tredje fastigheten ska minst en av byggnaderna placeras ”för nära” gränsen medan för den andra fastigheten ska en av byggnaderna placeras två meter från gränsen.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av  
beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Detaljplanen reglerar därtill ett minsta avstånd om tolv meter mellan byggnader på samma tomtplats, men byggnadsnämnden kan enligt planbestämmelsen medge ett avstånd om minst nio meter. För den första och den tredje fastigheten skulle avståndet mellan i stort sett samtliga byggnader vara väsentligt kortare än nio meter, medan för den andra fastigheten skulle avstånden mellan de två byggnaderna uppgå till ca åtta meter.

Avvikelserna kan enligt MÖD sammanvägt inte utgöra en liten avvikelse med hänsyn till antalet planavvikelser samt med hänsyn till omfattningen på avvikelserna på respektive fastighet.

*MÖD P 1160–19*

MÖD anser att tillbyggnad av komplementbyggnad i form av garage där åtgärden avvek på fyra punkter sammantaget inte kan godas som en liten avvikelse. Garaget ska placeras på prickmark och dess byggnadsarea kommer överskrida den tillåtna med ca tio kvm (20 procent). Därtill ska den tillåtna bruttoarean för samtliga byggnader på fastigheten överskridas med ca fem kvm (två procent) och byggnadshöjden på garaget ska överskridas med ca 0,4 meter.

## 6 Resultat och analys

*Kapitlet presenterar resultat och analys i fyra delar. Den första delen presenterar de bygglovsärendena för nybyggnad av enbostadshus som kommunerna beviljat med liten avvikelse under 2021 och den andra delen presenterar och analyserar den numeriska data som följer av ärendena. Den tredje delen presenterar beslut och domar från högre instanser för de bygglovsbeslut som överklagats. Slutligen redovisar den fjärde delen för de bygglovs- och detaljplanekostnader som kommunerna tar ut i genomsnitt.*

### 6.1 Presentation av bygglovsärendena

I denna del presenteras de bygglovsärendena från 2021 där kommunen beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus med liten avvikelse från detaljplanen.

I mål P 1225-21 avsåg målet bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmur. MÖD instämde i MMDs bedömning att det föreligger ett sådant samband mellan uppförandet av stödmurarna och uppförandet av bostadshuset att en uppdelning av prövningen inte kan göras och därför måste nämnden pröva om ansökan ska bifallas eller avslås i sin helhet. Mot bakgrund av detta har författarna valt att även studera de fall då bygglov söks på fastighet där åtgärden avser nybyggnad av enbostadshus och stödmur, där det är stödmuren som avviker från planen.

#### 6.1.1 Burlöv

Miljö- och byggnadsnämnden i Burlövs kommun beviljade två bygglov där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplanen. Ärendena avser bygglov på fastigheterna Kabbarp 8:380 och Tågarp 19:88. För fastigheten Kabbarp 8:380 gäller detaljplanerna 25TT (1955) och 32T (1959). För fastigheten Tågarp 19:88 gäller detaljplan 281 (2020).

I ärendet beträffande Kabbarp 8:380 bedömde nämnden att ca två kvm av byggnad som placeras närmare ”gräns” än detaljplanereglerade 4,5 meter, är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Tågarp 19:88 bedömde nämnden att stödmur som placeras till ”en mindre del” på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen. Det framgår inte hur stor del av stödmuren som placeras på prickmark.

#### 6.1.2 Båstad

19 bygglov beviljades där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplanen av Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun. Ärendena avser bygglov på följande fastigheter med detaljplan för det område vilken fastigheten är belägen i:

- Båstad 109:143, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:200, detaljplan 1621 (2010)

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

- Båstad 109:446, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:447, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:448, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:449, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:539, detaljplan 1641 (2011)
- Båstad 109:540, detaljplan 1641 (2011)
- Böske 38:28, detaljplan 1629 (2010)
- Förslöv 2:51, detaljplan 1551 (2002)
- Förslöv 2:58, detaljplan 1551 (2002)
- Förslöv 2:60, detaljplan 1551 (2002)
- Förslöv 2:104, detaljplan 1676 (2018)
- Hemmeslöv 11:53, detaljplan 1593 (2008)
- Hemmeslöv 42:1, detaljplan 1672 (2016)
- Sleipner 3, detaljplan 1317 (1975)
- Staren 7, detaljplan 1419 (1985)
- Tylögrund 7, detaljplan 1183 (1968)
- Varan 2:87, detaljplan 1688 (2019)

I ärendena beträffande Båstad 109:143, 109:446–447, 109:449 samt 109:539–540 bedömer nämnden att nybyggnad av enbostadshus, på mark där detaljplanen anger parhus, är en liten avvikelse.

I ärendena beträffande Båstad 109:200, Sleipner 3, Tylögrund 7 respektive Varan 2:87 bedömer nämnden i samtliga fall att placering av stödmur i sin helhet på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendena beträffande Förslöv 2:51, Förslöv 2:58 respektive Förslöv 2:60 bedömer nämnden att byggnad som uppförs med takvinkel som uppgår till 27 grader är en liten avvikelse från detaljplan, som reglerar en högsta takvinkel om 24 grader.

I ärendet beträffande Båstad 109:448 bedömer nämnden att byggnad som placeras med ”en del” på korsmark är en liten avvikelse från detaljplanen. Det framgår inte hur stor del av byggnaden som placeras på korsmark.

I ärendet beträffande Hemmeslöv 11:53 bedömer nämnden att placering av byggnad om 162,2 kvm med en yta om högst en kvm på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Hemmeslöv 42:1 rivs byggnad förutom källare. Källaren ligger till viss del på prickmark. Åtgärden innebär därutöver att nytt enbostadshus bebyggs ovanpå källaren vilket innebär att en del av den nya byggnaden, en yta om högst 2,2 kvm, kommer att ligga på prickmark. Nämnden bedömer att denna placering är en liten avvikelse från detaljplanen.



I ärendet beträffande Staren 7 bedömer nämnden att byggnad som placeras ca 0,16–0,43 meter närmare fastighetsgräns än detaljplanebestämda 4,5 meter är en liten avvikelse från detaljplanen. Detta bygglov överklagades till länsstyrelsen, varefter länsstyrelsens beslut överklagades till MMD, se avsnitt 6.3.

I ärendet beträffande Böske 38:28 bedömde nämnden att byggnad som överskrider högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet med 0,35 meter, där detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd om +158,0 meter (över nollplanet), är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Förslöv 2:104 bedömer nämnden att nockhöjden för byggnad avviker med två meter mätt från gatan är en liten avvikelse från detaljplanen.

### 6.1.3 Helsingborg

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborg stad beviljade 4 bygglov där åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplanen. Ärendena avser bygglov på fastigheterna Charlotta 2, Hamnögrundet 4, Loggboken 5 och Sägnen 1. För fastigheten Charlotta 2 gäller detaljplan 1283K-7687 (1965). För fastigheten Hamnögrundet 4 gäller detaljplan 1283K-P2019/7 (2019). För fastigheten Loggboken 5 gäller detaljplan 1283K-9671 (1968). För fastigheten Sägnen 1 gäller detaljplan 1283K-17093 (2012).

I ärendet beträffande Charlotta 2 bedömer nämnden att byggnad som överskrider högsta byggnadsarea med 33,3 kvm (234,6 kvm mot tillåtna 201,25 kvm); överskrider högsta byggnadshöjd med 0,15 m, d.v.s. 3,15 meter mot tillåtna tre meter; är placerad mindre än 4,5 meter från fastighetsgränsen; samt är delvis placerad på prickmark, är en liten avvikelse från detaljplanen. Av ärendehandlingarna förstår man att det tidigare bostadshuset brunnit ner och åtgärden avser en ersättningsbyggnad likvärdig tidigare bostadshus. Den tidigare byggnaden avvek från detaljplanen på tre av punkterna som nu gällande åtgärd avviker på, det handlar om byggnadsarea, avstånd till gräns och att byggnaden delvis är placerad på prickmark. Nämnden gjorde bedömningen att den fjärde avvikelserna vad avser byggnadshöjden är nödvändig av byggnadstekniska skäl.

I ärendet beträffande Hamnögrundet 4 bedömer nämnden att byggnad som överskrider högsta byggnadsarea med 0,7 kvm (200,7 kvm mot tillåtna 200 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Sägnen 1 bedömer nämnden att byggnad som överskrider högsta byggnadsarea med 9,3 kvm (109,3 kvm mot föreskrivna 100 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Loggboken 5 bedömer nämnden att byggnad om 155,4 kvm som placeras med 6,83 kvm på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen, med bakgrund till att den delen är en liten del av den totala byggnadsarean samt att det i området med samma detaljplan finns tidigare beviljade bygglov med liten avvikelse.

#### 6.1.4 Hörby

Inga bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplan i Hörby kommun under 2021.

#### 6.1.5 Kristianstad

17 bygglov beviljas där åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplanen av Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun. Ärendena avser bygglov på följande fastigheter:

- Degeberga 26:59, detaljplan 1290K-P09/29 (2009)
- Färlöv 19:25, detaljplan 1290K-P10/5 (2010)
- Libbstickan 2, detaljplan 1290K-P13/24 (2013)
- Skäretören 5, detaljplan 11-TOL-372/79 (1979)
- Videörten 9, detaljplan 1290K-P13/24 (2013)
- Yngsjö 3:207, detaljplan 1290K-P10/2 (2010)
- Yngsjö 6:52, detaljplan 1290K-P16/20 (2016)
- Yngsjö 11:252, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:262, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:281, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:286, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:287, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:294, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 11:295, detaljplan 1290K-P13/5 (2013)
- Yngsjö 259:1, detaljplan 1290K-P16/20 (2016)
- Åhus 42:543, detaljplan 1180-P91/0423/3 (1991)
- Åhus 42:544, detaljplan 11-ÅHS-2732/76 (1976)

I ärendet beträffande Degeberga 26:59 bedömer nämnden att byggnad som placeras med hörn tre meter från gräns där det i detaljplanen regleras ett minsta avstånd till gräns om fyra meter är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Färlöv 19:25 bedömer nämnden att byggnad med en takvinkel på 45 grader mot detaljplanereglerade 50 grader; med betongpannor som takmaterial istället för lertegel som föreskrivs; samt med husbredd om 8,45 meter mot tillåtna sju meter, är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Libbstickan 2 bedömer nämnden att byggnad med en takvinkel på åtta grader jämfört med föreskrivna 18–45 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Skäretören 5 bedömer nämnden att byggnad som placeras närmare gräns än reglerade 4,5 meter, med fyra meter från gräns i norr och drygt tre meter i söder, är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Videörten 9 bedömer nämnden att byggnad som placeras två meter från gräns där detaljplanen reglerar minsta avstånd om fyra meter är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 3:207 bedömer nämnden att byggnad som överskrider största tillåtna byggnadsarea med sju kvm (147 kvm mot tillåtna 140 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 6:52 bedömer nämnden att byggnad som överskrider största tillåtna byggnadsarea med fem kvm (145 kvm mot tillåtna 140 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:252 samt Yngsjö 11:294 placeras byggnad 0,5 meter respektive 1,04 meter inom fritt utrymme (där mark är avsedd för uppställning av fordon på egen tomtmark). Föreslagen placering är 5,5 meter respektive 4,96 meter medan detaljplanen reglerar minst sex meter. Därtill har byggnaden på respektive fastighet en takvinkel om tre grader, detaljplanen reglerar takvinkel mellan 6–18 grader respektive 6–45 grader. Nämnden bedömer att avvikelserna sammantaget utgör en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:262 bedömer nämnden att byggnad som placeras tre meter från gräns där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om fyra meter och har en takvinkel om fyra grader mot tillåtna 6–18 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:281 bedömer nämnden att byggnad som placeras två meter från tomtgräns där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om tre meter och har en takvinkel om tre grader mot tillåtna 6–18 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:286 bedömer nämnden att byggnad som överstiger tillåten byggnadsarea med 6,3 kvm (206,3 kvm mot tillåtna 200 kvm) och som har en takvinkel om tre grader mot tillåtna 6–18 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:287 bedömer nämnden att byggnad som överstiger tillåten byggnadsarea med 22 kvm (222 kvm mot tillåtna 200 kvm); som placeras tre meter från tomtgräns där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om fyra meter; samt med en takvinkel om fyra grader mot tillåtna 6–18 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 11:295 bedömer nämnden att byggnad som överstiger tillåten byggnadsarea med 25 kvm (239 kvm mot tillåtna 214 kvm); som placeras 3,7 meter från ”gräns” där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om fyra meter; som placeras 0,5 meter inom fritt utrymme (5,5 meter mot reglerade sex meter); samt har en takvinkel om tre grader mot tillåtna 6–18 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Yngsjö 259:1 bedömer nämnden att byggnad som överstiger byggnadsarea med en kvm (141 kvm mot tillåtna 140 kvm) och som har takvinkel 33 grader där detaljplanen reglerar en högsta taklutning om 27 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Åhus 42:543 bedömer nämnden att byggnad som placeras 3,93 meter från gräns där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om 4,5 meter är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Åhus 42:544 bedömer nämnden att byggnad som överstiger tillåten byggnadsarea med 4,5 kvm (194,5 kvm mot tillåtna 190 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen. Observera att högsta tillåtna byggnadsarea även avser komplementbyggnad i detta fall, där huvudbyggnaden (enbostadshuset) utgör 162 kvm och komplementbyggnaden 32,5 kvm.

#### **6.1.6 Lomma**

Miljö- och byggnadsnämnden beviljar två bygglov där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplanen. Ärendena avser bygglov på fastigheterna Karstorp 23:32 och Lomma 11:316. För fastigheten Karstorp 23:32 gäller som detaljplan 1262-P03 (1982). För fastigheten Lomma 11:316 gäller som detaljplan 1262-P161 (2014).

I ärendet beträffande Karstorp 23:32 anser nämnden att byggnad som överstiger högsta byggnadshöjd om 0,2 meter (3,2 meter mot tillåtna tre meter) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Lomma 11:316 bedömer nämnden att byggnad som överstiger tillåten byggnadsarea med åtta kvm (98 kvm mot tillåtna 90 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

#### **6.1.7 Malmö**

Två bygglov beviljas av Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplan. Ärendena avser bygglov på fastigheterna Rönntofta 17 och Soltofta 34. För fastigheten Rönntofta 17 gäller detaljplan PL292 (1950) samt ÄDP5693 (2020). För fastigheten Soltofta 34 gäller detaljplan PL292 (1950) samt ÄDP5705 (2020).

I ärendet beträffande Rönntofta 17 bedömer nämnden att ”delar av byggnads västra del” som uppförs närmare fastighetsgräns än 4,5 meter är en liten avvikelse från detaljplanen. Av beslutet framgår inte hur mycket närmare byggnaden placeras gränsen. Nämnden motiverar beslutet enligt följande: ”Avvikelsen bedöms vara av liten betydelse med hänsyn till närliggande fastigheter men innebär, i motsats till detta, en stor förbättring av den invändiga organisationen och användbarheten för den planerade bostaden.”

I ärendet beträffande Soltofta 34 bedömer nämnden att ”en begränsad del” av byggnaden som uppförs närmare den norra fastighetsgränsen än 4,5 meter är en liten avvikelse från detaljplanen. Av beslutet framgår inte hur mycket närmare byggnaden placeras gränsen.

#### **6.1.8 Sjöbo**

Tre bygglov beviljades där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplanen av Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun. Ärendena avser bygglov på fastigheterna Hemmestorp 17:33, Hemmestorp 31:100 och Svalörten 9. För fastigheten Hemmestorp 17:33 gäller detaljplan 189 (1968). För fastigheten Hemmestorp 31:100 gäller detaljplan 213 (1969). För fastigheten Svalörten 9 gäller som detaljplan 413 (1975).

I ärendet beträffande Hemmestorp 17:33 bedömer nämnden att byggnad med byggnadsarea om 140,8 kvm som till mindre del (ca nio kvm) placeras på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Hemmestorp 31:100 bedömer nämnden att byggnad som överstiget högsta byggnadsarea om 19,4 kvm (169,4 kvm mot tillåtna 150 kvm) är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Svalörten 9 bedömer nämnden att byggnad som överskrider tillåten byggnadshöjd om 4,4 meter är en liten avvikelse från detaljplanen. I beslutet fastställs inte vilken byggnadshöjd byggnaden får.

#### **6.1.9 Skurup**

Ett bygglov beviljades där åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplanen av Myndighetsnämnden för miljö och byggnad i Skurups kommun. Ärendet avser bygglov på fastigheten Skurup 45:96. För fastigheten gäller som detaljplan 39 (1973). Nämnden bedömer att byggnad som placeras 3,6 meter från fastighetsgräns där detaljplanen reglerar ett minsta avstånd om 4,5 meter är en liten avvikelse från detaljplanen.

#### **6.1.10 Ystad**

Inga bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades där åtgärden innebar en liten avvikelse från detaljplanen i Ystad kommun under 2021.

#### **6.1.11 Åstorp**

Ett bygglov beviljades där åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplanen av Bygg- och miljönämnden i Åstorps kommun. Ärendet avser bygglov på fastigheten Åstorp 112:145. För fastigheten gäller detaljplan 1167-P84/0530 (1984). Nämnden bedömer att byggnad med taklutning om 20 grader på ena sidan av byggnaden mot detaljplanereglerade 23–45 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

### 6.1.12 Ängelholm

Elva bygglov beviljades där åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplanen av Samhällsbyggnadsnämnden i Ängelholms kommun. Ärendena avser bygglov på följande fastigheter:

- Barkåkra 22:169, detaljplan 1029 (2010)
- Lotsen 24, detaljplan 1016 (2009)
- Magnarp 5:108, detaljplan 1092 (2016)
- Magnarp 5:110, detaljplan 1092 (2016)
- Magnarp 5:112, detaljplan 1092 (2016)
- Magnarp 6:133, detaljplan B 597 (2007)
- Magnarp 58:45, detaljplan B 594 (2007)
- Späckhuggaren 20, detaljplan B 201 (1973)
- Strövelstorp 5:153, detaljplan 1064 (2013)
- Vejby 135:281, detaljplan 1091 (2016)
- Vejby 135:283, detaljplan 1091 (2016)

I ärendet beträffande Barkåkra 22:169 bedömer nämnden att del av byggnad med takvinkel sex grader mot detaljplanereglerade 23–45 grader är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Lotsen 24 bedömer nämnden att byggnad med byggnadsarea (för huvudbyggnad – enbostadshuset – samt komplementbyggnad) om sammanlagt 202 kvm som placeras till 36,4 kvm på prickmark; med stödmurar som placeras ”delvis” på prickmark; samt får uteplats på tak (terrass) där det i detaljplanen regleras att uteplats inte får anordnas på tak är en liten avvikelse från detaljplanen. Motiveringen var, särskilt vad gäller uteplatsen, fastighetens låga höjd och att det tidigare beviljats sådana bygglov på grannfastigheter.

I ärendet beträffande Magnarp 5:108 bedömer nämnden att byggnad mednockhöjd som överskrider med 0,2 meter, d.v.s. 7,7 meter mot tillåtna 7,5 meter, samt med takmaterial i tegelröda betongpannor där detaljplanen föreskriver rött taktegel är en liten avvikelse från detaljplanen. Vad gäller takmaterialet är motiveringen att flera uppförda bostadshus inom planområdet har tegelröda betongpannor som takmaterial.

I ärendet beträffande Magnarp 5:110 bedömer nämnden att byggnad mednockhöjd som överskrider med 0,05 meter, d.v.s. 7,55 meter mot tillåtna 7,5 meter, samt med placering av byggnaden som inte är i förgårdslinjen mot lokalgata är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Magnarp 5:112 bedömer nämnden att byggnad mednockhöjd som överskrider med 0,255 meter, d.v.s. 7,755 meter mot tillåtna 7,5 meter, är en liten avvikelse från detaljplanen.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

I ärendet beträffande Magnarp 6:133 bedömer nämnden att byggnad om 74 kvm som placeras med två kvm på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Magnarp 58:45 bedömer nämnden att byggnad som överskrider tillåten byggnadsarea med 15 kvm, d.v.s. 222 kvm mot tillåtna 207 kvm, är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Späckhuggaren 20 bedömer nämnden att byggnad om 120,6 kvm som placeras med 11,4 kvm på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Strövelstorp 5:153 bedömer nämnden att stödmur som placeras till 13 procent på prickmark är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Vejby 135:281 bedömer nämnden att byggnad som överskrider byggnadsarea med 17,4 kvm, d.v.s. 219,4 kvm mot tillåtna 202 kvm, är en liten avvikelse från detaljplanen.

I ärendet beträffande Vejby 135:283 bedömer nämnden att byggnad som överskrider byggnadsarea med 1,7 kvm, d.v.s. 202,2 kvm mot tillåtna 200,5 kvm, är en liten avvikelse från detaljplanen.

## 6.2 Beviljade bygglov för nybyggnation av enbostadshus, 2021

### 6.2.1 Beviljade bygglov efter typ av liten avvikelse

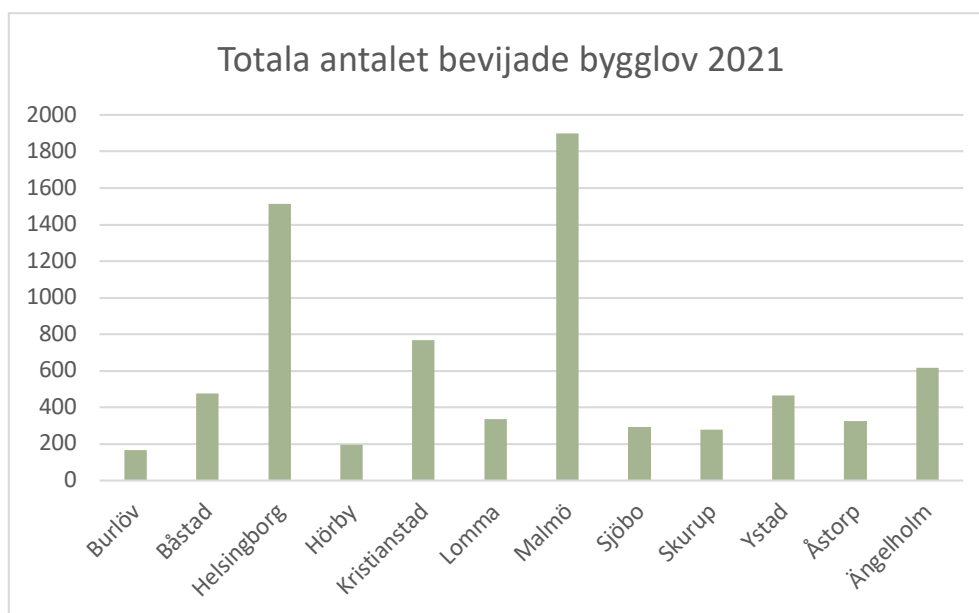
Tabell 6:1 visar totala antalet beviljade bygglov för de tolv kommunerna samt antalet beviljade bygglov med liten avvikelse. Andelen beviljade bygglov av totala antalet beviljade bygglov presenteras också i tabellen.

Tabell 6:1 Beviljade bygglov per kommun.

Kommun	Totalt antal beviljade bygglov	Antal beviljade bygglov, liten avvikelse	Andel (%)	
Burlöv	166	2	1,20	
Båstad	476	19	3,99	
Helsingborg	1 514	4	0,26	
Hörby	195	0	0	
Kristianstad	769	17	2,21	
Lomma	337	2	0,59	
Malmö	1 900	2	0,11	
Sjöbo	292	3	1,03	
Skurup	277	1	0,36	
Ystad	466	0	0	
Åstorp	325	2	0,62	
Ängelholm	617	11	1,78	
<b>Summa</b>	<b>7 334</b>	<b>62</b>	<b>Total andel</b>	<b>Medel</b>
			<b>0,85</b>	<b>0,99</b>

## Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Av resultatet framgår att det totala antalet bygglov (d.v.s. för samtliga åtgärder) för de tolv kommunerna är 7 334 och antalet beviljade bygglov med liten avvikelse är 62. Detta utgör 0,85 procent av totalen. Figur 6:1 visar att de större kommunerna Malmö och Helsingborg beviljat flest bygglov, 1900 respektive 1 514 stycken. Lägst antal beviljade bygglov har Burlöv med 166 stycken.



Figur 6:1 Stapeldiagram som visar totala antalet beviljade bygglov under 2021 för respektive kommun.

Som framgår av tabell 6:1 och figur 6:3 har Båstad flest antal beviljade bygglov med liten avvikelse, 19 stycken vilket motsvarar 31 procent. Därefter kommer Kristianstad och Ängelholm med 17 respektive elva stycken, vilket motsvarar ca 27 respektive 18 procent. Av intresse är också Malmö och Helsingborg, som endast beviljat två respektive fyra bygglov med liten avvikelse, motsvarande drygt tre respektive sex procent. Därtill har Ystad samt Hörby inte beviljat ett enda bygglov för nybyggnad av enbostadshus med liten avvikelse.

Följande typer av liten avvikelse gick att urskilja ur resultatet:

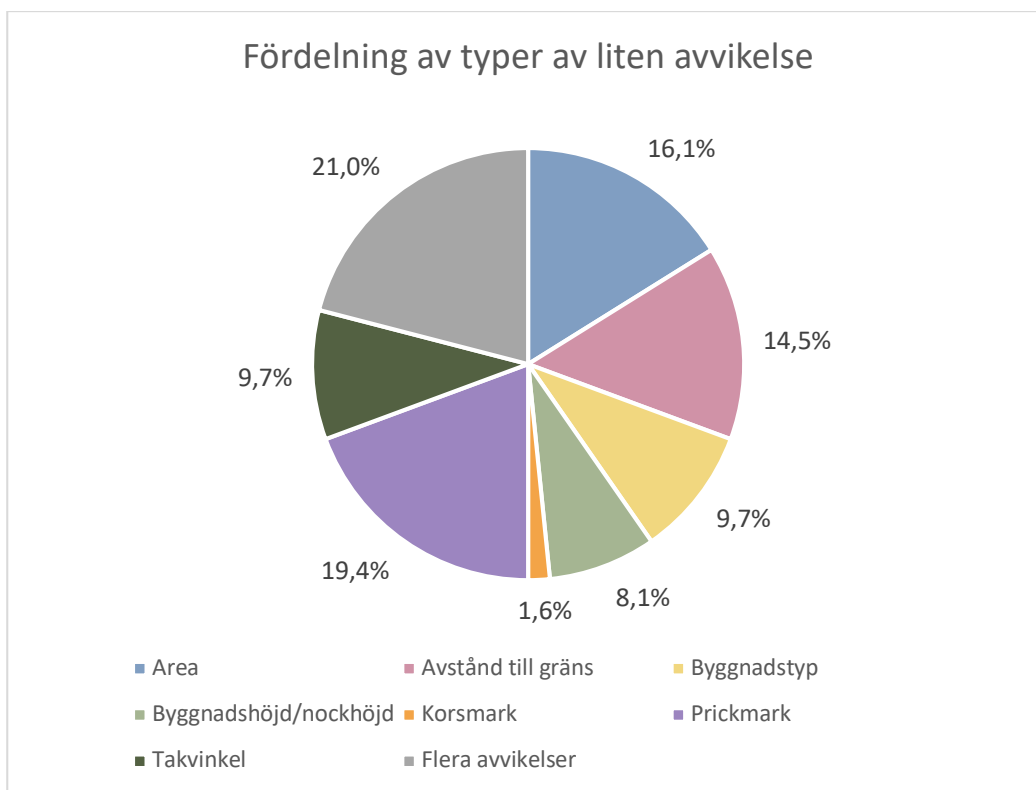
- Byggnadsarea överskrider den tillåtna (area)
- Avståndet till fastighets- eller tomtgräns underskrider den tillåtna (avstånd till gräns)
- Byggnadstyp stämmer inte överens med den som reglerats (byggnadstyp)
- Byggnadshöjd eller nockhöjd överskrider den tillåtna (byggnadshöjd eller nockhöjd)
- Byggnad placeras inom fritt utrymme (placering fritt utrymme)
- Byggnad placeras inte i förgårdslinjen mot lokalgata enligt det som reglerats (placering förgårdslinje)



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

- Bredden på byggnaden överskrider den tillåtna (husbredd)
- Byggnad placeras på korsmark (korsmark)
- Material stämmer inte överens med det som regleras (materialval)
- Byggnad (eller stödmur för byggnad) placeras på punktprickad mark (prickmark)
- Takvinkel stämmer inte överens med det som regleras (takvinkel)
- Byggnads utformning stämmer inte överens med det som regleras (utformning)

Cirkeldiagrammet i figur 6:2 visar fördelningen av bygglovsärenden där olika typer av liten avvikelse representerar respektive ärende, d.v.s. varje ärende representeras av en typ av liten avvikelse. Observera att den grå sektorn representerar andelen ärenden där flera avvikelser förekommer i respektive ärende. Det framgår att de vanligaste typerna av avvikelserna för ärendena är ärenden med flera avvikelser, prickmark, area och avstånd till gräns. Därefter blir fördelningen av de andra typerna av avvikelserna mindre. Avvikelsen korsmark har bara förekommit i ett fall.



Figur 6:2 Cirkeldiagram som illustrerar fördelningen av de olika typerna av liten avvikelse.

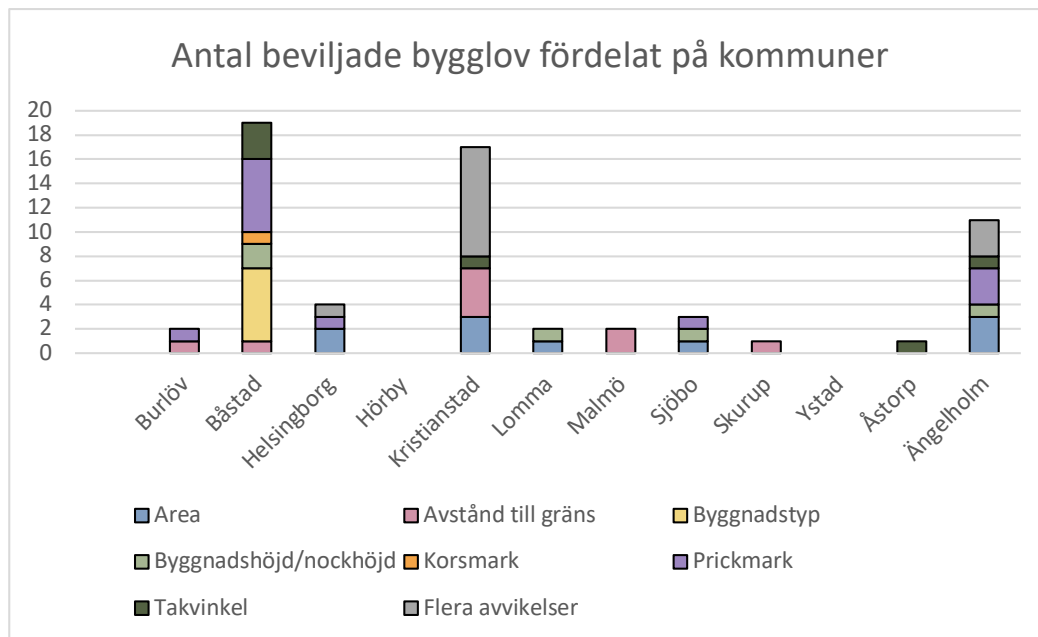
I figur 6:3 redovisar stapeldiagrammet hur olika typer av liten avvikelse är fördelade på kommunerna. Den vertikala axeln visar antal beviljade bygglov. Varje stapel representerar antalet beviljade bygglov för respektive kommun, där färgerna

## Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

representerar vilken typ av liten avvikelse som bygglovsärendet handlar om. Som framgår av figuren är area, avstånd till gräns och prickmark de typer av liten avvikelse som förekommit i flest antal (fem) kommuner.

De bygglov som i Båstad kommun beviljats med liten avvikelse överrepresenteras av avvikelsetyperna prickmark och byggnadstyp. Vad gäller byggnadstyp handlar det främst om bygglov för enbostadshus där detaljplanen reglerar parhus. Båda typerna av avvikelser beviljades i sex ärenden respektive.

För Kristianstad var majoriteten av handlagda ärenden som beviljat med liten avvikelse fall där flera avvikelser förekommit och för Ängelholm var det en kombination av bl.a. area, prickmark och flera ärenden.



Figur 6:3 Stapeldiagram som visar antal beviljade bygglov med typ av avvikelse fördelat på kommuner.

### 6.2.2 Beviljade bygglov med flera avvikelser

För de bygglovsärenden där det förekommer flera avvikelser (se grå sektor och stapeldel i figur 6:2 och figur 6:3) visar tabell 6:2 kommun och ett givet ärendenamn (t.ex. K1) samt antal avvikelser i vardera ärende.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

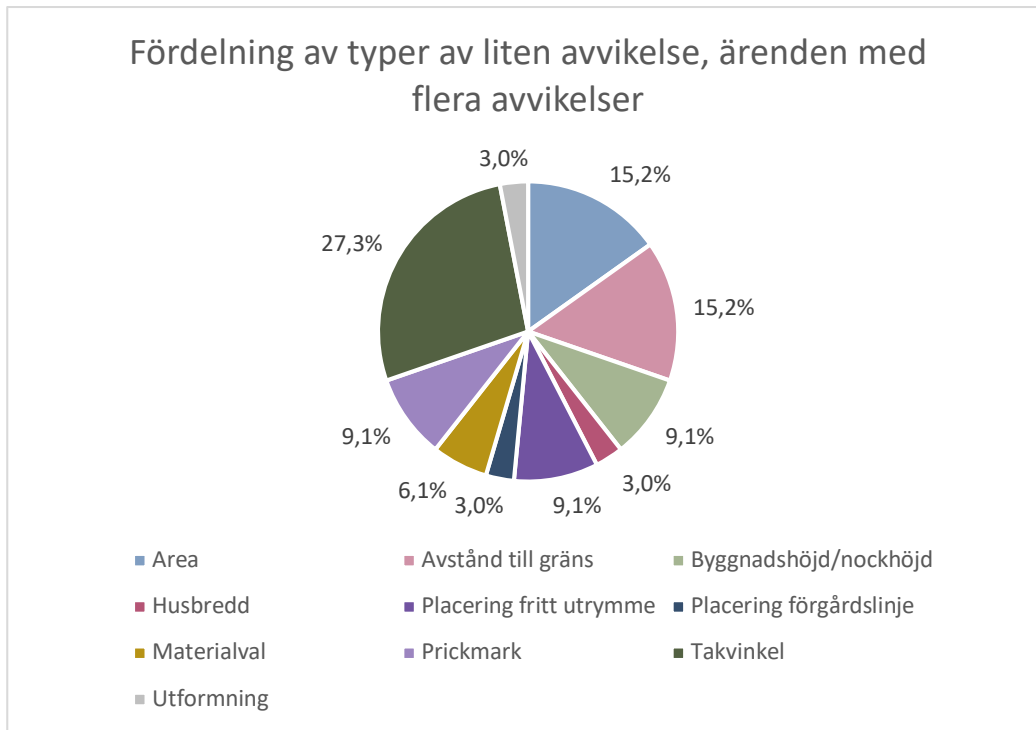
---

Tabell 6:2 Kommuner med ärenden där det förekommit flera avvikelser.

Kommun	Ärende	Antal avvikelser per ärende
Helsingborg	H1	4
Kristianstad	K1	3
	K2	2
	K3	2
	K4	2
	K5	2
	K6	3
	K7	2
	K8	4
	K9	2
Ängelholm	Ä1	2
	Ä2	2
	Ä3	3

Cirkeldiagrammet, figur 6:4, visar fördelningen av de typer av liten avvikelse som förekommer bland de ärenden där det finns fler än en avvikelse.

En stor andel av ärendena i figur 6:2 är de ärenden som haft fler än en typ av avvikelse (se grå sektor). Dessa ärenden kommer från Helsingborg, Kristianstad och Ängelholm, där Kristianstad hade flest ärenden. Fördelningen av vilka avvikelser som är vanligast i dessa fall, se figur 6:4 nedan, ser annorlunda ut jämfört med avvikelsefördelningen i figur 6:2. I ärenden med flera avvikelser är det takvinkel, area och avstånd till gräns som är vanligast. Vid jämförelse med figur 6:2 är det fortfarande area och avstånd till gräns som förekommer oftast, medan takvinkel är en ny företeelse i ärenden där det förekommer flera avvikelser. I dessa ärenden förekommer inte avvikelser av typen prickmark lika frekvent som i fallen som representeras av figur 6:2.

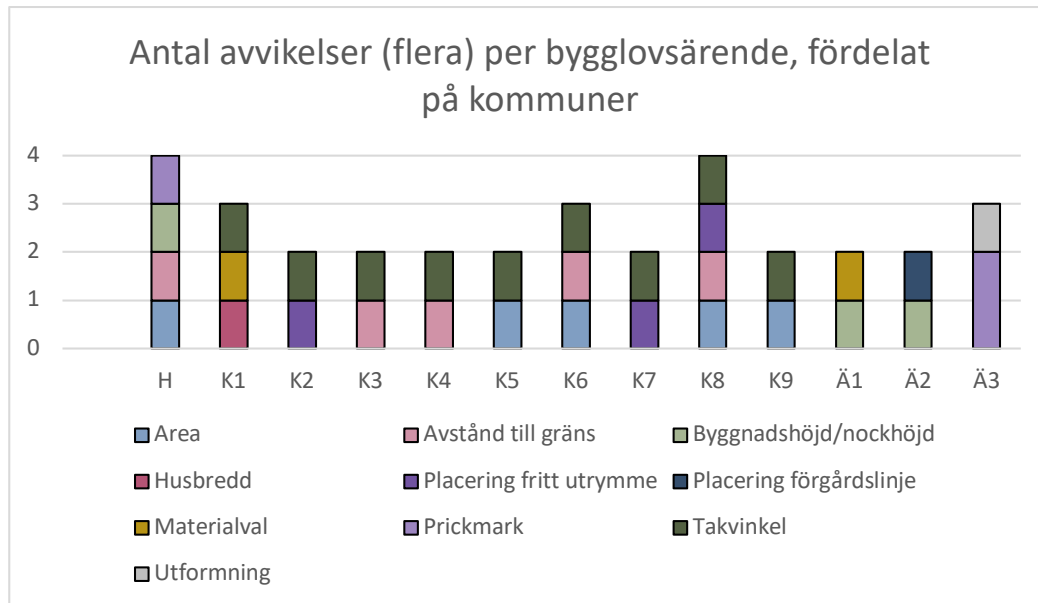


Figur 6:4 Cirkeldiagram som illustrerar fördelningen av de olika typerna av liten avvikelse, bland ärenden där fler än en avvikelse förekommit.

I figur 6:5 redovisar stapeldiagrammet hur olika typer av liten avvikelse är fördelade på kommunerna. Den vertikala axeln visar antal avvikelser. Varje stapel representerar antalet avvikelser för respektive ärende och vardera färg representerar vilka typer av liten avvikelse som ärendena tagit ställning till.

De flesta ärenden där flera avvikelser förekommer – närmare bestämt nio av 13 ärenden – har beviljats av Kristianstad kommun. Avvikelsen takvinkel förekommer i nio ärenden och är den mest frekventa typen i flera avvikelser-ärendena. Därtill förekommer typerna area respektive avstånd till gräns i fem ärenden. Det är bara i Kristianstad som avvikelserna takvinkel förekommer.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021



Figur 6:5 Stapeldiagram som visar antal avvikelser per ärende, där färgerna representeras av vilken typ av liten avvikelse som behandlas i ärendet.

### 6.3 Överklagade bygglovsbeslut under 2021

Av alla beviljade bygglovsbeslut enligt ovan tog länsstyrelsen upp två ärenden till prövning efter att sakägare överklagat nämndernas beslut. En av dessa överklagades till MMD, där handläggning fortfarande pågår. Tabell 6:3 sammanfattar vilken eller vilka typer av avvikelser som länsstyrelsen fann att åtgärden handlade om samt det beslut som länsstyrelsen tog.

Tabell 6:3 Sammanställning över överklagade bygglov och länsstyrelsens bedömning om avvikelser i fallet är liten.

Fastighet	Typ av liten avvikelse	Länsstyrelsens bedömning	Kommentar
Båstad Staren 7	Avstånd till gräns	Lst: nej	Handläggning pågår i MMD
Helsingborg Loggboken 5	Prickmark	Lst: ja	Överklagades ej

Nedan följer en redogörelse av de två överprövningarna.

#### 6.3.1 Båstad Staren 7

##### Bakgrund och kommunens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun fattar den 14 juni 2021 beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Båstad Staren 7. För området där fastigheten är belägen finns en detaljplan som bl.a. reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Åtgärden innebär att byggnaden

placeras mellan 0,16–0,43 meter närmare fastighetsgränsen d.v.s. byggnadens placering är som minst 4,07 meter ifrån fastighetsgränsen. Nämnden menar att avvikelsen är att betrakta som en liten avvikelse.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Nämndens beslut överklagas av ägarna till två grannfastigheter till länsstyrelsen, som upphävde det överklagade beslutet och avslog ansökan, bl.a. på grund av följande. Länsstyrelsen finner, i likhet med nämnden, att åtgärden avviker från detaljplanen vad gäller avstånd till gräns. Länsstyrelsen konstaterar att byggnaden placeras 4,07 meter från gräns där detaljplanen anger minst 4,5 meter. Bedömningen länsstyrelsen gör är att detta inte utgör en liten avvikelse. Länsstyrelsen menar att avvikelsen rent nominellt kan ”inordnas i termen” liten avvikelse eftersom åtgärden avviker med närmare tio procent. Ingen part i målet har emellertid enligt länsstyrelsen inte anfört att avvikelsen är motiverad utifrån byggnadstekniska eller andra skäl. Därtill är möjligheterna till att anpassa byggnaden efter planen stora då åtgärden avser nybyggnation. Länsstyrelsen uttalade också att det även är av vikt att beakta den prejudicerande verkan som ett beviljat bygglov enligt sökt åtgärd kan få, då det inte förekommit några särpräglade förhållanden på fastigheten.

#### *Handläggning i mark- och miljödomstolen pågår*

Länsstyrelsens beslut har överklagats till MMD, domstolen har ännu inte avkunnat någon dom.

### **6.3.2 Helsingborg Loggboken 5**

#### *Bakgrund och kommunens bedömning*

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad fattar den 28 januari 2021 beslut att bevilja bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Helsingborg Loggboken 5. För området där fastigheten är belägen finns en äldre stadsplan som gäller som detaljplan. Nämnden finner att den lovsökta åtgärden är planstridig eftersom byggnaden om 155,4 kvm placeras med 6,83 kvm på prickmark. Nämnden finner att, eftersom delen som placeras på prickmark är en liten del av den totala arean, d.v.s. 4,3 procent och det finns tidigare beviljade bygglov med små avvikelser i området med samma detaljplan, är avvikelsen liten.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Nämndens beslut överklagas av ägarna till två grannfastigheter till länsstyrelsen, som avslår överklagandena, bl.a. på grund av följande. Länsstyrelsen finner, i likhet med nämnden, att aktuell åtgärd är planstridigt i det avseende att byggnaden placeras med 6,83 kvm på prickmark. Med beaktande av att det är fråga om en så pass liten avvikelse både i fråga om kvadratmeter och i procent bedömer länsstyrelsen att avvikelsen i fråga är liten.

Länsstyrelsen beslut överklagades inte.

## 6.4 Bygglovs- och detaljplanekostnader

Kostnad för ett bygglov varierar mellan kommunerna, se tabell 6:4 nedan. Kostnader såsom planavgift, grannhörande och kungörelser har inte tagits med i beräkningen. Eftersom det i resultatet finns ärenden där åtgärden avser nybyggnad av enbostadshus *med* uppförande av stödmur är det intressant att studera kostnader även för bygglov med stödmur. För ett bygglov utan stödmur är den genomsnittliga kostnaden 34 000 kr och med stödmur är kostnaden 43 000 kr. Att observera är att Malmö har en betydligt högre kostnad, 80 000 kr utan stödmur respektive 84 000 kr med stödmur, jämfört med de andra kommunerna, vilket ökar genomsnittskostnaden. Malmös högre kostnad beror dels på en generell högre bygglovsavgift, dels på ett tillägg om 100 procent då åtgärden avviker från detaljplanen. I många av de andra kommunerna ligger ett motsvarande tillägg på omkring 20 procent.

Tabell 6:4 Kostnad för bygglov där åtgärden avviker från detaljplanen.

Kommun	Bygglovskostnad (kr)	
	Utan stödmur	Med stödmur
Båstad <sup>106</sup>	30 000	-
Helsingborg <sup>107</sup>	33 000	35 000
Hörby <sup>108</sup>	31 000	41 000
Kristianstad <sup>109</sup>	21 000	26 000
Lomma <sup>110</sup>	29 000	-
Malmö <sup>111</sup>	80 000	84 000
Sjöbo <sup>112</sup>	25 000	33 000
Ystad <sup>113</sup>	29 000	37 000
Åstorp <sup>114</sup>	21 000	-
Ängelholm <sup>115</sup>	40 000	43 000
<b>Genomsnittlig kostnad</b>	<b>34 000</b>	<b>43 000</b>

För att erhålla en uppfattning om vad en detaljplan kostar att upprätta studerar vi prisexempel för Haninge, Gotland och Sandviken. Detta tillvägagångssätt menar vi kan spegla den generella prisbilden då information hämtas från storstadskommun (Haninge), mindre tätort (Sandviken) och landsbygdsförhållande (Gotland).

<sup>106</sup> Båstad kommun, 2020.

<sup>107</sup> Helsingborgs stad, 2022.

<sup>108</sup> Hörby kommun, 2019, s. 5.

<sup>109</sup> Kristianstad kommun, 2022, s. 9.

<sup>110</sup> Lomma kommun, 2022.

<sup>111</sup> Malmö stad, 2021.

<sup>112</sup> Sjöbo kommun, 2021, s. 4

<sup>113</sup> Ystads kommun, 2020, s. 13.

<sup>114</sup> Åstorps kommun, 2021.

<sup>115</sup> Ängelholms kommun, 2022.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Haninge kommun anger att kostnad för upprättande av en mindre detaljplan startar vid 150 000 kronor och uppåt, beroende på hur komplicerat projektet är.<sup>116</sup>

I Sandvikens kommuns kommunala taxa anges fasta priser baserat på area för byggnader och anläggningar. Ett axplock av kostnaderna som anges i taxan redovisas i tabell 6:5.<sup>117</sup> Observera att kostnader för upprättande av grundkarta och fastighetsförteckning tillkommer i samtliga förfaranden, detsamma gäller kostnader för eventuella konsultarbete.

Tabell 6:5 Kostnad för upprättande av detaljplan i Sandvikens kommun.

Area (BTA + OPA <sup>118</sup> , kvm)	Kostnad (kr)
0–500	92 700
501–1 000	149 900
3 501–5 000	285 800
10 001–15 000	450 900

Region Gotland har tagit fram kostnader för att upprätta detaljplan med avseende på vilket planförfarande som kommunen använder.<sup>119</sup> Tabell 6:6 redovisar dessa kostnader. Observera att kostnader för upprättande av grundkarta och fastighetsförteckning tillkommer i samtliga förfaranden, detsamma gäller kostnader för eventuella konsultarbete.

Tabell 6:6 Kostnad för upprättande av detaljplan i Gotlands kommun.

Planförfarande	Kostnad (kr)
Begränsat standardförfarande	73 100
Standardförfarande	293 300
Utökat förfarande	441 700

Prisexemplet för upprättande av detaljplan med area upp till 500 kvm från Sandvikens kommun kan jämföras med kostnaden för upprättande av detaljplan med begränsat standardförfarande i Gotlands kommun. Haninge kommuns kostnad för en mindre detaljplan kan därtill jämföras med Sandvikens kostnad för upprättande av detaljplan med area mellan 501–1 000 kvm. Liknande jämförelse kan göras med Sandvikens kostnader för areor mellan 3 501–5 000 kvm och 10 001–15 000 kvm med Gotlands kostnader för standardförfarande och utökat förfarande.

---

<sup>116</sup> Haninge kommun, 2022.

<sup>117</sup> Sandvikens kommun, 2019, s. 13.

<sup>118</sup> BTA = bruttoarea, OPA = öppenarea.

<sup>119</sup> Region Gotland, 2022.



## 7 Diskussion

### 7.1 Frekvensen av bygglov

#### 7.1.1 Den låga frekvensen bygglov i Malmö och Helsingborg

Innan vi påbörjade arbetet var vår uppfattning att de största städerna och de med flest beviljade bygglov totalt sett också skulle ha flest beviljade bygglov med liten avvikelse. Resultatet visar i princip det motsatta.

I Malmö beviljades endast två bygglov med liten avvikelse, vilket är förvånande i relation till antalet bygglov som beviljats med liten avvikelse i andra kommuner, att Malmö är Skånes största stad samt att det totala antalet beviljade bygglov under 2021 var 1 900. En anledning till det låga antalet kan bero på den höga kostnaden som Malmö stad tar ut för bygglov där åtgärden avviker från detaljplanen (100 procentigt tillägg). Det kan motivera både högre försiktighet och noggrannhet hos bygglovssökande, vilket i sin tur leder till att kommunen inte får in lika många ansökningar där åtgärden avviker från planen. Det höga tillägget föranleder emellertid en fundering om varför det är så högt i förhållande till de andra kommunerna. Självkostnadsprincipen gäller, varför det måste finnas en rimlig förklaring till det stora tillägget. Beror det på att Malmö har tillsatt särskilda (t.ex. seniora) bygglovshandläggare eller utredare för dessa situationer? En annan orsak till att det bara har beviljats två bygglov med liten avvikelse i Malmö kan också ha att göra med att Malmö som Sveriges tredje största stad och Skånes största stad i hög mån vill styra stadsutvecklingen mot bakgrund av hur tätbebyggd kommunen redan är.

Helsingborg beviljade också väldigt få bygglov med liten avvikelse, fyra stycken. Helsingborg är också en stor stad i Skåne där 1 514 bygglov totalt beviljades under 2021, även detta resultat är överraskande. Det blir också intressant då vi jämför med kostnaden för bygglov i Helsingborg, som är lägre än genomsnittet för kommunerna. Covid-19-pandemin kan självfallet ha spelat sin roll vad avser det få antalet beviljade bygglov med liten avvikelse i Helsingborg såväl som Malmö, se vidare i avsnitt 7.1.3.

#### 7.1.2 Den höga frekvensen bygglov i Båstad, Kristianstad och Ängelholm

19, 17 respektive elva bygglov beviljades med liten avvikelse i Båstad, Kristianstad och Ängelholm, vilket utgör 31, 27 respektive 18 procent av det totala antalet beviljade bygglov med liten avvikelse för alla tolv kommuner. En del av den stora frekvens bygglov som medgetts kan förklaras av följande.

I Båstad har sju bygglov getts med liten avvikelse från samma detaljplan. I sex av de sju fall där bygglov medgetts med liten avvikelse inom samma detaljplan står ett och samma bygg- och fastighetsbolag som sökande. Nybyggnationen utgör förmodligen ett led i utbyggnaden av området som detaljplanen avser där bolaget uppenbarligen står för en stor del av den. I dessa sex fall är dessutom avvikelserna densamma, d.v.s.

enbostadshus där planen anger parhus. I Kristianstad förekommer samma företeelse som i Båstad, d.v.s. det finns flera bygglov där åtgärderna avviker inom samma detaljplan. Sju bygglov medgavs inom samma detaljplan, där åtgärderna har flera typer av avvikelser från planen (i stort: fritt utrymme, takvinkel, avstånd till gräns och byggnadsarea). Även i Ängelholm finns ett fall där tre bygglov omfattas av en och samma detaljplan (avvikelser nockhöjd, placering förgårdslinje). Dessa fall från Båstad, Kristianstad och Ängelholm är exempel på när kommunen kan ha varit för detaljerade i sin detaljplanering. Detta kan i sin tur leda till det vi ser i fallen, d.v.s. många bygglov som beviljas med små avvikelser från planen, vilket kräver mer resurser i form av både tid och pengar vad avser bygglovshandläggningen.

Utöver de sju bygglov som beviljats med liten avvikelse från samma detaljplan, har även tre andra bygglov beviljats från en annan (samma) detaljplan i Båstad. I dessa fall utgör sökanden tre olika privatpersoner men typen av avvikelse är densamma, d.v.s. ett överskridande av högsta tillåtna takvinkel (27 grader där planen reglerar max 24 grader). Likställighetsprincipen medför att kommunen inte kan döma olika i dessa tre fall om det inte finns sakliga skäl till det men situationen lär föranleda en prejudicerande verkan om det inte är så att dessa medgivanden redan är ett resultat av en sådan. Av anledningen att arbetet endast avser beviljade bygglov under 2021 och förevarande bygglovsbeslut inte säger något om tidigare beviljade avvikelser kan inte något mer sägas om avvikelserna i förhållande till tidigare godkända små avvikelser. Denna argumentation kan också appliceras på det Kristianstad-fall som diskuterats ovan, där sju bygglov beviljats med liten avvikelse från samma detaljplan. Vi kan inte säga något om vem som är sökande eftersom besluten inte innehåller information om detta, men situationen bör ändå föranleda en prejudicerande verkan eftersom det handlar om samma typer av avvikelser i olika ärenden.

Trots att det finns fyra fall som utmärker sig där många bygglov medgetts med liten avvikelse inom en och samma detaljplan, finns det fortfarande nio, tio respektive åtta bygglov i Båstad, Kristianstad och Ängelholm som beviljats med liten avvikelse från ett antal andra detaljplaner. Bortser vi från de bygglov som diskuterats ovan där alla beviljats inom samma detaljplan, innebär det således att kommunerna fortfarande har beviljat ett större antal bygglov med liten avvikelse än resterande kommuner. Alla tre kommuner har således generellt sett varit generösa med att medge bygglov med liten avvikelse från detaljplan mot denna bakgrund.

### **7.1.3 Antalet beviljade bygglov och covid-19-pandemin**

62 bygglov beviljades med liten avvikelse i kommunerna av totalt 7 334 bygglov under 2021, vilket utgör 0,85 procent. Det är en låg procentsats som emellertid inte går att jämföra med antalet beviljade bygglov från tidigare år. Covid-19-pandemin föranleder en tanke om att data kan ha påverkats, både åt det ena och det andra hållet.

Å ena sidan kan pandemin ha försenat vissa nybyggnadsprojekt för byggherrarna och därmed lovansökningar, vilket sin tur gjort att det inte kommit in lika många bygglov

av den anledning att det finns en osäkerhet i om byggnationen ens kan realiseras. Det låga antalet kan även bero på att det har förekommit förseningar inom handläggningsprocessen. Omställningen till att jobba hemifrån samt med nya regler på arbetsplatser om antalet anställda som får vara på kontoret samtidigt har inneburit en omställningsperiod för flera arbetsplatser och kommunerna är inget undantag. En fråga som då uppstår är om nämnden istället väljer att neka bygglov där avvikelser förekommer eftersom det innebär ytterligare förseningar. Samtidigt får inte handläggningstiden för ett bygglov överstiga 20 veckor, varför inte handläggningstiden borde påverka antalet beviljade bygglov. Att tilläggas bör även att ett bygglovsprojekt måste påbörjas inom två år och slutföras inom fem år från det att nämnden gett beslut om bygglov. Det finns således en osäkerhet i beteendet hos bygglovssökande och om man är villig att ta risken och söka bygglov för ett nybyggnadsprojekt när man inte vet när pandemin nått sitt slut.

Å andra sidan kan pandemin medföra att antalet beviljade bygglov till och med ökat. Eftersom många arbetat hemifrån innebär det mer tid, energi och intresse för att genomföra vissa byggåtgärder. Det är emellertid tveksamt om detta även gäller nybyggnation av enbostadshus och om antalet beviljade bygglov med liten avvikelse skulle öka i och med detta.

## 7.2 Typer av avvikelser och förhållande till praxis

I det följande diskuterar vi de olika typerna av små avvikelser och deras förhållande till vad praxis har bedömt utgör en liten avvikelse.

### 7.2.1 Prickmark

Totalt beviljade kommunernas nämnder tolv bygglov där avvikelser innebar att åtgärden helt eller delvis placerades på prickmark.

I förarbetena anges att byggnad som placeras någon meter in på prickmark kan utgöra en liten avvikelse. I ärendena på fastigheterna Hemmeslöv 11:53, Hemmeslöv 42:1 samt Magnarp 6:133 placerades byggnaden just "någon meter" in på prickmark (en kvm; 2,2 kvm; respektive två kvm). Det kan diskuteras vad som utgör just "någon meter" men vi landar ändå i bedömningen att dessa avvikelser faller in under detta exempel. Vi kan emellertid säga något kort om avvikelserna på Hemmeslöv 42:1, där avvikelserna är lite större (2,2 kvm). På fastigheten revs den befintliga byggnaden men källaren behölls. I ärendet anges ingenting om när den gamla bebyggelsen uppfördes, men detaljplanen är från 2016 och därför leder det till misstankar om att den gamla bebyggelsen, inklusive källaren, är uppförd innan denna tidpunkt. Källaren avvek redan från detaljplanen med samma yta som förevarande åtgärd avsåg bebyggas med på prickmark, varför detta förmodligen var en bidragande orsak till att bygglov för den nya byggnaden beviljades med samma avvikelser.

På fastigheterna Båstad 109:200, Sleipner 3, Tylögrund 7 samt Varan 2:87 skulle stödmurar placeras i sin helhet på prickmark. I fallet MÖD P 5107–13 kunde inte ett förråd som skulle placeras i sin helhet på prickmark ses som en liten avvikelse. Skulle vi enbart jämföra detta fall med ärendena på fastigheterna ovan skulle således bygglov beviljats i strid mot praxis. Vi tar också hänsyn till avgörandet i MÖD P 1119–18 där stödmur med längd om 85 meter och höjd om 0,75–0,92 meter som i sin helhet skulle placeras på prickmark inte kunde anses utgöra en liten avvikelse p.g.a. att det inte framkommit att murarnas storlek var nödvändig för att jämna ut marknivåskillnader. I ärendena ovan anges ingenting om omfattningen av stödmurarnas storlek, och inte heller att de skulle vara nödvändiga för att jämna ut marknivåskillnader. Förklaringen kan ligga i att Båstad kommun, vilka fastigheterna befinner sig i, har en väldigt kuperad terräng och det kan därför antas vara en ganska vanlig åtgärd att uppföra stödmurar samt att de behövs för att ens kunna bebygga fastigheterna. I ärendena anges att murarna inte strider mot detaljplanens syfte men ingenting om att det finns en koppling mellan å ena sidan muren, å andra sidan uppförandet av enbostadshuset. Det är förmodligen så att dessa medgivna avvikelser är ett resultat av den effekt som följer av en prejudiciell verkan. Detta föranleder en tanke om varför kommunen inte tar hänsyn till detta fenomen i sina detaljplaner istället för att systematiskt medge små avvikelser.

I lovärendet på fastigheten Tågarp 19:88 skulle en stödmur till “mindre del” uppföras på prickmark. Även stödmuren i ärendet avseende Strövelstorp 5:153 skulle placeras till mindre del (13 procent) på prickmark. Av beslutet framgår inte hur stor del av muren i absoluta tal som skulle uppföras på prickmark, vilket föranleder en viss rättsosäkerhet, se vidare kapitel 7.2.3 och diskussionen rörande lovärendena i Malmö. Vi kan således inte dra någon slutsats om förhållandet mot praxis.

Vad avser ärendena på Späckhuggaren 20, Hemmestorp 17:33 och Loggboken 5 innebar avvikelserna att 11,4 kvm, nio kvm respektive 6,83 kvm (av byggnadernas totala byggnadsarea om 120,6 kvm; 140,8 kvm; respektive 155,4 kvm). Detta utgjorde 9,5 procent, 6,4 procent respektive 4,4 procent av byggnadsarean. Med förarbetena i åtanke blev vi förvånade över att dessa avvikelser kunde anses som små. Rimligtvis innebär avvikelserna inte att byggnaden placeras “någon meter” in på prickmark, det handlar snarare om några meter. Närmast att jämföra med dessa fall är MÖD P 3433–18, där ett flerbostadshus om 1 200 kvm skulle placeras med “bara” 2,5 kvm på prickmark. Detta kunde medges med liten avvikelse, den utgjorde endast 0,2 procent av den totala byggnadsarean. Jämfört med bygglovsfallen ovan är detta en mycket lägre andel varför man kan ställa sig frågan var gränsen går. Det kan bli missvisande att sätta en gräns för olika typer av åtgärder, eftersom en avvikelse om 2,5 kvm för ett flerbostadshus troligtvis uppfattas som mycket större ur en höjd- och volymaspekt än en avvikelse om 11,4 kvm, nio kvm respektive 6,83 kvm för ett enbostadshus. Både avvikelsernas storlek i absolut bemärkelse samt andelsmässigt i relation till den totala byggnadsarean får ändå oss att undra var en eventuell gräns går. Vi landar i att dessa bedömningar inte är förenliga med praxis.

## 7.2.2 Area

Totalt beviljade kommunernas nämnder nio bygglov där avvikelsen innebar att åtgärden överskred den tillåtna byggnadsarean. I praxis är det uttalat att det inte går att sätta en procentuell gräns för vad som kan anses vara en liten avvikelse, därför kan det bli svårt att förhålla byggloven till praxis ur den aspekten. Byggloven kommer emellertid ändå jämföras med specifika fall från praxis, med denna utgångspunkt kommer vi sedan diskutera hur avvikelserna förhåller sig till praxis.

I ärendena på fastigheterna Hamnögrundet 4, Vejby 135:283, Magnarp 58:45; Åhus 42:544; Yngsjö 3:207; samt Yngsjö 6:52 överskreds arean med 0,7 kvm; två kvm; 15 kvm; 4,5 kvm; sju kvm; respektive fem kvm (på byggnadernas totala area om 200,7 kvm; 202,5 kvm; 222 kvm; 194,5 kvm; 140 kvm respektive 140 kvm). Dessa utgjorde procentuella avvikelser om mindre än en halv procent; mindre än en procent; drygt sju procent; drygt två procent; fem procent; respektive drygt tre procent. Dessa får anses förenliga med praxis där större avvikelser godtagits, med undantag från den åtgärd som medgavs på Magnarp 58:45. Avvikelserna för åtgärderna i ovan ärenden är att jämföras med exempelvis fallet RÅ 1992 ref. 100, där en avvikelse om sju procent, eller 128 kvm mot tillåtna 120 kvm, godtogs som en liten avvikelse. I och för sig tillåter detaljplanerna större byggnadsareor på förevarande sex fastigheter än på fastigheten i praxis och därför borde inte en procentuell gräns tillmätas större betydelse om inte förhållandena på fastigheterna är exakt samma som i Regeringsrättens avgörande.

På Säggen 1, Lomma 11:316 samt Vejby 135:281 överskreds arean med 9,3 kvm; åtta kvm; respektive 17,4 kvm (på byggnadernas totala area om 109,3 kvm; 98 kvm; respektive 219,4 kvm). Dessa utgjorde procentuella avvikelser om ca nio procent respektive. Fallen är att jämföras dels med RÅ 1992 ref. 100 (se ovan stycke), dels MÖD P 11778–17, vari det senare fallet kunde inte en avvikelse om tio procent anses som liten. Byggnaden i det senare avgörandet utgjorde emellertid ett tvåbostadshus som skulle byggas i två våningar, varför mycket vikt lades vid den volymökning som avvikelsen skulle innebära. Byggnadsarean var dock 154 kvm mot tillåtna 140 kvm, vilket är en större avvikelse än byggnaderna på Säggen 1 och Lomma 11:316 men mindre avvikelse än byggnaden på Vejby 135:281. Om man ska grunda bedömningen i volymökning likt domstolen gjorde i MÖD P 11778–17 måste hänsyn tas till höjden eller våningsantalet på byggnaderna. Därför gjorde vi en noggrannare granskning av de tre lovfallen och fann olika uppgifter för byggnaderna. På Säggen 1 fann vi att åtgärden skulle bebyggas i två plan men ingen information om byggnadshöjd. På Lomma 11:316 fann vi att byggnaden skulle uppföras med en byggnadshöjd om 3,2 meter, medan vi för Vejby 135:281 inte heller kunde hitta information om byggnadshöjd. Där fann vi istället att byggnaden skulle få en nockhöjd om 4,9 meter, vilket i alla fall rimligtvis borde kunna tolkas som att byggnaden uppförs i ett plan. Om vi skulle likställa fallen och hänföra dem till en byggnadshöjd om 3,2 meter per plan (d.v.s. den byggnadshöjd som gäller för byggnaden på Lomma 11:316) för att utifrån denna göra en skönsässig beräkning av det volymöverskridande som åtgärderna innebär, skulle det innebära överskridanden om ca 70 kubikmeter för byggnaden på Säggen 1; 25,6 kubikmeter för

Lomma 11:216; samt 56 kubikmeter för Vejby 135:281. Nio procent ligger nära tio procent och det är osäkert om vi kan säga att åtgärderna på fastigheterna är enhetliga med praxis. Byggnaderna på fastigheterna Säggen 1 respektive Vejby 135:281 innebär däremot betydligt större volymöverskridanden än byggnaden på Lomma 11:216, varför man således kan tänka sig att arealavvikelserna på de övriga två fastigheterna i alla fall är större avvikelser än den på Lomma 11:216 och att denna bättre kan inordnas under termen liten avvikelse enligt praxis.

Även åtgärden på Hemmestorp 31:100 överskred byggnadsarean, med ca 13 procent (169,4 kvm mot tillåtna 150 kvm). Denna avvikelse är att åter jämföras med fallet från MÖD P 11778–17 där en avvikelse om tio procent inte kunde godtas. Den kan även jämföras med RÅ 1991 ref. 57, där en avvikelse om 16 procent inte kunde godtas som liten. Här finns emellertid en skillnad mellan det senare målet och åtgärden på Hemmestorp: i Regeringsrättens avgörande avsåg åtgärden nybyggnad av sjukhem med en sammanlagd byggnadsyta om 1 970 kvm mot detaljplanereglerade 1 700 kvm. Denna avvikelse var för stor både i absoluta tal *men också i relation till vad detaljplanen reglerar*, d.v.s. 16 procent. Åtgärden på Hemmestorp 31:100 översteg med 19,4 kvm (byggnadsarean var 169,4 kvm), vilket vi anser är en stor siffra i absoluta tal. I förhållande till den praxis som nu angetts kommer vi därför ändå till slutsatsen att åtgärden inte är förenlig med praxis.

### 7.2.3 Avstånd till gräns

Totalt beviljade kommunernas nämnder nio bygglov där avvikelser innebar att åtgärden placerades närmare fastighetsgräns än vad detaljplanen tillät.

Som framgår av praxis har alla bygglov nekats då avvikelserna inte bedömdes som liten, då byggnad placerats närmare fastighetsgräns än vad detaljplanen reglerat. I målen har MÖD tittat på hur mycket närmare samt hur stor del av byggnaden som placerats närmare gränsen. I några av fallen skulle huvudbyggnader placeras mellan 0,6–1 meter från fastighetsgräns, där avståndet har ansetts vara för nära gränsen och detaljplanen reglerat mellan 4–4,5 meter från gräns (MÖD P 8023–14, MÖD P 3262–14). I ett fall ansågs inte ett avstånd om 5–5,4 meter från gränsen där detaljplan reglerade sex meter vara en liten avvikelse, trots den numeriskt lilla avvikelserna (MÖD P 3893–16). Anledningen till att MÖD inte bedömde avvikelserna som liten var att flera avvikelser tidigare godtagits på fastigheten. I ett annat fall hade 3,5 meter från gränsen där detaljplanen reglerade 4,5 meter kunnat ses som en liten avvikelse, men eftersom åtgärden enligt MÖD hade kunnat få prejudicerande effekter om den medgavs bygglov blev bedömningen att avvikelserna inte kunde betraktas som liten (MÖD P 1119–12). Ett garage skulle uppföras med 0,8 meter från gränsen där detaljplanen reglerade minst 4,5 meter, men MÖD ansåg att det inte utgjorde en liten avvikelse, trots den numeriskt lilla avvikelserna, eftersom placeringen skulle kunna få konsekvenser för ett större område (RÅ 1990 ref. 53 I).

På fastigheterna Staren 7, Degeberga 26:59, Åhus 42:543 samt Skurup 45:96 skulle byggnaderna placeras en meter eller mindre än en meter närmare gränsen än detaljplanereglerade 4,5 meter (för Degeberga 26:59 gällde fyra meter). Dessa åtgärder och avvikelser borde kunna anses förenliga med praxis, i MÖD P 1119–12 ansåg ju domstolen att en meters avvikelse kunde godtas som liten (men avvikelstens eventuella prejudicerande effekter gjorde att den inte kunde ses som liten). Observera att Staren 7 är en av de två bygglovsbeslut som överklagats, se kapitel 7.3.1. Våra misstankar bekräftas av att länsstyrelsen i det överklagade Staren 7-fallet höll med om att avvikelsen rent nominellt kan anses som liten, men att den prejudicerande verkan som lovet kunde medföra skulle beaktas samt att möjligheterna till att anpassa byggnaden efter planen är stora eftersom åtgärden avser nybyggnation.

På fastigheten Skäretören 5 skulle byggnaden placeras fyra meter från gränsen i norr och drygt tre meter från gränsen i söder. Detaljplanen reglerade 4,5 meter, vilket betyder att det handlade om avvikelser om 0,5 meter och en meter. Från praxis kan vi konstatera att avvikelserna för sig utgör små avvikelser men det handlar om avvikelser till två gränser, kan de sammanvägt godtas enligt PBL 9 kap. 31 d §? Denna fråga är något som inte omfattas av vårt arbete varför vi väljer att stanna vid den bedömning att dessa avvikelser förhåller sig till praxis.

När vi läste beslutet avseende Videörten 9 blev vi smått häpnade över att avvikelsen kunde anses som liten. Byggnaden skulle placeras två meter från gränsen där detaljplanen reglerade fyra meter, vilket utgör en avvikelse om 50 procent. Vi började då leta efter sådana omständigheter som föranlett bedömningen, t.ex. om det funnits tidigare liknande godkända avvikelser. Av beslutet framgår inte sådan information, varför vi inte med säkerhet kan säga om bedömningen är i enlighet med praxis.

Av bygglovsbesluten i Malmö på fastigheterna Rönntofta 17 och Soltofta 34 framgår inte hur mycket närmare fastighetsgränsen än detaljplanereglerade 4,5 meter som byggnaderna placerades. Kommuner omfattas av likställighetsprincipen varför en viss rättsosäkerhet uppstår om kommunen inte anger hur de bedömt en avvikelse utifrån hur stor den är. Eftersom det inte framgår av bygglovsbesluten i Malmö hur nära fastighetsgränsen byggnaderna placeras går det inte att säga något om förhållandet till praxis. Det som kan konstateras är att om det hade handlat om ett avstånd om en meter från gränsen så borde det inte räknas som en liten avvikelse i enlighet med praxis.

Byggnaden på Kabbarp 8:380 skulle placeras med två kvm närmare gränsen än 4,5 meter. Vi kan inte säga något om hur många meter in på fastigheten åtgärden avsåg placeras, det kan handla om en meter, två eller fyra meter. Vad vi kan konstatera är att denna yta utgör drygt en procent av byggnadens totala byggnadsarea (153 kvm). I förhållande till byggnadens storlek blir således denna avvikelse nominellt liten.

#### **7.2.4 Takvinkel**

Totalt beviljade kommunernas nämnder sex bygglov där avvikelsen innebar att takvinkeln under- eller överskreds.

I MÖD P 5096–18 ansåg domstolen att en avvikelse som innebar att takvinkel understeg detaljplanereglerade 30 grader med ca 70 procent utgjorde en liten avvikelse. Det var emellertid endast en mindre del av ett tak som omfattades av avvikelsen. 70 procent kan uppfattas som stort men numeriskt rör det sig om en takvinkel om tio grader. Utfallet hade möjligtvis kunnat se annorlunda ut om avvikelsen hade omfattat hela taket. Åtgärderna i lovfällen på fastigheterna Förslöv 2:51, Förslöv 2:58, Förslöv 2:60 samt Åstorp 112:145 innebar endast en avvikelse om tre grader, d.v.s. byggnaden skulle få en takvinkel om 27 grader där detaljplanen reglerade 24 grader för de tre förstnämnda fastigheterna, respektive 20 grader där detaljplanen reglerade 23–45 grader för den fjärde fastigheten. Dessa avvikelser torde kunna falla in under termen liten avvikelse utifrån de bedömningar som gjorts i praxis, trots att det i MÖDs avgörande endast handlade om att en del av taket var planstridigt.

Likt byggnaden i MÖDs avgörande ovan handlade det om att en del byggnadens tak för åtgärden på fastigheten Barkåkra 22:169 skulle få en takvinkel som underskred den detaljplanereglerade. Takvinkeln i förevarande lovfall uppgick till sex grader där detaljplanen reglerade 23–45 grader. Det innebär att takvinkeln understegs med ca 70 procent, precis som i MÖDs avgörande. Åtgärden på Barkåkra 22:169 är således i princip helt i enlighet med vad praxis har sagt om liten avvikelse vad avser takvinkel.

Vad som är intressant med åtgärden på Libbstickan 2 är att nämnden ansåg att en takvinkel om åtta grader, d.v.s. en avvikelse om tio grader, kunde anses vara en liten avvikelse. Detta anser vi är en ganska stor avvikelse, åtgärden underskrider den reglerade takvinkeln med ca 55 procent vilket kan tyckas vara okej utifrån den procent som godkändes i MÖDs avgörande ovan. Vi halkar dock tillbaka på det faktum att det i MÖD-fallet endast handlade om en avvikelse på en del av byggnaden, inte byggnadens hela taket, vilket är fallet vad gäller åtgärden på Libbstickan 2.

#### **7.2.5 Byggnadstyp**

Totalt beviljades sex bygglov där avvikelsen innebar att byggnadstypen avvek från den detaljplanerade. Det handlade närmare bestämt om sex bygglov i Båstad kommun (på fastigheterna Båstad 109:143, Båstad 109:446, Båstad 109:447, Båstad 109:449, Båstad 109:539 samt Båstad 109:540), där enbostadshus skulle uppföras på mark reglerat för parhus. Ärendena kan man likna med de avgörandena från MÖD 3431–18 samt MÖD P 3438–18 där situationen var omvänd, domstolen ansåg inte att uppförande av flerbostadshus på mark som detaljplanen reglerade en- eller tvåbostadshus kunde utgöra en liten avvikelse från planen. Det är osäkert hur MÖD hade dömt i en omvänd situation, d.v.s. då enbostadshus ska uppföras på mark som reglerar parhus. Då uppförs ju färre lägenheter på en plats som var avsedd för flera lägenheter och således flera



boenden. Det behöver inte vara någon avsevärt stor skillnad rent storleksmässigt på enbostadshus och parhus, jämfört med om ett enbostadshus skulle uppföras på mark som var reglerat för flerbostadshus. Samtidigt kan vi ändå tycka att en planändring hade utgjort ett bättre alternativ i detta fall för att förhindra eventuella prejudicerande effekter i området, se vidare diskussion om kostnader i kapitel 7.4. Eftersom MÖD dömde att en avvikelse om annan byggnadstyp inte kunde godtas bedömer vi ändå att avvikelserna inte är förenliga med praxis.

### 7.2.6 Byggnadshöjd/nockhöjd

Totalt beviljade kommunernas nämnder fem bygglov där avvikelserna innebar att byggnads- eller nockhöjden överskreds.

#### Byggnadshöjd

I praxis har ett överskridande om två meter inte kunnat godtas som en liten avvikelse där detaljplanen reglerade en högsta byggnadshöjd tre meter (MÖD P 2053–12). Inte heller kunde en avvikelse om 1,8 meter godtas som liten där detaljplanen reglerade fem meter (MÖD P 2053–12). En avvikelse om 0,75 meter kunde inte heller anses utgöra en liten avvikelse, där detaljplanen reglerade 2,7 meter (MÖD P 6270–12). 0,5 meters avvikelse var inte heller att anse som en liten avvikelse, där detaljplanen reglerade tre meter (MÖD P 11624–13). I ett annat avgörande där detaljplanen reglerade en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter kunde inte en avvikelse om 1,1 meter anses utgöra en liten avvikelse, anledningen var att det inte framkommit några byggnadstekniska skäl till avvikelserna (MÖD P 3878–15). Denna motivering hade även MÖD i ett fall där åtgärden avvek med 0,45 meter från detaljplanereglerade fyra meter (MÖD P 1992–16). Det finns således en del praxis som behandlar just byggnadshöjd och liten avvikelse, men inte i ett enda avgörande av de som listats ovan kunde avvikelserna anses utgöra en liten avvikelse. Överskridandena varierar i relation till den totala byggnadshöjden mellan 11–67 procent.

På fastigheten Karstorp 23:32 överskred byggnaden högsta tillåtna byggnadshöjden. Det handlade om en avvikelse om 0,2 meter mot tillåtna tre meter. Detta utgör nästan sju procent, vilket är mindre än de överskridanden som inte kunnat ses som en liten avvikelse enligt praxis. Därtill upptäckte vi att sökande i beslutet angett byggnadstekniska skäl till avvikelserna, d.v.s. att höjden är anpassad efter isolering för att uppnå en hög energiprestanda. Utöver detta ansåg inte nämnden att åtgärden skulle påverka "områdets helhetsmässiga bevarandevärden". Vi har inte bland de avgöranden vi tagit fram funnit att MÖD ansett att avvikelserna i fråga är att anse som liten. Vi har emellertid funnit att MÖD angett att en avvikelse som motsvarar ett överskridande om elva procent inte kunnat godtas som en liten avvikelse *p.g.a. att det inte framkommit några byggnadstekniska skäl*. MÖD sade således inget särskilt om avvikelserna i absoluta eller relativa tal. Mot bakgrund av detta landar vi ändå i att avvikelserna för åtgärden på fastigheten Karstorp 23:32 får anses förenliga med praxis.

I lovbeslutet avseende åtgärden på Svalörten 9 angavs inte vilken byggnadshöjd byggnaden hade, eller hur stor avvikelsen var. Av beslutet framgick endast att byggnaden överskred den detaljplanereglerade byggnadshöjden om 4,4 meter. Se diskussionen som förs ovan i kapitel 7.2.3 om rättsosäkerhet. Av den anledning att det inte sägs något om avvikelsens storlek kan vi inte säga något om avvikelsen i förhållande till praxis.

### **Nockhöjd**

I ärendena avseende fastigheterna Böske 38:28, Magnarp 5:112 samt Förslöv 2:104 överskreds den högsta nockhöjden med 0,35 meter, 0,255 meter respektive två meter. Länsstyrelsens i Stockholms län samt Hallands län har tidigare ansett att ett överskridande av nockhöjden med 0,2 meter respektive 0,5 meter var att anse som små avvikelser från planen. Därtill har MMD ansett att ett överskridande med 0,39 meter också utgjort en liten avvikelse från planen. Vi hade svårigheter med att finna praxis där MÖD hade behandlat liten avvikelse för typen nockhöjd, varför vi beslutade att ta fram två länsstyrelsebeslut och ett avgörande från MMD. Dessa beslut har självfallet inte den rättsverkan som ett avgörande från MÖD håller men de ger ändå en indikation på i vilken riktning instanserna går mot vid en prövning.

Av dessa beslut förstås att åtgärdernas avvikelser på Böske 38:28 samt Magnarp 5:112 förhåller sig till ”praxis” eftersom de är små rent nominellt. Av besluten har inte framgått några omständigheter som tyder på att en annan bedömning kan göras.

Däremot kan tänkas att det vid en första anblick är svårt att se hur avvikelsen på Förslöv 2:104 kunde anses utgöra en liten avvikelse. Svaret ligger i att avvikelsen motsvarar den höjdskillnad som fastigheten har mot dels grannfastigheten, dels gatan, d.v.s. medelnivån på fastigheten är två meter högre än medelnivån på omkringliggande mark. Om detaljplanen skulle följas skulle det innebära att byggnaden endast skulle få bebyggas med en nockhöjd om tre meter, vilket inte skulle vara möjligt av byggnadstekniska skäl. Det förelåg således sådana byggnadstekniska skäl till avvikelsen som förarbetena åsyftar.

Vår undersökning föranleder frågan om varför det finns så lite rättspraxis om liten avvikelse för typen nockhöjd. Kan det ha att göra med att då en byggnad överskrider nockhöjden, överskrider den också byggnadshöjden och att MÖD stannar vid en bedömning om byggnadshöjden kan utgöra en liten avvikelse och således inte behandlar frågan om nockhöjd? Detta är vad MÖD P 402–12 tyder på, där domstolen endast bedömde att avvikelsen vad avser byggnadshöjd inte kunde anses som liten, varför man stannade vid den bedömningen.

### **7.2.7 Korsmark**

Totalt beviljades ett bygglov där avvikelsen innebar att byggnad delvis placerades på korsmark, närmare bestämt byggnaden på fastigheten Båstad 109:448. I de två avgörandena MÖD P 4340–16 samt MÖD P 699–17 kunde inte plank som placerats i

sin helhet på korsmark anses utgöra en liten avvikelse från planen, p.g.a. plankens storlek. Dessvärre finns ingen uppgift om hur stor del av byggnaden som placeras på korsmark i bygglovsbeslutet som gavs för Båstad 109:448. Precis som i ärendena i bl.a. Malmö föranleder avsaknaden av informationen en rättsosäkerhet, se åter diskussionen i kapitel 7.2.3. Vad vi kan konstatera är dock att det finns en skillnad mellan bygglovsbeslutet och praxis, d.v.s. i beslutet avsåg byggnaden endast placeras med del på korsmark medan i praxis avsåg planken placeras i sin helhet på korsmark. Mer än så kan vi inte säga om avvikelserna i förhållande till praxis.

### 7.2.8 Flera avvikelser

När det gäller bygglovsärenden där flera avvikelser av byggnadsnämnderna ansetts vara en liten avvikelse sammantaget, väljer vi att fokusera på de tre mest intressanta. Av resterande tio fall kan vi summariskt säga att sex är i linje med den praxis som finns, två är oförenliga med praxis och en är inte möjlig att fastställa om den är förenlig eller oförenlig med praxis. Här kommer vi att granska hur kommunernas bedömning av om de tre åtgärdernas avvikelser sammantaget kan anses utgöra en liten avvikelse i enlighet med praxis. De tre ärendena vi valt ut är de som avser åtgärder på fastigheterna Yngsjö 259:1, Yngsjö 11:287 samt Charlotta 2 där åtgärderna avvikit med två, tre respektive fyra olika avvikelser.

#### Yngsjö 259:1 – två avvikelser

Åtgärden avvek dels genom att byggnadens area överskreds med en kvm där detaljplanen reglerar en största area om 140 kvm, dels genom att takvinkeln överskreds med sex grader där detaljplanen reglerar minst 27 grader. Dessa utgör procentuella avvikelser om 0,7 procent respektive en överskridelse om 22 procent. Som nämnts tidigare godtog regeringsrätten i RÅ 1992 ref. 100 en avvikelse om sju procent. Därtill har domstolen i MÖD P 5096–18 avgörande ansett att en avvikelse med ett underskridande av takvinkeln med 70 procent var en liten avvikelse. I och med att takvinkeln i detta fall överskrider med en så hög procent borde detta emellertid tillmätas betydelse eftersom en större takvinkel kan innebära högre nockhöjd. I detta fall verkar det emellertid som att sökande har förhållit sig till högsta tillåtna nockhöjd eftersom åtgärden inte avviker på den punkten. Därför landar vi i att kommunens bedömning kan anses vara i enlighet med praxis då vi undersöker avvikelserna var för sig.

Likt åtgärden i MÖD P 5588–14 rör det sig om två avvikelser från planen, i detta ärendet bedömde domstol att avvikelserna sammantaget kunde utgöra en liten avvikelse. Det fanns ingen vidare motivering till varför avvikelserna sammantaget kunde utgöra en liten avvikelse i MÖD, utan vi väljer att tolka avgörandet på så sätt att avvikelserna var så pass små i absoluta tal (avvikelse om en kvm och “en del av byggnaden” placeras på prickmark) att de tillsammans kunde utgöra en liten avvikelse. Skulle vi tänka på samma sätt gällande Yngsjö 259:1 skulle vi ändå säga att bedömningen är enhetlig med praxis.

### **Yngsjö 11:287 – tre avvikelser**

Åtgärden avvek genom att tillåten byggnadsarea överskreds med 22 kvm (elva procent i relation till tillåtna 200 kvm), byggnaden placerades tre meter från gräns där detaljplanen reglerade minst fyra meter (avvikelse en meter) samt att takvinkeln uppgick till fyra grader där detaljplanen reglerade 6–18 grader (underskridande med drygt 30 procent).

Överskridandet av tillåten byggnadsarea borde inte kunna anses vara i enlighet med praxis, både i absoluta tal och relativt omständigheterna (se t.ex. MÖD P 11778–17 där en avvikelse om tio procent, eller överskridande om 14 kvm, inte kunde godtas som en liten avvikelse). I MÖD P 1119–12 kunde emellertid en meters avvikelse vad avser placering närmare gräns anses vara liten i nominella termer, men vägde även in att åtgärden skulle kunna få prejudiciella effekter på området, vilket resulterade i att MÖD inte kunde anse att avvikelsen var liten. I beslutet till Yngsjö 11:287 finns ingen annan information som skulle få oss att tro att åtgärden skulle få prejudiciella effekter. Därför kan bedömningen gällande Yngsjö 11:287 anses vara i enlighet med praxis. Ett underskridande av takvinkeln om 30 procent borde också kunna anses vara i enlighet med praxis, se åter MÖD P 5096–18 (tillät underskridande om 70 procent). Vi måste åter ha i åtanke att MÖD-fallet avsåg en del av byggnadens tak och inte hela men eftersom det handlar rent nominellt om en så pass liten avvikelse i Yngsjö 11:287 (två grader) borde den kunna anses vara i enlighet med praxis.

När vi nu studerar om åtgärdens avvikelser sammantaget kan anses utgöra en liten avvikelse väljer vi att jämföra med MÖD P 11387–15 samt MÖD P 7512–16. I det första MÖD-fallet avvek åtgärden på tre punkter (placering på prickmark, avstånd till gräns samt att fönster skulle anordnas på byggnadens sida mot granntomten). Domstolen ansåg inte att de sammantaget utgjorde en liten avvikelse eftersom åtgärden skulle få påverkan på omgivande miljö med prejudiciella effekter. I lovbeslutet till Yngsjö 11:287 finns som nämnts ovan inga uppgifter om att åtgärden skulle få prejudiciella effekter eller att områdets karaktär inte skulle kunna bevaras i och med åtgärdens godkännande.

Samtidigt kunde inte en åtgärd med flera avvikelser godkännas i MÖD P 7512–16, där domstolen konstaterade att avvikelserna sammanvägt inte kunde anses utgöra en liten avvikelse med hänsyn till antalet planavvikelser samt med hänsyn till omfattningen av avvikelserna. Vi har konstaterat ovan att en av avvikelserna som omfattas av åtgärden inte kan anses vara i enlighet med praxis eftersom den är för stor, därför borde inte åtgärden på Yngsjö 11:287 anses vara i enlighet med praxis.

### **Charlotta 2 – fyra avvikelser**

I ärendet för Charlotta 2 avvek åtgärden genom att byggnadsarean överskreds med 33,3 kvm där detaljplanen tillät som högst 201,25 kvm, att byggnaden placerades närmare gränsen än detaljplanereglerade 4,5 meter samt att byggnaden delvis placerades på

prickmark. Därtill skulle byggnaden få en högsta byggnadshöjd som överskred den tillåtna (tre meter) med 0,15 meter.

Byggnadsareans överskridande är stort både nominellt och relativt största tillåtna arean (drygt 16 procent). En sådan avvikelse är inte förenlig med praxis, som ansett att en avvikelse om tio procent inte kunde var liten (MÖD P 11778–18). Det är inte beskrivet i beslutet hur mycket närmare gränsen byggnaden skulle placeras och inte heller hur stor del av den som skulle placeras på prickmark. Detta föranleder ännu en gång en rättsosäkerhet, som diskuterats i kapitel 7.2.3. Eftersom det inte finns "siffror" på avvikelsernas storlek kan de inte förhållas till praxis. Ett överskridande av byggnadshöjden med 0,15 meter är nominellt och relativt tillåten byggnadshöjd litet i jämförelse med vad som prövats i praxis. I MÖD P 1992–16 godtogs inte en avvikelse om elva procent eller 0,45 meters avvikelse där detaljplanen reglerade fyra meter eftersom det inte fanns några byggnadstekniska skäl till avvikelsen. Vi återkommer till detta längre ner.

Tidigare har domstolen i MÖD P 1160–19 inte ansett att fyra avvikelser sammantaget kunde utgöra en liten avvikelse. Svaret till varför Helsingborg beviljade bygglov med fyra avvikelser och bedömde dem sammantaget som små är att fastighetsägaren ville uppföra ett nytt, likvärdigt bostadshus där det tidigare brann ned och där det tidigare avvek från detaljplanen på tre av punkterna som den nya byggnaden avvek på. Av beslutet framgår inte när den gamla byggnaden är byggd i förhållande till detaljplanen från 1965. Skulle byggnaden vara byggd efter detaljplanens upprättande skulle det innebära att kommunen gett dispens eller godkänt lovet med liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser, vilket skulle medföra att kommunen nu gav lov med beaktande av att avvikelserna tidigare har godkänts. Vi kan emellertid inte säga något om den gamla byggnaden skulle byggts innan detaljplanens upprättande eftersom kommunen inte kan göra så mycket om en detaljplan upprättas och en befintlig byggnad därmed blir planstridig i förhållande till den nya planen.

När vi åter granskade beslutet för att ta reda på varför den fjärde avvikelsen vad avser byggnadshöjden kunde anses utgöra en liten avvikelse upptäckte vi att det fanns byggnadstekniska skäl till avvikelsen. Faktiskt så var avvikelsen nödvändig av byggnadstekniska skäl, av vilka byggnadstekniska skäl framgick emellertid inte.

Ärendet är ett undantag från Helsingborgs mer försiktiga inställning till liten avvikelse, och det finns skäl till undantaget som förstås av ovan. Hur hade åtgärden dömts i högre instanser? Det tyder på att bedömningen har gjorts mycket i förhållande till omständigheterna i ärendet, men varken nominellt eller relativt är inte avvikelsen helt förenlig med praxis.

#### **Detaljplaneändring framför avvikelser?**

Av alla 62 ärenden utgjorde 21 procent (13) ärenden med flera små avvikelser från planen. Det är en stor del och det föranleder ännu en gång en argumentation om att

kommunen har tagit fram för detaljerade planer, se kapitel 7.1.2. Det tyder på att kommunerna ändå vill genomföra planen trots avvikelserna men en fråga som uppstår är om det inte är mer lönsamt att istället ändra planen, se kapitel 7.4.

### **7.2.9 Mer om rättsosäkerhet och effekterna av den**

Det finns en del praxis där avstånd till gräns behandlas, men där bygglov inte medgetts eftersom avvikelsen varit för stor. Av den anledningen förväntade vi oss inte att det skulle finnas många beviljade bygglov med avstånd till gräns som liten avvikelse, här nio stycken. Även i ärenden där flera avvikelser förekommer utgör avstånd till gräns en stor andel och förekommer i fem ärenden. Den praxis som finns på avstånd till gräns är strikt men kommunerna verkar frukostigt gå emot praxis. Därtill finns generellt sett ingen motivering i kommunernas beslut till varför en avvikelse kunnat godkännas som liten, varför det blir svårt att förhålla sig till praxis i vår diskussion. Bygglövsprövningen ska enbart grundas i PBL, och till sin hjälp har kommunen praxis och annan form av lagtolkning. Då byggnadsnämnden frångår praxis skapas en rättsosäkerhet, vilken drabbar kommunen såväl som fastighetsägare i kommunen. Kommunen drabbas i form av att det skapas svårigheter i hanteringen av bygglovsärenden med liten avvikelse när den inte följer vad som tidigare fastställts i domstol. Fastighetsägare påverkas genom att det blir svårt att veta huruvida kommunen följer rådande praxis och hur deras ärenden sedermera kommer hanteras. Detta kan i sin tur skapa misstro genom att vissa aktörer upplevs ha lättare att få bygglov med liten avvikelse än andra.

Ett exempel som kan föranleda sådan misstro som diskuterats ovan är den stora frekvens av avvikelsetypen byggnadstyp som medgetts som liten avvikelse. Förklaringen till att så många (sex stycken) beviljades med liten avvikelse ligger i att det var samma bygg- och fastighetsbolag som ansökte om lov i dessa ärenden. Hur ser privata fastighetsägare på detta?

### **7.2.10 Inga små avvikelser från användningsbestämmelser**

I vårt resultat hittade vi inga bygglov som hade givits med liten avvikelse från detaljplanens användningsbestämmelser. En anledning till denna avvikelser frånvaro bland erhållna data kan vara att det sedan 2020 finns ett prejudikat som behandlar just frågan om liten avvikelse från användningsbestämmelser, där avvikelsen inte var att anse som liten, se kapitel 5.6.9. HD-avgörandet avser emellertid inte en bygglovsåtgärd för nybyggnad av enbostadshus, men ett prejudikat ska ju tillmätas stor vikt i efterföljande avgöranden och bygglovshandläggare kanske således nekar fler ansökningar om bygglov där åtgärden avviker från sådana bestämmelser. Vi vet inte hur det har sett ut i bygglovsbeslut från tidigare år, vad vi emellertid vet är att förarbetena anger att en annan användning än den som planen reglerar inte är att anse som en liten avvikelse från planen.

### 7.3 Överklagade bygglov

Det var bara två av alla 62 beviljade bygglov som någon sakägare överklagade. Å ena sidan kan detta tänkas förvånande eftersom det är kostnadsfritt att överklaga ett bygglovsbeslut till länsstyrelsen och i domstol. Å andra sidan behandlar arbetet *beviljade* bygglovsbeslut, d.v.s. beslut till förmån för sökande, grannar kanske inte är lika måna om att överklaga beslut där de dessutom kan räkna med en ombudskostnad i domstol. Det är kanske mer vanligt att ett nekat bygglov där avvikelsen inte är att betrakta som liten överklagas av sökande? Det är emellertid inget som arbetet undersöker och därför blir den frågan svår att besvara.

Innan vi påbörjade insamlingen av överklagade beslut var vår uppfattning att grannars eventuella överklagan av beviljade bygglov beror på vilken typ av avvikelse från planen det rör sig om. Avvikelser som uppfattas som mer störande för dem överklagas nog i större mån än sådant som rör grannarna i mindre mån. Eftersom resultatet i arbetet visar på att flest ärenden innebär flera typer av avvikelser från planen borde risken för att grannar uppfattar åtgärderna som störande öka, det är emellertid inte vad resultatet visar. Ingen av de ärenden som innebär att åtgärden avviker på fler än en punkt har överklagats till länsstyrelsen.

#### 7.3.1 Båstad Staren 7

Se kapitel 6.1.2 för redogörelse av ärendet i nämnden och kapitel 7.2.3 för diskussion om beslutet i förhållande till praxis. Länsstyrelsen höll med om att avvikelsen rent nominellt kan anses som liten men framförde också att det är av vikt att beakta den prejudicerande verkan som lovet kan medföra och att möjligheterna till att anpassa byggnaden efter planen är stora eftersom åtgärden avser nybyggnation. En tanke som uppstår är vad länsstyrelsen avser med prejudicerande verkan. Skulle beslutet innebära en prejudicerande verkan för åtgärder som avser nybyggnation eller alla typer av åtgärder? Området där fastigheten är belägen är redan ett etablerat bostadsområde med äldre bebyggelse, sannolikheten att någon söker lov för nybyggnation i området torde således vara ganska låg. Samtidigt gäller ett prejudicerande beslut (till dess att det kommer ett nytt prejudicerande beslut som ändrar tidigare hållning), så även om ett beslut inte är av större betydelse idag kan det självklart uppdagas i framtiden.

Det vi särskilt reagerade på var Länsstyrelsen i Skåne läns uttalande om att det inte framkommit att avvikelsen är motiverad utifrån byggnadstekniska eller andra skäl, eftersom det inte i förarbetena är uttalat att man ska beakta detta vid placering av byggnad närmare gräns än vad detaljplanen tillåter. Inte heller praxis motiverar beslut mot bakgrund av detta. Att en avvikelse ska vara motiverad utifrån byggnadstekniska skäl gäller enligt förarbetena för avvikelsetypen byggnadshöjd. Samtidigt kan motiveringen utgöra en del av den bedömning som handlar om att hänsyn ska tas till alla föreliggande omständigheter, sådan hänsyn ska ligga till grund för alla prövningar för liten avvikelse.

Ärendet har överklagats till MMD, hur kommer domstolen att döma? Mycket hänsyn har tagits till området och prejudiciella effekter i länsstyrelsens beslut. Kommer länsstyrelsens beslut att stå sig?

### **7.3.2 Helsingborg Loggboken 5**

Se kapitel 6.1.3 för redogörelse av ärendet. I kapitel 7.2.1 kom vi fram till att nämndens bedömning inte är i enlighet med praxis. När länsstyrelsen medgav bygglov med liten avvikelse på fastigheten Helsingborg Loggboken 5 tittade man på avvikelens storlek i absolut bemärkelse samt relaterat den till den totala byggnadsarean. Att länsstyrelsens beslut inte överklagades tyder i varje fall på att ”rätt” beslut tagits. Sammantaget stod sig i varje fall nämndens beslutet hos länsstyrelsen.

### **7.4 Bygglovskostnader i relation till detaljplanekostnader**

I Båstad kommun har sju bygglov getts med liten avvikelse från samma detaljplan, i sex av fallen utgjorde avvikelserna att man ville bygga enbostadshus på mark där detaljplanen reglerar att byggnadstypen ska vara parhus, se kapitel 6.2.2. Samtidigt kostar ett bygglov i medel ca 25 000 kr i kommunen, med ett tillägg om 20 procent då åtgärden avviker från planen blir kostnaden i stället 30 000 kr. För samtliga sex bygglov innebär det en merkostnad p.g.a. planavvikelserna om 5 000 kr per bygglov, totalt 35 000 kr för byggherrarna. Samma resonemang kan föras för de bygglovsärenden som medgetts med liten avvikelse från samma detaljplan i Kristianstad kommun.

Finns det skäl till en totalbesparing genom en detaljplaneändring i dessa fall? Som framgår av kapitel 5.3.1 kan en planändring ske genom standardförfarande (enkelt). Kostnaden för upprättande av en detaljplan med standardförfarande ligger mellan 285 000–293 000 kr och med begränsat standardförfarande 73 000–92 000 kr. Observera dessutom att denna kostnad motsvarar upprättande av detaljplan och inte planändring. Med det sagt kan kostnaden tänkas vara lägre än den nu redovisade, varför detta ytterligare motiverar en planändring i fallen.

Något som också är av vikt att diskutera är vem som ska stå för de kostnader som uppstår i samband med planavvikelser. Kommunal fysisk planering är skattefinansierad – är det rimligt att skattebetalare ska betala för upprättande och ändringar av detaljplaner när det uppstår så många planavvikelser att detta blir det enda alternativet? Samtidigt kan det tyckas olämpligt att enskilda ska ekonomiskt belastas av kommunens strikta detaljplaneläggning.

### **7.5 Framtida forskning**

Detta arbete syftar dels till att utröna i hur stor omfattning skånska kommuner beviljar bygglov för enbostadshus med liten avvikelse från detaljplanen under 2021. Av den anledningen har ingen diskussion kunnat föras vad avser den historiska utvecklingen om medgivande av bygglov med liten avvikelse. Hur många bygglov beviljades innan



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

2010 års PBL med mindre avvikelse från detaljplanen i jämförelse med dagens datum? Har det skett en minskning eller ökning? Vad beror denna förändring på?

Vi avgränsar vårt arbete även vad avser åtgärd (nybyggnation av enbostadshus). Resultatet hade sannolikt sett annorlunda ut om arbetet även omfattade undersökning av alla typer av åtgärder men även specifika typer. En intressant typ av åtgärd att studera hade varit nybyggnation av flerbostadshus eftersom komplexa och stora projekt ofta leder till större avvikelser än små projekt. Hur många bygglov kan då medges med liten avvikelse för denna typ av åtgärd? Ofta utarbetar kommunen sina detaljplaner i samråd med projektörer och för specifika projekt. Föranleder det att bygglov medges med fler små avvikelser? Eller är det istället tvärtom – att kommunen nekar bygglov pga. för stora avvikelser och istället genomför ändringar av detaljplanen?

Man hade därutöver kunnat göra en undersökning av bygglov som beviljas med liten avvikelse i olika kommuner och se om det finns paralleller att dra till det aktuella politiska styret i respektive kommun. Är man mer generös med att medge bygglov med liten avvikelse i blåa kommuner som Vellinge än i röda kommuner som Bjuv?

## 8 Slutsats

*Detta kapitel svarar på de frågeställningar som ställts i det inledande kapitlet.*

### **Vilka typer av liten avvikelse medges och vilken är mest frekvent i respektive kommun samt i Skåne som en helhet?**

Följande typer av liten avvikelse medges:

- Byggnadsarea överskrider den tillåtna (area)
- Avståndet till fastighets- eller tomtgräns underskrider den tillåtna (avstånd till gräns)
- Byggnadstyp stämmer inte överens med den som reglerats (byggnadstyp)
- Byggnadshöjd eller nockhöjd överskrider den tillåtna (byggnadshöjd eller nockhöjd)
- Byggnad placeras inom fritt utrymme (placering fritt utrymme)
- Byggnad placeras inte i förgårdslinjen mot lokalgata enligt det som reglerats (placering förgårdslinje)
- Bredden på byggnaden överskrider den tillåtna (husbredd)
- Byggnad placeras på korsmark (korsmark)
- Material stämmer inte överens med det som regleras (materialval)
- Byggnad (eller stödmur för byggnad) placeras på punktprickad mark (prickmark)
- Takvinkel stämmer inte överens med det som regleras (takvinkel)
- Byggnads utformning stämmer inte överens med det som regleras (utformning)

Den mest frekventa typen av liten avvikelse i respektive kommun är följande:

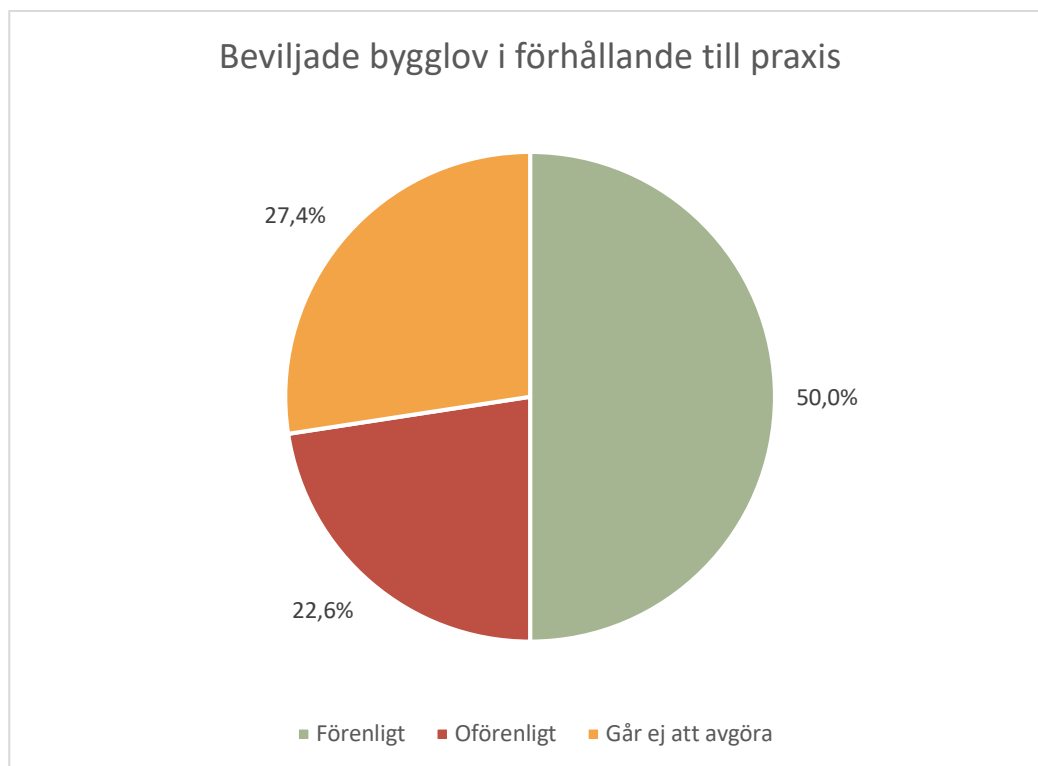
*Tabell 8.1 Den mest frekventa typen av liten avvikelse för respektive kommun.*

<b>Kommun</b>	<b>Typ av liten avvikelse</b>
Burlöv	Avstånd till gräns samt prickmark
Båstad	Byggnadstyp samt prickmark
Helsingborg	Area
Hörby	-
Kristianstad	Takvinkel
Lomma	Area samt byggnadshöjd/nockhöjd
Malmö	Avstånd till gräns
Sjöbo	Area, byggnadshöjd/nockhöjd samt prickmark
Skurup	Avstånd till gräns
Ystad	-
Åstorp	Takvinkel
Ängelholm	Prickmark

I Skåne som helhet är de mest frekventa avvikelsestyperna prickmark, area och takvinkel (förekom 15 gånger i olika ärenden).

### Har kommunerna beviljat bygglov med liten avvikelse i strid med praxis?

Vissa kommuner har i vissa ärenden beviljat bygglov med liten avvikelse i strid med praxis. Vi fann att drygt 22 procent av de 62 byggloven beviljades i strid med praxis men att 50 procent hade beviljats i enlighet med praxis. I drygt 27 procent av ärendena var det inte möjligt att bedöma om byggloven beviljats i strid med praxis. Se figur 8.1 nedan.



Figur 8.1 Andel beviljade bygglov i förhållande till praxis.

### Hur många av alla beviljade bygglov med liten avvikelse har blivit överklagade och hur har dessa beslut stått sig vid överprövning?

Två beviljade bygglov av totalt 62 har överklagats till länsstyrelsen, vilket utgör 3,2 procent. De två beviljade byggloven rör sig om ärendena på fastigheterna Båstad Staren 7 samt Helsingborg Loggboken 5. Det ena beslutet (Staren 7) fick motsatt utgång i länsstyrelsen, d.v.s. avvikelsen utgjorde inte en liten avvikelse. Det överklagade beslutet upphävdes och ansökan avslogs. Det andra beslutet (Loggboken 5) fick samma utgång i länsstyrelsen, d.v.s. avvikelsen utgjorde en liten avvikelse och överklagandena avslogs därför.

**Finns det situationer där det hade varit mer lämpligt att göra ändringar i detaljplanen snarare än att bevilja bygglov med liten avvikelse?**

I två situationer hade en detaljplaneändring kunnat utgöra ett alternativ till medgivandena. Det rör sig om de sex beviljade byggloven i Båstad kommun samt de sex beviljade byggloven i Kristianstad kommun, där alla fastigheter som byggloven beviljades för i respektive kommun omfattades av samma detaljplan.

## Referenslista

### Offentligt tryck

#### Förarbeten

Prop. 1985/86:1. Med förslag till ny plan- och bygglag.

Prop. 1989/90:37. Om ingripande mot olovlig kontorisering, m.m.

Prop. 2009/10:170. En enklare plan- och bygglag.

Prop. 2010/11:63. Komplettering av den nya plan- och bygglagen.

Prop. 2013/14:126. En enklare planprocess.

SOU 2015:109. Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande.

#### Rättsfall

Högsta domstolen dom 2020-10-22 i mål nr Ö 0435/20

Mark- och miljööverdomstolen dom 2012-05-31 i mål nr P 1119–12

Mark- och miljööverdomstolen dom 2012-06-29 i mål nr P 2053–12

Mark- och miljööverdomstolen dom 2012-09-18 i mål nr P 2076–12

Mark- och miljööverdomstolen dom 2012-11-08 i mål nr P 6270–12

Mark- och miljööverdomstolen dom 2013-11-20 i mål nr P 5107–13

Mark- och miljööverdomstolen dom 2014-06-04 i mål nr P 11624–13

Mark- och miljööverdomstolen dom 2014-09-17 i mål nr P 3262–14

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-02-12 i mål nr P 8023–14

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-03-26 i mål nr P 5588–14

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-06-18 i mål nr P 10636–14

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-07-17 i mål nr P 3878–15

Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-10-14 i mål nr P 1992–16

Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-12-22 i mål nr P 3893–16

Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-02-27 i mål nr P 7512–16

Mark- och miljööverdomstolen dom 2018-04-20 i mål nr P 11778–17

Mark- och miljööverdomstolen dom 2018-10-18 i mål nr P 5096–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2018-10-29 i mål nr P 1119–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2019-04-11 i mål nr P 3433–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2019-05-15 i mål nr P 3431–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2019-05-15 i mål nr P 3438–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2019-11-13 i mål nr P 9971–18

Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-12-11 i mål nr P 13376–19

Mark- och miljööverdomstolen dom 2021-01-22 i mål nr P 3979–20

Regeringsrättens avgörande 1990-02-06 i mål nr 2689-1988, RÅ 1990 ref. 53 I

Regeringsrättens avgörande 1991-04-17 i mål nr 5006–1989, RÅ 1991 ref. 57

Regeringsrättens avgörande 1992-10-29 i mål nr 182–1992, RÅ 1992 ref. 100

Regeringsrättens avgörande 2002-09-04 i mål nr 6423–2000, RÅ 2002 ref. 63

Regeringsrättens avgörande 2010-10-05 i mål nr 5069-08, RÅ 2010 ref. 90

## **Tryckta källor**

Adolfsson, K. & Boberg, S. (2019). Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt Plan- och bygglagen, PBL. 1 juli 2019. Stockholm: Norstedts Juridik.

Arveståhl, B. & Lehtinen, S. (2017). Utredning kring tolkningen av ”liten avvikelse”. Examensarbete, Byggnadsteknik. Jönköping: Tekniska Högskolan i Jönköping.

Backman, J. (2016). Rapporter och uppsatser. Lund: Studentlitteratur.

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Boverket. (2011). Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2010 (Rapport 2011:4). Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2013). Planeringsförenklade åtgärder – delrapportering av regeringsuppdrag (Rapport 2013:11). Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2007). Så planerar Sverige – En sammanställning av planenheten för år 2005. Karlskrona: Boverket.

Graner, O. (2005). Vad tar tid i detaljplaneprocessen i Stockholm? Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Gustafsson, A. (2020). Bygglovsboken. Lund: Studentlitteratur.

Hörby kommun. (2019). Taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen. Hörby: Hörby kommun.

Höst, M.; Regnell, B. & Runeson, P. (2006). Att genomföra examensarbete. Lund: Studentlitteratur.

Jackson, K. (2015). Do land use regulation stifle residential development? Evidence from California Cities. *Journal of Urban Economics*, 91(January 2016), ss. 45-56.

Johanessen, A. & Tuft, A. P. (2018). Samhällsvetenskaplig metod. Stockholm: Liber.

Kalbro, T. & Lindgren, E. (2018). Markexploatering. Stockholm: Norstedts Juridik.

Kleineman, J. (2018). Rättsdogmatisk metod. I Nääv, M. & Zamboni, M. (red.). *Juridisk metodlära*. Lund: Studentlitteratur, ss. 21–46.

Kristianstad kommun. (2022). Plan- och bygglovstaxa 2022 inklusive kart- och mättaxa. Kristianstad: Kristianstad kommun.

Ljung, E. (2013). Mindre avvikelse från detaljplan – Kartläggning och undersökning av tillåtna mindre avvikelser från detaljplan i Umeå kommun år 2012. Examensarbete, Kulturgeografi. Umeå: Umeå Universitet

Nehlin, A & Preston, F. (2015). Tio nyanser av mindre avvikelser. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Sandvikens kommun. (2019). Kommunal taxa för Sandvikens kommun. Sandviken: Sandvikens kommun.

Sjöbo kommun. (2021). Taxebestämmelser för Sjöbo kommuns bygglovenhet. Sjöbo: Sjöbo kommun.

Strömquist, S. (2015). Uppsatshandsboken. Lund: Studentlitteratur.

Ystads kommun. (2020). PBL-taxa 2020 för Ystads kommun – Inklusive kart- och mäntaxa. Ystad: Ystads kommun.

### Lagkommentarer

Se Adolfsson, C.; Didón, L. U.; Hjalmarsson, J.; Magnusson, L. & Molander, S., Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §, Norstedts Juridik, hämtad 2022-03-10 (JUNO).

Se Adolfsson, C.; Didón, L. U.; Hjalmarsson, J.; Magnusson, L. & Molander, S., Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 41 §, Norstedts Juridik, hämtad 2022-03-10 (JUNO).

### Elektroniska källor

Boverket. (2022a). Användning av allmän plats. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/>. Hämtad [2022-03-04].

Boverket. (2022b). Användning av kvartersmark. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/>. Hämtad [2022-03-04].

Boverket. (2022c). Detaljplanering. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>. Hämtad [2022-03-04].

Boverket. (2021a). Höjd på byggnadsverk. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/hojd-pa-byggnadsverk/> [Hämtad 2022-06-06]

Boverket. (2021b). Lämplighetsbedömning. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/lamplighetsbedomning/>. Hämtad [2022-03-07].



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Boverket. (2021c). Processen för standardförfarandet i korthet.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/standardforfarande/processen-i-korthet/>.

Hämtad [2022-03-07].

Boverket. (2021d). Överklagande av lov och förhandsbesked.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/overklagande/>.

Hämtad [2022-05-16].

Boverket. (2020a). Kommunal fysisk planering.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/>.

Hämtad [2022-04-11].

Boverket. (2020b). Liten avvikelse.

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning\\_lov\\_fb/bygglov\\_inom\\_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/).

Hämtad [2022-03-15].

Boverket. (2022d). Ärenden om lov, besked och anmälan.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/uppfoljning/Statistik/statistik-lov-bygg/arenden-om-lov-och-forhandsbesked/>.

Hämtad [2022-05-18].

Båstad kommun. (2020). Plan- och bygglovstaxa.

<https://www.bastad.se/bobyggaochmiljo/taxor-och-avgifter-2/bygglovstaxor/>.

Hämtad [2022-04-29].

Haninge kommun. (2022). Ansökan om att detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas.

<https://www.haninge.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplanering-och-detaljplaner/detaljplaner/planbesked/?fbclid=IwAR0M7eCUezJF761djX8Frj8UBOH3yyu8LWwexAH8iKkiVYapZRBIw9yPIs>.

Hämtad [2022-04-29].

Helsingborgs stad. (2022). Avgifter bygglov.

<https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bygga-nytt-bygga-om-bygga-till/bygglov-och-anmalan/avgifter/?fbclid=IwAR2BFCsGg5hzHfj-2aqCnw0hu9p-IhkARZeHojt7fxA1CPhTkDskVW1oMRE>.

Hämtad [2022-04-29].

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Lomma kommun. (2022). Avgifter för bygglov och anmälningsärenden.  
<https://lomma.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/avgifter-for-bygglov-och-anmalningsarennden.html?fbclid=IwAR1eyenTbPv5i12yPoJRT4RvTLhUTkzK09DrrWHNg-emQo6aYZrX2eIszCs>.  
Hämtad [2022-04-29].

Malmö stad. (2021). Avgifter bygglov.  
[https://malmo.se/Bo-och-leva/Bygga-och-bo/Bygga-riva-eller-forandra/Sa-fungerar-bygglov-och-teknisk-anmalan/Avgifter-bygglov.html?fbclid=IwAR11cG9wGsMCCL-CVET\\_X4WpWOqXp56NqTxPUFy1sTiYXJQXKbU9hWIPc0#:~:text=Malm%C3%B6%20stad%20tar%20ut%20en,din%20ans%C3%B6kan%20har%20kommit%20in](https://malmo.se/Bo-och-leva/Bygga-och-bo/Bygga-riva-eller-forandra/Sa-fungerar-bygglov-och-teknisk-anmalan/Avgifter-bygglov.html?fbclid=IwAR11cG9wGsMCCL-CVET_X4WpWOqXp56NqTxPUFy1sTiYXJQXKbU9hWIPc0#:~:text=Malm%C3%B6%20stad%20tar%20ut%20en,din%20ans%C3%B6kan%20har%20kommit%20in).  
Hämtad [2022-04-29].

Nationalencyklopedin. (u.å.). Kvantitativ metod.  
<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/kvantitativ-metod>.  
Hämtad [2022-05-17].

Region Gotland. (2022). Vad kostar ett planbesked och framtagandet av en detaljplan?  
<https://www.gotland.se/kostnaderdetaljplan>.  
Hämtad [2022-05-12].

SCB. (2022a). Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2021 och befolkningsförändringar 2021.  
[https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/helarsstatistik--kommun-lan-och-riket/folkmangd-i-riket-lan-och-kommuner-31-december-2021-och-befolkningsforandringar-2021/?fbclid=IwAR3CmU\\_ExHCUp1bx4XITkGA8c1cS3EuRqR4wH2oPJPUx\\_gyB1g\\_oRvdaSuc](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/helarsstatistik--kommun-lan-och-riket/folkmangd-i-riket-lan-och-kommuner-31-december-2021-och-befolkningsforandringar-2021/?fbclid=IwAR3CmU_ExHCUp1bx4XITkGA8c1cS3EuRqR4wH2oPJPUx_gyB1g_oRvdaSuc).  
Hämtad [2022-04-28].

SCB. (2022b). Land- och vattenareal per den 1 januari efter region och arealtyp. År 2012–2022.  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_MI\\_MI0802/Areal2012N/?fbclid=IwAR1LfO8BHAInn8lfEqgiz\\_J0KQ4zle-gE54slNgjsgotPXT9otKRBUJ2neI](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_MI_MI0802/Areal2012N/?fbclid=IwAR1LfO8BHAInn8lfEqgiz_J0KQ4zle-gE54slNgjsgotPXT9otKRBUJ2neI).  
Hämtad [2022-04-28].

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

---

Vesterlins Ordlista. (u.å.a). Byggnadslagen (1947:385).

[https://vesterlins.se/ordlistan/byggnadslagen--1947-385-?fbclid=IwAR3f9AAsecC0xgC0vdAitJVfT7Pfb\\_3Ln1xqIqPQVGO8Aag1iBc-BSkqz0](https://vesterlins.se/ordlistan/byggnadslagen--1947-385-?fbclid=IwAR3f9AAsecC0xgC0vdAitJVfT7Pfb_3Ln1xqIqPQVGO8Aag1iBc-BSkqz0).

Hämtad [2022-04-28].

Vesterlins Ordlista. (u.å.b). Byggnads- och Brandstadga för rikets städer, 8 maj 1874.

[https://vesterlins.se/ordlistan/byggnads--och-brandstadga-for-rikets-stader--8-maj-1874?fbclid=IwAR2ICu\\_OjB1HjsfRuw5VNchzTCpgY70EPcQiEIOv58i4hok\\_J88ZPpfreyU](https://vesterlins.se/ordlistan/byggnads--och-brandstadga-for-rikets-stader--8-maj-1874?fbclid=IwAR2ICu_OjB1HjsfRuw5VNchzTCpgY70EPcQiEIOv58i4hok_J88ZPpfreyU).

Hämtad [2022-04-28].

Vesterlins Ordlista. (u.å.c). Stadsplanelagen (1931:142).

<https://vesterlins.se/ordlistan/stadsplanelagen--1931-142-?fbclid=IwAR3T-Zt59HSMuient1ombFa3kIzRhoQfMTpZwA7Nlj2tgDVcfm1NTyK8xYs>.

Hämtad [2022-04-28].

Åstorps kommun. (2021). Avgifter för bygglov, anmälan, förhandbesked och marklov.

<https://astorp.se/bygga-bo-miljo-och-trafik/bygga-nytt-andra-och-riva/bygglov/avgifter-for-bygglov-anmalan-forhandbesked-och-marklov.html#:~:text=Vilken%20avgiften%20blir%20f%C3%B6r%20bygglovet,med%20cirka%2021%20000%20kr>.

Hämtad [2022-04-29].

Ängelholms kommun. (2022). Bygglovsavgifter.

[https://www.engelholm.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/ansokan-handlingar-och-avgifter/bygglovsavgifter.html?fbclid=IwAR0H8tQDqCS6mRPR5FsNzlzomiFYIbw\\_J8GqbfFPoNQ0yiBSFjwWgg0VaU](https://www.engelholm.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/ansokan-handlingar-och-avgifter/bygglovsavgifter.html?fbclid=IwAR0H8tQDqCS6mRPR5FsNzlzomiFYIbw_J8GqbfFPoNQ0yiBSFjwWgg0VaU).

Hämtad [2022-04-29].

## Bilaga 1 – Ärendelista över bygglov med för området gällande detaljplaner

Kommun	Fastighet	Detaljplan (år)	Avvikelse
Burlöv	Kabbarp 8:380	25TT (1955) och 32T (1959)	Avstånd till gräns
Burlöv	Tågarp 19:88	281 (2020)	Placeras till en mindre del på prickmark
Båstad	Båstad 109:143	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Båstad 109:200	1621 (2010)	Placering av stödmur i sin helhet på prickmark
Båstad	Båstad 109:446	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Båstad 109:447	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Båstad 109:448	1641 (2011)	Byggnad placeras med en del på korsmark
Båstad	Båstad 109:449	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Båstad 109:539	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Båstad 109:540	1641 (2011)	DP anger parhus men enbostadshus uppförs
Båstad	Böske 38:28	1629 (2010)	Överskrider högsta tillåtna nockhöjd med 0,35 meter
Båstad	Förslöv 2:51	1551 (2002)	Takvinkel som uppgår till 27 grader där detaljplan reglerar högst 24 grader
Båstad	Förslöv 2:58	1551 (2002)	Takvinkel som uppgår till 27 grader där detaljplan reglerar högst 24 grader
Båstad	Förslöv 2:60	1551 (2002)	Takvinkel som uppgår till 27 grader där detaljplan reglerar högst 24 grader
Båstad	Förslöv 2:104	1676 (2018)	Byggnadshöjd avviker med 2 meter

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Båstad	Hemmeslöv 11:53	1693 (2008)	Byggnad där 1 kvm placeras på prickmark
Båstad	Hemmeslöv 42:1	1672 (2016)	2,2 kvm av byggnad placeras på prickmark
Båstad	Sleipner 3	1371 (1975)	Placering av stödmur i sin helhet på prickmark
Båstad	Staren 7	1419 (1985)	En del av byggnad placeras 0,16 – 0,43 meter närmre fastighetsgränsen än detaljplanebestämda 4,5 meter
Båstad	Tylögrund 7	1183 (1968)	Placering av stödmur i sin helhet på prickmark
Båstad	Varan 2:87	1688 (2019)	Placering av stödmur i sin helhet på prickmark
Helsingborg	Charlotta 2	1283K-7687 (1965)	Överskrider byggnadsarea med 33,3 kvm  Överskrider byggnadshöjd med 0,15 meter  Placerad närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns  Delvis placerad på prickmark
Helsingborg	Hamnögrundet 4	1283K-P2019/7 (2019)	Överskrider byggnadsarea med 0,7 kvm
Helsingborg	Säggen 1	1283K-17093 (2012)	Överskrider byggnadsarea med 9,3 kvm
Helsingborg	Loggboken 5	1283K-9671 (1968)	Placering med 6,83 kvm av byggnaden på prickmark
Kristianstad	Degeberga 26:59	1290K-P09/29 (2009)	Byggnad placeras 3 meter från gräns där

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

			detaljplan reglerar 4 meter
Kristianstad	Färlöv 19:25	1290K-P10/5 (2010)	Detaljplan anger 50 grader takvinkel men byggnaden har 45 grader  Betongpannor som takmaterial i stället för reglerade lertegel  Överskrider husbredd om 8,45 meter mot tillåtna 7 meter
Kristianstad	Libbstickan 2	1290K-P13/24 (2013)	Detaljplan anger takvinkel på 18–45 grader men byggnad har 8 grader
Kristianstad	Skäretören 5	11-TOL-372/79 (1979)	Byggnad som placeras 4 meter från gräns i norr och 3 meter från gräns i söder där detaljplan reglerar minsta avstånd till 4,5 meter
Kristianstad	Videörten 9	1290K-P13/24 (2013)	Byggnad placeras 2 meter från gräns där detaljplan reglerar minsta avstånd till 4 meter
Kristianstad	Yngsjö 3:207	1290K-P10/2 (2010)	Överskrider byggnadsarea med 7 kvm
Kristianstad	Yngsjö 6:52	1290K-P16/20 (2016)	Överskrider byggnadsarea med 5 kvm
Kristianstad	Yngsjö 11:252	1290K-P13/5 (2013)	Byggnad placeras 0,5 meter inom fritt utrymme  Har en takvinkel om 3 grader där detaljplan reglerar 6–18 grader

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Kristianstad	Yngsjö 11:262	1290K-P13/5 (2013)	Byggnad placeras 3 meter från gräns där detaljplan reglerar minsta avstånd till 4 meter  Har en takvinkel om 4 grader där detaljplan reglerar 6–18 grader
Kristianstad	Yngsjö 11:281	1290K-P13/5 (2013)	Byggnad placeras 2 meter från gräns där detaljplan reglerar minsta avstånd till 3 meter  Har en takvinkel om 3 grader där detaljplan reglerar 6–18 grader
Kristianstad	Yngsjö 11:286	1290K-P13/5 (2013)	Överskrider byggnadsarea med 6,3 kvm  Har en takvinkel om 3 grader där detaljplan reglerar 6–18 grader
Kristianstad	Yngsjö 11:287	1290K-P13/5 (2013)	Överskrider byggnadsarea med 22 kvm  Byggnad placeras 3 meter från tomtgräns där detaljplan reglerar 4 meter  Har en takvinkel om 4 grader där detaljplan reglerar 6 – 18 grader
Kristianstad	Yngsjö 11:294	1290K-P13/5 (2013)	Byggnad placeras 1,04 meter inom fritt utrymme

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

			Har en takvinkel om 3 grader där detaljplan reglerar 6–45 grader
Kristianstad	Yngsjö 11:295	1290K-P13/5 (2013)	Överskrider byggnadsarea med 25 kvm  Placeras 3,7 meter från gräns där detaljplan anger minsta avstånd till 4 meter  Byggnad placeras 0,5 meter inom fritt utrymme  Har en takvinkel om 3 grader mot detaljplan reglerade 6–18 grader
Kristianstad	Yngsjö 259:1	1290K-P16/20 (2016)	Överskrider byggnadsarea med 1 kvm  Har en takvinkel om 33 grader där detaljplan reglerar högst 27 grader
Kristianstad	Åhus 42:543	1180-P91/0423/3 (1991)	Byggnad placeras 3,93 meter från gräns där detaljplan reglerar minsta avstånd till 4,5 meter
Kristianstad	Åhus 42:544	11-ÅHS-2732/76 (1976)	Överskrider byggnadsarea med 4,5 meter
Lomma	Karstorp 23:32	1262-P03 (1982)	Byggnadshöjden är överskriden med 0,2 meter
Lomma	Lomma 11:316	1262-P161 (2014)	Överskrider byggnadsarea med 9 kvm
Malmö	Rönntofta 17	PL292 (1950) och ÄDP5693 (2020)	Delar av byggnads västra del uppförs närmre fastighetsgräns



Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

			än detaljplan reglerade minsta avståndet 4,5 meter
Malmö	Soltofta 34	PL292 (1950) och ÄDP5705 (2020)	En begränsad del av byggnaden uppförs närmre än den norra fastighetsgränsen än detaljplan reglerade minsta avståndet 4,5 meter
Sjöbo	Hemmestorp 17:33	189 (1968)	9 kvm placeras på prickmark
Sjöbo	Hemmestorp 31:100	213 (1969)	Överskrider byggnadsarea med 19,4 kvm
Sjöbo	Svalörten 9	413 (1975)	Byggnadshöjden är överskriden
Skurup	Skurup 45:96	39 (1973)	Byggnad placeras 3,6 meter från fastighetsgräns där detaljplan reglerar minsta avståndet till 4,5 meter
Åstorp	Åstorp 112:145	1167-P84/0530 (1984)	Byggnad med taklutning om 20 grader avviker från detaljplanereglerade 23–45 grader
Ängelholm	Barkåkra 22:169	1029 (2010)	En del av byggnad med takvinkel 6 grader avviker från detaljplanereglerade 23–45 grader
Ängelholm	Lotsen 24	1016 (2009)	36,4 kvm av byggnaden placeras på prickmark  Stödmurar placeras ”delvis” på prickmark  Uteplats på tak där detaljplan reglerar att uteplats inte får anordnas på tak

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Ängelholm	Magnarp 5:108	1092 (2016)	Nockhöjd överskrids med 0,2 meter  Takmaterial i tegelröda betongpannor där detaljplan reglerat rött taktegel
Ängelholm	Magnarp 5:110	1092 (2016)	Nockhöjd överskrids med 0,05 meter  Byggnaden placeras inte i förgårdslinje mot lokalgatan
Ängelholm	Magnarp 5:112	1092 (2016)	Nockhöjd överskrids med 0,225 meter
Ängelholm	Magnarp 6:133	B 597 (2007)	Två kvm av byggnaden placeras på prickmark
Ängelholm	Magnarp 58:45	B 594 (2007)	Byggnadsarea överskrids med 15 kvm
Ängelholm	Späckhuggaren 20	B 201 (1973)	11,4 kvm av byggnaden placeras på prickmark
Ängelholm	Strövelstorp 5:153	1064 (2013)	Stödmur som placeras till 13% på prickmark
Ängelholm	Vejby 135:281	1091 (2016)	Byggnadsarea överskrids med 17,4 kvm
Ängelholm	Vejby 135:283	1091 (2016)	Byggnadsarea överskrids med 1,7 kvm

## Bilaga 2 – Bygglovskostnader

Bygglovskostnader	Bygglovsavgift, enbostadshus		Bygglovsavgift, mur och/eller plank vid enbostadshus		Tillägg om åtgärd avviker från detaljplan	Medel avvikelse	
	Planenlig	Liten avvikelse	Planenlig	Liten avvikelse		Utan stödmur	Med stödmur
Burlöv							
Båstad		25 000				30 000	
Helsingborg		24 100 - 30 100		2 300	20 % på bygglovsavgift	32 520	35 280
Hörby	Planenlig	Liten avvikelse	Planenlig	Liten avvikelse		31 263	41 001
	24 088	31 263	6 663 - 10 763	7 688 - 11 788			
Kristianstad		17 581		3 864	20% på bygglovsavgift	21 097	25 734
Lomma		21 500 - 35 500				28 500	
Malmö		35 800 - 43 800		2 000	100 % på bygglovsavgift och avgifter för grannhörande och/eller kungörelse	79 600	83 600
Sjöbo	Planenlig	Avviker från detaljplan	Planenlig	Avviker från detaljplan		25 197	32 921
	21 682	25 197	4 314 - 8 724	5 519 - 9 929			
Skurup							
Ystad	Planenlig	Liten avvikelse	Planenlig	Liten avvikelse		29 008	36 704
	27 824	29 008	5 920 - 8 288	6 512 - 8 880			
Åstorp		≈ 21 000 (medel 2019)				21 000	42 289
Ängelholm		15 341 - 50 504		2 318	20% på bygglovsavgift	39 507	42 504

Genomsnittlig kostnad, liten avvikelse utan stödmur	34 000
Genomsnittlig kostnad, liten avvikelse med stödmur	43 000

Tillkommer kostnader för planavgift, grannhöranden, kungörelser

### Bilaga 3 – Beviljade bygglov med flera avvikelser och deras förhållande till praxis

Fastighet	Förenligt	Oförenligt	Går ej att avgöra
Kabbarp 8:380			1
Tågarp 19:88			1
Båstad 109:143		1	
Båstad 109:200			1
Båstad 109:446		1	
Båstad 109:447		1	
Båstad 109:448			1
Båstad 109:449		1	
Båstad 109:539		1	
Båstad 109:540		1	
Böske 38:28	1		
Förslöv 2:51	1		
Förslöv 2:58	1		
Förslöv 2:60	1		
Förslöv 2:104	1		
Hemmeslöv 11:53	1		
Hemmeslöv 42:1	1		
Sleipner 3			1
Staren 7	1		
Tylögrund 7			1
Varan 2:87			1
Charlotta 2		1	
Hamnögrundet 4	1		
Sågnen 1			1
Loggboken 5		1	
Degeberga 26:59	1		
Färlöv 19:25		1	
Libbstickan 2	1		
Skäretören 5	1		
Videörten 9			1
Yngsjö 3:207	1		
Yngsjö 6:52	1		
Yngsjö 11:252	1		
Yngsjö 11:262	1		
Yngsjö 11:281	1		
Yngsjö 11:286	1		
Yngsjö 11:287	1		
Yngsjö 11:294	1		

Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem? – Kartläggning och analys av beviljade bygglov för enbostadshus med liten avvikelse i Skåne under 2021

Yngsjö 11:295		1	
Yngsjö 259:1	1		
Åhus 42:543	1		
Åhus 42:544	1		
Karstorp 23:32	1		
Lomma 11:316			1
Rönntofta 17			1
Soltofta 34			1
Hemmestorp 17:33		1	
Hemmestorp 31:100		1	
Svalörten 9			1
Skurup 45:96	1		
Åstorp 112:145	1		
Barkåkra 22:169	1		
Lotsen 24			1
Magnarp 5:108	1		
Magnarp 5:110			1
Magnarp 5:112	1		
Magnarp 6:133	1		
Magnarp 58:45		1	
Späckhuggaren 20		1	
Strövelstorp 5:153			1
Vejby 135:281			1
Vejby 135:283	1		
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>17</b>