



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 0615

DOM
2012-07-02
Stockholm

Mål nr
P 1287-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-17 i mål nr P 6361-11, se bilaga A

KLAGANDE

B E

Ombud: Jur. kand. E L

MOTPARTER

1. H N

Ombud: Advokaten P S

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Öckerö kommun
430 90 Öckerö

Ombud: Advokaten T W

SAKEN

Bygglov för rivning samt nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Öckerö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom, Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 22 september 2011 i ärende nr 403-20031-2011 och Samhällsbyggnadsnämndens i Öckerö kommun beslut den 7 juni 2011, dnr L 0123/11, såvitt avser bygglov för nybyggnad, samt avslår H Ns ansökan om bygglov på fastigheten X i Öckerö kommun.

Dok.Id 1017922

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B E har yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå ansökan om bygglov.

B E har yrkat i andra hand att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om beviljat bygglov och återförvisa ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden i Öckerö kommun för ny handläggning.

H N och **Samhällsbyggnadsnämnden i Öckerö kommun** har bestritt **B** Es yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B E

Planstridighet

Huvudbyggnaden ska enligt det beviljade bygglovet uppföras i två våningsplan. Eftersom högsta antal våningar i detaljplanen bestämts till en våning är huvudbyggnaden planstridig.

Huvudbyggnaden kommer i förhållande till den byggnad som rivits att placeras längre söderut på fastigheten. Som framgår av detaljplanen utgör detta markområde punktprickad mark som inte får bebyggas. Huvudbyggnaden är därför i detta hänseende planstridig.

Av sektionsritningarna som bifogats bygglovsansökan framgår att gäststugan ska inredas med gästrum, wc och dusch. Eftersom det i detaljplanen anges att uthus eller gårdsbyggnad inte får inredas för bostad är gästhuset planstridigt. Enligt Boverket och Terminologicentrum avses med begreppet bostad ”hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i”. När man i detaljplan begränsar möjligheten att inreda byggnad för bostad tar man sikte främst på möjligheten till övernattnig.

Av beslutet om bygglov framgår att ett 1,6 meter högt plank ska uppföras i tomtgränsen, vilket strider mot 5 § i planbestämmelserna som anger att byggnad ska uppföras med indrag från tomtgräns och att byggnad får uppföras i tomtgräns endast om det är förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Enligt detaljplanen får uthus inte uppföras till större höjd än 2,5 meter. Gäststugan enligt ritningarna är 3,3 meter. Vidare gäller enligt detaljplanen att större del än en fjärdedel av tomten får bebyggas om detta prövas vara förenligt med ett tydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Det beviljade bygglovet innebär att tomten kommer att bli överbebyggd. Nybyggnationen måste omprövas mot 5 § i planbestämmelserna.

Planavvikelserna är vare sig tillsammans eller var för sig mindre avvikelser.

Betydande olägenheter

En placering av huvudbyggnaden i enlighet med bygglovsansökan innebär att grannfastighetens ljusinsläpp påtagligt kommer att försämrats. Grannfastigheten kommer att skuggas eftersom huvudbyggnaden hamnar mycket nära tomtgränsen, men också eftersom huvudbyggnaden i förhållande till den byggnad som rivits förflyttas söderut. Placeringen försämrar också möjligheterna att förekomma uppkomsten av brand och försvårar tillgängligheten för räddningstjänsten.

Skäl för att återförvisa målet för ny handläggning

B E har i maj 2011 getts tillfälle att yttra sig över bygglovsansökan, vilket hon gjorde. Vid en jämförelse mellan kartan i bygglovsansökan som hon yttrat sig över och den karta som senare utgjort grund för bygglovet kan konstateras att huvudbyggnaden placerats betydligt närmare tomtgränsen samt att ett 1,6 meter högt plank tillförts. Huvudbyggnaden har också blivit längre från nord till syd. B E har inte kommunicerats eller delgetts ändringarna av ansökan på något sätt.

Enligt 8 kap. 22 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnadsnämnden om en åtgärd innebär en mindre avvikelse från detaljplan underrätta kända sakägare i syfte att de ska

beredas tillfälle att yttra sig över ansökningen. I enlighet med avgörande från Regeringsrätten (mål nr 5656-06) ska också ändringar i ansökan kommuniceras. B E har inte underrättats om betydelsefulla ändringar i bygglovsansökan och har därmed inte beretts tillfälle att yttra sig enligt 8 kap. 22 § ÄPBL.

H N

Planstridighet

Såväl den rivna byggnaden som tilltänkt nybyggnation har en invändig takhöjd på 2,40 meter. Eftersom den högsta tillåtna totala byggnadshöjden enligt detaljplanen, dvs. 4,5 meter, inte överskrids är den invändiga höjden inte planstridig. Samtliga omkringliggande byggnader har två våningar även om byggnaderna enligt detaljplanens mätmetod är att beteckna som enplanshus. Byggnader på fastigheterna A, B, C, D, E och F är i praktiken uppförda i två våningsplan varav flera betydligt högre än den nybyggnation som H N avser att uppföra.

När huvudbyggnaden skulle sättas ut av lantmätaren visade det sig att gränsen mot A låg närmare B Es hus än vad häck/staket indikerade. Enligt bygglovsansökan skulle huvudbyggnaden uppföras endast 60 centimeter från faktisk tomtgräns. Hon accepterade då att flytta byggnaden ytterligare 40 centimeter bort från tomtgränsen. Huvudbyggnaden ska inte placeras på punktprickad mark.

Det är riktigt att gäststugan ska inredas med gästrum, wc och dusch vilket sammanhänger med att den ska ersätta en tidigare gäststuga med inrett övernattningsrum samt kök och tvättstuga med indraget vatten.

Bygglov för ett planerat plank mellan X och A har ännu inte beviljats.

I den mån det skulle konstateras någon planavvikelse är den en mindre avvikelse.

Betydande olägenheter

Ljusinsläppet kommer inte att minska för B E eftersom hon har sina fönster under och ovanför sin balkong som vetter mot söder. För närvarande är ljusinsläppet

under balkongen begränsat av en stor mängd byggmaterial. Ljusinsläppet ovanför balkongen påverkas inte heller av den tilltänkta byggnationen. Att huvudbyggnaden enligt bygglovsansökan kommer att sträcka sig 30 centimeter längre söderut än den rivna byggnaden påverkar inte ljusinsläppet till B Es hus från söder.

Skäl för att återförvisa målet för ny handläggning

Bygglovsansökan har inte ändrats, utan när det upptäcktes att den verkliga tomtgränsen låg 40 centimeter längre in på B Es fastighet än vad som tidigare förutsatts accepterade H N att flytta huvudbyggnaden ytterligare 40 centimeter bort från tomtgränsen. Ändringen markerades på relationsritning och ändringen delgavs B E muntligen på plats. Någon ny relationsritning har inte skickats till B E då ändringen enbart var till fördel för henne. Byggnadsnämnden har därför utgått från att det varit uppenbart onödigt att ge B E möjlighet att ånyo yttra sig i saken.

Samhällsbyggnadsnämnden

Planstridighet

Huvudbyggnaden ska utföras i två våningsplan vilket strider mot gällande detaljplan. Den högsta tillåtna byggnadshöjden enligt detaljplanen överskrids dock inte. Byggnaden avviker inte heller i höjd från angränsande byggnader. Denna avvikelser från detaljplanen är mindre och strider inte mot planens syfte. Klaganden har även beretts möjlighet att yttra sig över denna planavvikelse innan nämndens beslut.

Den nya huvudbyggnaden kommer inte att hamna på punktprickad mark.

Huvudbyggnadens läge söderut överensstämmer i allt väsentligt med tidigare huvudbyggnads läge. Sökanden har även under handläggningen av bygglov meddelat att huvudbyggnaden kommer att få samma läge söderut som tidigare huvudbyggnad. Det kan tilläggas att den gällande detaljplanen från 1976 inte har sådan ritnoggrannhet att det med exakthet kan fastställas var den punktprickade marken är belägen.

Detaljplanen förhindrar att uthus inreds för bostad. Med bostad torde avses en bostad som används för stadigvarande bruk eller där boendet har en varaktig karaktär. Uthus vilka endast temporärt används som gäststugor omfattas inte av begreppet bostad. Den

aktuella gäststugan uppfyller inte de krav som plan- och byggförordningen (2011:338) och Boverkets byggregler och allmänna råd ställer på byggnader som innehåller bostäder. Ett tidigare uthus har sedan lång tid förekommit i exakt samma läge.

Nämnden har inte beviljat bygglov för plank.

Betydande olägenheter

Efter att lantmäterimyndigheten satt ut gränserna mellan klagandens och sökandens fastigheter konstaterades att fastighetsgränsen låg relativt nära klagandens bostadshus. Mot bakgrund härav godtog sökanden att flytta huvudbyggnaden 40 centimeter västerut, dvs. med ett indrag av totalt en meter från gränsen mot klagandens fastighet.

Det bör vidare beaktas att området består av ett stort antal byggnader och fastigheter på en begränsad areal samt att förändringen av huvudbyggnaden i förhållande till tidigare byggnad på fastigheten är liten. Mot bakgrund av de begränsade bebyggbara ytorna på fastigheterna i området måste byggnader ofrånkomligen hamna relativt nära tomtgräns.

Skäl för att återförvisa målet för ny handläggning

Klaganden har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan innan nämndens beslut. Huvudbyggnadens läge har därefter inte förändrats på det sätt klaganden gör gällande och klaganden har under alla omständigheter varit väl medveten om huvudbyggnadens läge bl.a. mot bakgrund av de kontakter som förevarit mellan parterna.

Underrättelseskyldigheten enligt 8 kap. 22 § plan- och bygglagen (1987:10) gentemot klaganden har endast gällt vid avvikelser från detaljplanen. Vad klaganden anfört om huvudbyggnadens läge utgör inte en sådan avvikelse där underrättelse måste ske. I det av klaganden åberopade rättsfallet från Regeringsrätten var sakomständigheterna och de rättsliga förutsättningarna inte desamma varför avgörandet inte är relevant i detta mål.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det aktuella ärendet har påbörjats före den 2 maj 2011, vilket innebär att den tidigare plan och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska tillämpas.

Enligt 8 kap. 11 § första stycket ÄPBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller vissa krav i 3 kap. ÄPBL. Enligt sjätte stycket i samma bestämmelse gäller vidare att bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplan om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Enligt byggnadsplanen från 1976 (som numera gäller som detaljplan) får byggnad med högst en våning uppföras på den aktuella fastigheten. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.

Det sökta bygglovet avser ett bostadshus med två våningar. Eftersom den detaljplan som gäller för fastigheten endast tillåter uppförande av byggnad i en våning innebär den sökta åtgärden en avvikelse från planen. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan en sådan avvikelse inte betraktas som en mindre avvikelse i den mening som avses i 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Den omständigheten att byggnadshöjden för den sökta åtgärden understiger högsta tillåtna byggnadshöjd leder inte till någon annan bedömning. Förutsättningar att bevilja bygglov enligt ansökan har därför inte förelegat. Underinstansernas avgöranden ska därför upphävas och det sökta bygglovet avslås.

Vid denna utgång prövar inte Mark- och miljööverdomstolen övriga invändningar i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Vibeke Sylten, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent. Enhälligt.

Föredragande har varit Erik Ludvigsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-01-17
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 6361-11

KLAGANDE

B E

MOTPART

1. H N

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Öckerö kommun
Box 1035
430 90 Öckerö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsens i Västra Götalands län, 2011-09-22 i ärende nr 403-20031-2011, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för rivning samt nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X,
Öckerö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 188254

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		

YRKANDEN M.M.

B E har överklagat länsstyrelsens beslut och har bl.a. uppgett följande.

Nybygget kommer för nära deras fastighetsgräns. Det nya huset blir längre än det gamla, vilket blockerar deras ljusinsläpp i väster. Nybygget blir två våningar, vilket gör att de blir trängda. Hon har vidare pekat på brandriskfrågor och att ärendets hantering i kommunen varit felaktig.

H N har bestritt ändring och har bl.a. anfört att flera hus i omgivningen har två våningar.

Öckerö kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, har yttrat följande. Ärendet behandlades på samhällsbyggnadsnämndens möte den 7 juni 2011. Rivning och bygglov beviljades. Innan rivning tilläts och bygglov för nytt hus beviljades gick ärendet på remiss till Kultur- och fritid. De har varit ute på plats och tittat innan beslut togs. Ärendet hade innan mötet även gått till grannar för granneyttrande. B E, som nu överklagar beslutet, hade lämnat ett yttrande. Alla granneyttranden ska redovisas på nämndmötena, så har troligtvis skett även denna gång. Dock skrivs inte granneyttrandena in i protokollen. Därav Bs misstanke om att hennes synpunkter ej varit uppe på nämndmötet. Huset som revs hade en inre höjd (från golv till tak) på 2,40 m. Dessutom måste nybyggda hus följa Boverkets byggregler (kapitel 3:3 Rumshöjd) som innebär en lägsta takhöjd på 2,4 m. Alla beslutade bygglovsärenden, skickas till grannar som yttrat sig. Så även i detta fall.

DOMSKÄL

Även med beaktande av vad B E anfört i mark- och miljödomstolen gör domstolen samma bedömning som länsstyrelsen. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 februari 2012

Gunnar Bergelin

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Giedre Mateikaite.