



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2012-09-18
Stockholm

Mål nr
P 2693-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-03-01 i mål nr P 1694-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. M B

2. S-E B

MOTPARTER

1. P N

2. Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Sundsvalls kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom, Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut den 9 maj 2011 i ärende nr 403-7160-10 och Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommun beslut den 17 november 2010 i ärende nr SBN-2010-01220, om att meddela bygglov för tillbyggnad på fastigheten X i Sundsvalls kommun.

Dok.Id 1024744

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

M B och S-E B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om bygglov.

P N och Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat vad de tidigare anfört i målet och tillagt bl.a. följande.

M Boch S-E B

Hänsyn ska tas till att de redan har fått skymd sikt genom tidigare tillbyggnad. Det är inte rimligt att gång på gång få minskad utsikt. Tillbyggnaden kommer att försämra ljusinsläppet i deras kök där det är viktigast att ha ljusinsläpp.

Nämnden

Åtgärden utgör en naturlig komplettering av befintlig byggnad. Särskilda skäl enligt 39 § byggnadsstadgan ansågs vara att huvudbyggnadens placering är utgångspunkt och att tillbyggnaden sker i samma linje som befintlig norrfasad. Denna lösning skulle passa väl in och innebära ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av fastigheten. Åtgärden bedömdes inte innebära sådana men för granne som anges i 39 § byggnadsstadgan. Vid denna bedömning har betydelsen av begreppet men jämförts med betydelsen av betydande olägenhet i plan- och bygglagen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I enlighet med punkten 2 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) är den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämplig i detta mål.

Enligt 8 kap. 11 § första stycket 1 ÄPBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen som gäller för området. I paragrafens sjätte stycke föreskrivs att bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med syftet med planerna.

För den aktuella fastigheten gäller en stadsplan från år 1976. Enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gäller den som detaljplan. Planen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns. Enligt bestämmelsens tredje stycke ska därmed 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen.

Av 39 § BS följer att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens tredje stycke får nämnden medge undantag från detta krav om det är påkallat av särskilda skäl. Därutöver krävs att det kan ske utan men för granne.

Den sökta tillbyggnaden avser ett garage med en påbyggd våning som placeras ca 1,5 meter ifrån gränsen till M Bs och S-E Bs fastighet och relativt nära deras bostadshus.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen först har att ta ställning till är om den sökta tillbyggnaden är planerlig enligt 8 kap. 11 § första stycket 1 ÄPBL. Det är ostridigt att tillbyggnaden är tänkt att placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om de i 39 § tredje stycket BS angivna förutsättningarna är uppfyllda är tillbyggnaden att anse som planerlig även om den placeras närmare gränsen än 4,5 meter (jfr RÅ 1994 ref. 8).

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket BS får ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Mark- och miljööverdomstolen anser att den omständigheten att tillbyggnaden placeras i linje med befintlig norrfasad inte utgör sådant särskilt skäl, i synnerhet då redan den befintliga byggnaden är placerad närmare gränsen åt norr än 4,5 meter. Det har inte heller i övrigt framkommit några särskilda skäl för att placera tillbyggnaden närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Den sökta tillbyggnaden avses att utföras i två plan och den skulle minska utsikten från klagandenas fastighet över Alnösundet. Mark- och miljööverdomstolen anser till skillnad från nämnden att betydelsen av begreppet *men* inte kan jämföras med betydelsen av *betydande olägenhet*. Med *men* avses snarare en olägenhet som inte är betydande. Enligt Mark- och miljööverdomstolen innebär den minskade utsikten *men* för klagandena i den mening som avses i 39 § BS.

Eftersom förutsättningarna för undantag enligt 39 § BS inte är uppfyllda är den sökta tillbyggnaden planstridig. Fråga är då om åtgärden kan anses som en mindre avvikelse från detaljplan enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Mer än en fjärdedel av den planerade tillbyggnaden kommer att placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Med hänsyn till det och med beaktande av att tillbyggnaden utförs i två plan anser Mark- och miljööverdomstolen att tillbyggnadens placering 1,5 meter från tomtgränsen inte är att anse som en mindre avvikelse.

Sammantaget innebär det anförda att nämndens beslut om lov ska upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik, referent, och tf. hovrättsassessorn Hanna Granberger. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Oscar Lindberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-03-01
meddelad i
Östersund

Mål nr P 1694-11

KLAGANDEN

1. M B B

2. S E G B

MOTPARTER

1. P N

2. Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadsnämnden
851 85 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut 2011-05-09 i ärende nr 403-7160-10, se
bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten X Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

M och S-E B har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver Sundsvalls kommuns (kommunens) och Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut om bygglov.

P N och kommunen har bestritt ändring.

M och S-EB har som grund för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Tillbyggnaden kommer att inskränka deras befintliga utsikt mot Alnösundet på ett sätt som kommer att påverka fastighetens värde negativt. Befintliga byggnader ligger väldigt nära varandra vilket gör att en förlängning av grannfastighetens huvudbyggnad kommer att få en instängande effekt. Den tänkta tillbyggnaden kommer att hamna ca 1,2 meter från tomtgräns och inte ca fyra meter från tomtgräns som påstås i handlingarna för bygglovet.

Att ca 25 % av den befintliga utsikten mot Alnösundet kommer att försvinna anser de varken vara en marginell minskning eller en eventuell begränsning såsom kommunen och länsstyrelsen anser utan istället ett stort ingrepp som helt klart kommer påverka nuvarande nyttjande av fastigheten samt fastighetens värde i en framtida försäljning negativt. Resultatet som en eventuell tillbyggnad gör på utsikten är således enligt oss en betydande olägenhet som bland annat berörts i RÅ 1991 ref. 46. Där vägrades bygglov för nybyggande av ett bostadshus, som inte stred mot detaljplanen, på grund av att husets utformning och placering inom del av tomten som fick bebyggas ansågs medföra betydande olägenhet för granne genom försämrad sjöutsikt.

Både länsstyrelsen och Sundsvalls kommun har i sina beslut angett att den tilltänkta nybyggnaden kommer att hamna cirka 4 meter från tomtgräns och har därför medgivit mindre avvikelse då avståndet enligt 39 § byggnadsstadgan ska vara 4,5 meter. Den tilltänkta nybyggnaden kommer att hamna ca 1,2 meter från tomtgräns. I praxis har avståndet på 1,2 meter från tomtgräns inte ansetts utgöra en mindre avvikelse. I RÅ 1990 ref 53 I hade bygglov lämnats för uppförande av ett garage på ett avstånd av 0,8 meter från gränsen till grannfastigheten inom ett område där detaljplanen

föreskrev att minsta avstånd ska vara 4,5 meter. Garagets placering ansågs inte utgöra en mindre avvikelse. I RÅ 1990 ref 53 III hade bygglov lämnats till uppförande av en 1,4 meter djup balkong, vars ytterlinje låg endast 4,6 meter från tomtgränsen (minsta tillåtna avstånd var sex meter enligt plan). Med hänsyn till omständigheterna ansågs åtgärden som en mindre avvikelse.

Eftersom det faktiska avståndet på den tänkta tillbyggnaden blir ca 1,2 meter från tomtgräns kan även eventuell ökad risk för brandspridning vara aktuellt att se över enligt förarbetena till 3 kap 2 § plan- och bygglagen (1987:10) (PBL) där det framgår bland annat att byggnader ska placeras på sådant avstånd från varandra och utformas så att spridning av brand förhindras.

P N har anfört i huvudsak följande. Det står idag byggnader på tomtgräns.

Den tilltänkta utbyggnaden ska byggas i samma linje som huvudbyggnaden och kommer således att hamna 1.2 meter från tomtgräns. Både han och länsstyrelsen anser att den instängande effekten är av sådan ringa omfattning att den inte kan anses utgöra en betydande olägenhet för de klagande. Det finns inte någon alternativ placering av tillbyggnaden då det skulle förvanska områdesbilden. Utbyggnaden är arkitektritad och smälter väl in i det kringliggande området. De river ett garage som är byggt för minst 50 år sedan med spånisolering och som står på tomtgräns och bygger 1.2 meter från tomtgräns.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har anfört i huvudsak följande. Stadsbyggnadsnämnden vidhåller att tänkt tillbyggnad inte innebär betydande olägenhet för ägarna till fastigheten Y. Stadsbyggnadsnämnden har konstaterat att ansökan om bygglov har upprättats på felaktig situationsplan. Befintligt enbostadshus och dess komplementbyggnader ligger mellan 0,5 och 1,5 meter från gemensam tomtgräns mellan fastigheterna X och Y. Föreslagna tillbyggnad är tänkt att placeras på mark som idag upptas av en garagebyggnad som avses att rivas. Tillbyggnaden är tänkt att bli betydligt högre än detta garage men längre i från tomtgräns än befintligt garage.

DOMSKÄL*Tillämpliga bestämmelser*

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 8 kap. 11 § första stycket PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot bl.a. detaljplanen och om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ PBL.

I 17 kap. 4 § tredje stycket PBL anges att om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som enligt första stycket skall gälla som detaljplan enligt denna lag, ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen.

I 39 § andra och tredje styckena byggnadsstadgan (1959:612) anges bl.a. följande. ”... där ej annat är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas 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.(...)Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.”

Mark- och miljödomstolens bedömning

Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1976. Mark- och miljödomstolen har därför att pröva om det föreligger särskilda skäl att medge undantag från kravet i 39 § byggnadsstadgan att byggnaden ska ligga 4,5 meter från gränsen. Mark- och miljödomstolen delar kommunens bedömning om att det föreligger särskilda skäl för att åtgärden utgår från befintlig byggnad och innebär ett pryddligt och ändamålsenligt bebyggande från fastigheten. Dessutom ersätter garagebyggnaden befintlig garagebyggnad.

En förutsättning för bygglov för garaget och tillbyggnaden är att det kan ske utan men för grannarna. Klagandena har anfört att framförallt deras havsutsikt över Alnösundet påverkas negativt eftersom den planerade byggnaden är högre än nuvarande. De av klagandena anförda rättsfallen är inte tillämpliga i det här fallet eftersom de behandlar frågan om det föreligger en mindre avvikelse från detaljplan. Grannar i tätbebyggda områden har generellt sett ansetts få tåla en viss förlust av utsikt, även havsutsikt. Med hänsyn till detta samt att tillbyggnaden sker på plats för befintlig byggnad i enlighet med detaljplan kan inte detta anses utgöra sådant men att bygglov inte ska beviljas. Vad som övrigt anförs angående brandsäkerheten ändrar inte denna bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 22 mars 2012. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Bennmarker

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars-Göran Bennmarker, ordförande, och tekniska rådet Ove Eriksson. Föredragande har varit beredningsjuristen Paulina Rautio.