



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060107

**DOM**  
2014-09-17  
Stockholm

Mål nr  
P 3262-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-11 i mål nr P 2961-13, se bilaga

## KLAGANDE

I G

## MOTPARTER

1. K K

2. Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun

## SAKEN

Bygglov för enbostadshus och garage på fastigheten X i Landskrona kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Landskrona kommun beslut den 23 april 2013, dnr BYGG.2012.625, att meddela bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar och garage samt för installation av kamin på fastigheten X och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 1163953

---

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I G har yrkat att underinstansernas beslut ska upphävas.

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun (nämnden) och K K har motsatt sig ändring.

## UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klaganden har i huvudsak åberopat samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

Nämnden har till stöd för sin inställning åberopat vad som anförts i mark- och miljödomstolen.

K K har till stöd för sin inställning anført i huvudsak följande. På grund av avståndet till järnvägen finns det inte någon alternativ placering av bostadshuset. Angående garagets placering två meter in på punktprickad mark så har klaganden hela sitt garage på prickat område. Klagandens bostadshus är också högre än det planerade bostadshuset på fastigheten X.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Enbostadshusets planenlighet*

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att bostadsbyggnaden ska placeras 1 meter från gränsen mot fastigheten Y och 4 meter från gränsen mot fastigheten Z.

För fastigheten gäller en byggnadsplan från 1944, vilken enligt femte punkten övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gäller som

detaljplan. Enligt § 1 byggnadsplanen ska, i den mån inte annat föreskrivs, bestämmelserna i 79 a § mom. 1-6 byggnadsstadgan (1931:364), BS, gälla.

Av 79 a § första momentet BS följer att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastigheten än 4,5 meter. Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med underinstanserna, att placeringen av bostadsbyggnaden 1 meter från Y därmed är planstridig.

Det återstår då att pröva om åtgärden kan anses vara en sådan liten avvikelse från detaljplanen som enligt 9 kap. 31 b § PBL kan medges. Den övervägande delen av byggnaden kommer att placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att åtgärden inte kan betraktas som en liten avvikelse. Bygglov för denna åtgärd kan därför inte medges.

#### *Garagets planlighet*

Av byggnadsplanens bestämmelser framgår att området endast får bebyggas för bostadsändamål (§ 2 mom. 2). Vidare framgår att uthus inom område med såväl kors- som punktprickad mark under vissa förutsättningar får uppföras och att sådant område får bebyggas med högst en fjärdedel (§ 6 mom. 2).

Mark- och miljööverdomstolen har ovan funnit att bygglov inte kan medges för bostadsbyggnaden. Ett garage som inte utgör komplement till ett bostadshus kan inte hänföras till bostadsändamål. Garaget strider därmed mot planen och det är inte att se som en liten avvikelse. Det kan även konstateras att garagebyggnaden som ansökan är utformad kommer att överskrida den i planen tillåtna arean i en omfattning som inte kan betecknas som liten.

Av det ovan anförda framgår att nämndens beslut att bevilja bygglov ska upphävas i sin helhet. Beslutet i den del som rör rivningslov för befintligt garage och gårdshus står dock fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik och tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
Enhet 4:3

**DOM**  
2014-03-11  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 2961-13

**KLAGANDE**  
I G

**MOTPARTER**

1. K K

2. Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona stad

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 11 juli 2013 i ärende nr 403-13953-13, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för enbostadshus och garage på fastigheten X i Landskrona stad

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona stad beslutade den 23 april 2013 att, efter ansökan från K K, bevilja bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av enbostadshus i två våningar och nytt garage på fastigheten X. I G, ägare till grannfastigheten Y, överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Skåne län. Länsstyrelsen avslag överklagandet. I G har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

I G har yrkat att underinstansernas beslut ska upphävas och anförts som grund i huvudsak följande.

Alla hus i området är parhus med avstånd till grannar om minst 4,5 m enligt lag. Deras granne planerar att bygga 1,0 m från deras tomtgräns. Tomten är för liten (350 m<sup>2</sup>) för det stora hus som ska byggas (90 x 90 m<sup>2</sup>). Huset kommer att dominera i deras kvarter. Fastigheten Z har en ännu smalare tomt än X och möjligheterna att få bygglov för hus där är lika med noll. Det nya enbostadshuset på X innebär en stor försämring för honom och hans familj. De har köpt sitt hus enbart på grund av det fria läget som ger mycket sol. De vill absolut inte ha ett hus som är så högt som 6,9 m framför sig. Huset är alldeles för högt och passar inte in i deras område. Det nya huset kommer att skugga deras hus och trädgård. Just nu har de sol i trädgården hela dagen. Med det nya huset kommer de inte att ha sol på eftermiddagarna. Växterna i trädgården kommer inte att få sol. De kan inte sitta ute och njuta av sommarens fina dagar och kvällar. Deras barn förlorar sol och värme. Barnens rum har fönster mot söder. Barnen har idag fin utsikt med sol, natur och grönområde med många träd. Det nya huset kommer att dölja allt. Deras sex fönster på södra sidan av huset kommer att skuggas av det nya huset. Huset är planerat att placeras på en meters avstånd från deras tomtgräns och ca en meter från deras garage. Det känns inget vidare att ha grannar så nära inpå. Enligt mäklare kommer deras hus att minska i värde på grund av den ansökta byggnadens höjd och placering.

Det nya huset på X kan inte placeras i norra tomtgränsen så att det sammanbyggs med ett grannhus eftersom deras hus på Y ligger 4,5 m från den gränsen. Huset kan placeras i den södra tomtgränsen.

Den nya ägaren kommer att ha minst två bilar. De är rädda att det kommer att bli trångt i deras lilla område och det är också en säkerhetsfråga för deras barn.

Områdets bebyggelse är från 1900-talet. Därför har en av deras grannar inte fått byta sina gamla fönster. En annan granne har inte fått lov att måla om fasaden till modern färg. En tredje granne har inte fått lov att bygga garage på grund av att tomten är prickad. En fjärde granne har inte fått lov att bygga ett uterum på grund av att det stänger en del fin utsikt från grannens fönster. Det nya husets arkitektur är väldigt modern och passar inte in i ett område med bebyggelse från 1900-1930-talen.

I 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreskrivs att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen - grannar. Betydande olägenhet har ansetts föreligga då en byggnation väsentligt skulle hindra dagsljusinsläpp i deras bostad och ingen eftermiddagssol på uteplatsen. Det känns orättvist och olyckligt att de drabbas så hårt.

De har lämnat följande alternativa förslag till ägaren till X:

- Ett enplanshus med placering 2,5 meter från gränsen både i söder och i norr.
- Huset placeras i den södra tomtgränsen och en ny ägare till Z kan bygga ett framtida hus kopplat till huset på X. Kravet på 4,5 meter uppfylls.

Ägaren till X har inte brytt sig om deras förslag.

I G har även anfört vissa uppgifter om att byggherren har använt sig av goda och breda kontakter och han misstänker att det kan ha påverkat handläggningen av målet i stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona stad har anfört i huvudsak följande. De flesta hus i området skuggar varandra vid någon tidpunkt på dygnet då området är tätbebyggt. Bedömningen i bygglovsfrågan har gjorts utifrån gällande detaljplan och den gällande byggrätten som medges i denna. Avsteg från planbestämmelserna har tidigare gjorts i området. Bl.a. har fastigheten Y ett garage helt placerat på prickmark, mark som inte får bebyggas. Den aktuella åtgärden planeras med en byggnadshöjd på 7,0 m och två våningar i enlighet med detaljplanen som medger byggnation i två våningsplan med en byggnadshöjd på 7,6 m. Huset placeras när-mare gräns än 4,5 m och de särskilda skälen för det är fastighetens storlek. En relativt liten och långsmal fastighet kan annars komma att bli svårbebyggd på ett lämpligt sätt. Fastigheten söder om X är för tillfället obebyggd men kan komma att bebyggas i framtiden. Sökanden är medveten om att kraven om brandsäkerhet ska uppfyllas i den aktuella ansökan. Avsteg från 39 § byggnadsstadgan finns i området. Den planerade åtgärden är planenlig med undantag av att garaget placeras någon meter in på prickmark, vilket bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

För det aktuella området gäller en byggnadsplan antagen 1944, vilken enligt femte punkten i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen gäller som detaljplan. Kvarteret där fastigheten X är belägen, är detaljplanelagt för bostadsändamål. Enligt planen ska bebyggelsen uppföras med ett öppet byggnadssätt, vilket innebär fristående byggnader. Byggnadsnämnden får dock medge att byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns i byggnadslinjen mot förgården. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar till en högsta höjd om 7,6 m. Enligt planen gäller även bestämmelserna i § 79 a mom. 1 - 6 i den då gällande byggnadsstadgan (K Byggnadsstadga 20 nov. 1931) för det fall inget annat föreskrives i planen. I planen föreskrivs inte något om avstånd mellan byggnader. I § 79 a mom. 1 1931 års byggnadsstadga anges att byggnad, som inte sammanbyggs med byggnad på grannes fastighet, inte får placeras på mindre avstånd från fastighetens gräns än som mots-



varar hälften av den för byggnaden största höjden, inte heller i något fall närmare gränsen än 4,5 m.

Den aktuella bostadsbyggnaden är planerad att uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om 6,9 m. Byggnadens pulpettak har en lutning ner mot fastigheten Y på totalt en meter. Planerad placering är 1 m från fastighetsgränsen till fastigheten Y.

Mark- och miljödomstolen har den 17 december 2013 företagit syn på plats.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Inledningsvis bedömer domstolen att det som I G har påstått om byggherrens kontakter, inte är sådana omständigheter som kan medföra att jäv föreläggat vid handläggningen av ärendet i stadsbyggnadsnämnden eller vid nämndens beslut.

Vad gäller frågan om bygglov gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

#### *Enbostadshusets placering*

Byggnadsplanen tillåter placering av ett bostadshus i fastighetsgräns endast om det är möjligt att sammanbygga huset med ett bostadshus på grannfastigheten, och om nämnden medger det. Eftersom det inte finns förutsättningar för att bygga samman ett bostadshus på fastigheten X med bostadshuset på fastigheten Y, vilket är sammanbyggt med bostadshuset på fastigheten X1, hade en placering av ett bostadshus på X i fastighetgräns mot Y inte varit planenlig. På grund av närheten till järnvägen finns i målet inte heller något som tyder på att det skulle finnas förutsättningar för att bygga samman ett bostadshus på X i fastighetsgräns med ett bostadshus på fastigheten Z. En placering av bostadshuset 4,5 m från fastighetsgräns mot Y respektive Z är med de befintliga förutsättningarna den enda planenliga placeringen. En placering 1 m från fastighetsgränsen till Y avviker således från detaljplanen.

Frågan är då om denna placering kan utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b § PBL. Domstolen gör i denna del följande bedömning.

Som länsstyrelsen anfört måste frågan om en avvikelse ska godtas alltid bedömas från fall till fall. Prövningen ska i första hand göras mot syftet med planen. Även om åtgärden är förenlig med planen, får inte avsteg medges om det inte är fråga om en liten avvikelse. Vidare bör särskilt övervägas i vilken mån och på vilket sätt ett godtagande av en planavvikelse kan få prejudicerande effekt på omgivningen.

Syftet med planen är huvudsakligen att möjliggöra bostäder i form av fristående hus, alternativt hus sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Vad beträffar X är enda möjligheten att bygga fristående hus. Den enda möjligheten att bebygga fastigheten planenligt innebär att huset endast blir 3,3 meter brett. Den valda ut-formningen och placeringen innebär att huset kommer mycket nära gränsen till Y. Byggnaden strider dock inte mot syftet med planen. Med tanke på att större delen av fastigheterna i kvarteret redan är bebyggda finns det inte heller anledning att befara någon negativ prejudicerande effekt av åtgärden. Det återstår då att av-göra om avvikelsen kan anses vara en ”liten avvikelse”.

Begreppet ”liten avvikelse” har ersatt det tidigare begreppet ”mindre avvikelse”, utan att någon ändring i sak är avsedd. Enligt förarbetena till bestämmelsen är det en önskan hos lagstiftaren att det ska vara möjligt med lokala variationer och anpassningar. Frågan huruvida avvikelser skall betraktas som mindre bör därför inte bedömas i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte förändras (prop. 1989/90:37 sid 56). Vidare sägs i förarbetena att avsikten vid bestämmelsens ut-formning inte har varit att ordet ”mindre” ska uppfattas som synonymt med ordet liten i absolut mening. Någon bedömning av t.ex. hur många kvadratmeter en avvikelse ska få omfatta för att vara liten ska alltså inte ske, utan avvikelsen skall bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall (prop. 1989/90:37 sid 55).

Vid sådana speciella förhållanden som i detta fall, men en mycket smal tomt och närhet till järnvägen finner domstolen att placeringen av byggnaden bör kunna bedömas som en sådan avvikelse som kan godtas.

Mot bakgrund av vad ovan anförts och vad som framkommit vid synen finner domstolen således i likhet med länsstyrelsen att åtgärden är en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Domstolen gör i övrigt samma bedömning som länsstyrelsen. Vad I G anförd ändrar inte den bedömningen. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 1 april 2014.

Lena Pettersson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Helena Lagstrand.