



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060210

**DOM**  
2014-03-12  
Stockholm

Mål nr  
P 6756-13

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-19 i mål nr P 3939-12, se bilaga A

### KLAGANDE

1. T K

2. C P

3. E R

4. K P

### MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad  
251 89 Helsingborg

2. M T

### SAKEN

Bygglov för nybyggnad av förråd och carport på fastigheten X i Helsingborgs kommun

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Helsingborgs stad beslut den 25 augusti 2011 § 456 Dnr 01324/2011 LOV 2011-0550, om att meddela bygglov för förråd och carport på fastigheten X och avslår ansökan.

Dok.Id 1127973

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**T K, C P, K P och E R** (klagandena) har yrkat att bygglovsbeslutet ska upphävas.

**Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad** (nämnden) och **M T** har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Klagandena** har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

En avvikelse med 3 meter av 4,5 meter är inte att betrakta som en mindre avvikelse i något sammanhang. Den i detaljplanen föreskrivna byggnadshöjden gäller inte per automatik för mark som inte får bebyggas. En bedömning av byggnadshöjden måste istället ske med utgångspunkt i vad som ryms inom en mindre avvikelse från detaljplanen. Bygglovets innebär men för **T K** i form av ökad skuggbildning, minskad trevnad, värdeminskning och medför vidare att framtida upptagning av fönster på hans gavelvägg därigenom i realiteten omöjligörs. En avvikelse som medför inskränkningar i en grannes möjlighet att i framtiden utnyttja sin fastighet är inte att anse som en mindre avvikelse. Det stämmer inte att byggnadens placering är den mest fördelaktiga för grannarna. Avvikelserna från detaljplanen är var och en för sig inte en mindre avvikelse. Sammantaget är det fråga om en betydande avvikelse vilken dessutom inte är förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt det bevarandeprogram som antagits av stadsbyggnadsnämnden är samtliga fastigheter i kvarteret Stekpannan vilka gränsar mot **M T** fastighet markerade som ”Särskild värdefull bebyggelse enligt 3:12 PBL” eller ”Bebyggelse av kompletterande värde”. Det ifrågasätts om bevarandeprogrammet har beaktats i bygglovsprövningen. Den aktuella byggnaden har inte någon förebild i kvarteret.

Angående vad som anges i stadsbyggnadsnämndens sammanträdesprotokoll om att ”byggnaden delvis placerats in på mark som inte får bebyggas med 1 meter” godtar de den förklaring som har lämnats av nämnden och M T om att denna skrivning hänvisar till byggnadens placering mot gata.

**M T** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Byggnaden innebär inte någon olägenhet för C P, E R och K P eftersom deras bostäder ligger för långt bort och är dolda av växtlighet. Deras utsikt försvann för flera år sedan när andra grannar byggde sina bostäder. Byggnadens placering har inte heller någon betydelse för T K eftersom han mot gränsen endast har en gavel utan fönster på bottenvåningen, en liten gräsplätt och soptunnor. Det är fråga om en mindre avvikelse eftersom alla bostäder i området har sina garage på 0-1,5 meter från tomtgräns. Han har hela tiden varit tydlig med att byggnaden är tänkt att användas som kontor för eget bruk. Företaget är en bisyssla med endast 3-4 besök per år. En placering längre in på tomten skulle innebära att bilarna parkeras precis intill gränsen mot T K. En placering enligt bygglovet gör att T K slipper se och höra bilarna.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Det kan ifrågasättas om 39 § byggnadsstadgan (1959:612) är tillämplig eftersom den ska tillämpas om inte annat är föreskrivet i planen. Enligt 1 § i nu aktuell plan ska 79 a § mom 1-6 byggnadsstadgan (1931:364) gälla. Den bestämmelsen avser bl.a. avstånd till granne men det finns inget krav på att det ska föreligga särskilda skäl för att nämnden ska medge undantag från avståndet från fastighetsgräns. Enligt nämnden är förutsättningarna i 79 a § uppfyllda varför placeringen 1,5 meter från granntomten är planenlig. Samma regler för byggnadshöjd gäller för hela fastigheten om inte annat är föreskrivet i planen. Den enda planavvikelsen är alltså att byggnaden är placerad en meter in på punktprickad mark.

#### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Såsom underinstanserna funnit är det den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att det av måttangivelserna i den ritning som tillhör bygglovsbeslutet framgår att byggnaden ska placeras 1 meter från gränsen mot fastigheten Y och 4 meter från gatan. Mark- och miljööverdomstolen finner att en sådan skriven måttangivelse har företräde framför den placering som framgår av ritningens skala och av den tjänsteskrivelse som har antagits som motivering till bygglovsbeslutet. Den skrivna måttangivelsen som framgår av ritningen är därmed den placering av byggnaden som ska prövas i målet.

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan från 1944. Enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gäller den som detaljplan. Enligt 1 § i byggnadsplanen ska, i den mån inte annat föreskrives, bestämmelserna i 79 a § mom. 1-6 i byggnadsstadgan (1931:364), BS, gälla.

Av 79 a § BS följer att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens tredje punkt får nämnden, i fråga om uthus eller annan gårdsbyggnad, medge undantag från detta krav om byggnaden med hänsyn till dess ringa storlek och andra omständigheter utan olägenhet kan uppföras i gräns mot grannfastighet. Då planen för den aktuella fastigheten därmed reglerar avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns anser Mark- och miljööverdomstolen – i motsats till underinstanserna - att 39 § byggnadsstadgan (1959:612) inte ska tillämpas.

Frågan är därför om förutsättningarna för undantag enligt 79 a § BS är uppfyllda. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan den aktuella byggnaden, med en byggnadsarea om ca 67 kvadratmeter, inte anses vara av ringa storlek. Då byggnationen också måste anses försämma förutsättningarna för T K att utnyttja sin fastighet är inte heller kravet på att uppförandet kan ske utan olägenhet uppfyllt. Eftersom förutsättningarna för undantag enligt 79 a § BS därmed inte är uppfyllda är den sökta åtgärden planstridig.

Det återstår att bedöma om åtgärden kan anses vara en sådan mindre avvikelser från detaljplanen som enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL kan medges.

Omkring en tredjedel av den planerade byggnaden skulle komma att placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Redan på grund härav anser Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden inte kan betraktas som en mindre avvikelse. Härtill kommer att byggnaden också ska placeras på mark mot gatan som enligt planen inte får bebyggas.

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

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal, Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund Andersson, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
4:3

**DOM**  
2013-06-19  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3939-12

**KLAGANDE**

1. T K

2. C P

3. E R

4. K P

**MOTPART**

1. Stadsbyggnadsnämnden  
Helsingborgs stad  
251 89 Helsingborg

2. M T

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Skåne län beslut 2012-09-12, dnr 403-18721-11, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av förråd och carport på fastigheten X i  
Helsingborgs stad

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 238179

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad (nedan nämnden) beslutade den 25 augusti 2011 att bevilja bygglov för nybyggnad av förråd och carport på fastigheten X i Helsingborg. Beslutet överklagades av T K, C P, E R och M-B P till Länsstyrelsen i Skåne län (nedan länsstyrelsen), som avslog överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

T K, C P, E R och M-B P (klagan-dena) har överklagat länsstyrelsens beslut.

Det har därefter framkommit att M-B P sedan den 6 juli 2012 inte längre är ägare till fastigheten Z. Ny ägare är K P. Efter föreläggande från mark- och miljödomstolen har hon inträtt som klagande.

Klagandena har yrkat, som det får förstås, att beslutet ska upphävas.

De har till stöd för överklagandet vidhållit vad de tidigare har anfört samt har uppgett i huvudsak följande. Nämndens beslut är förenat med oklarheter då beslutet beskriver två olika placeringar av byggnaden, 1,5 meter respektive 3,5 meter från tomtgräns. Länsstyrelsen har inte förtydligat var byggnaden kommer att placeras. De vet därför inte vilken bedömning länsstyrelsen gjort och ett myndighetsbeslut måste vara entydigt.

Länsstyrelsen redovisar hur byggnadshöjden ska beräknas enligt 9 § plan- och byggförordningen men bemöter inte varför nämnden frångår en sådan beräkning i sitt beslut gällande komplementbyggnadens höjd. Detta medför en oklarhet. En komplementbyggnad ska inte användas för näringsverksamhet, så som Tannus föreslagit. Byggnationen innebär betydande men för dem. Deras grannmedgivande i denna process liknar mer en överkörning än ett demokratiskt medborgarinflytande.

**DOMSKÄL**

Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre föreskrifter gälla om ärendet påbörjats före den 2 maj 2011. Då detta ärende påbörjats före detta datum ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, gälla.

Klagandena anser att nämndens beslut är oklart dels avseende byggnadens placering från tomtgräns, dels avseende byggnadshöjden. Mark- och miljödomstolen konstaterar att byggnaden ska placeras 5 meter från gata och 1,5 meter från gräns mot granne, vilket också framgår av nämndens beslut. Det föreligger därmed inga oklarheter kring byggnadens placering.

För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen den 6 oktober 1944. Byggnadsplanen gäller som detaljplan enligt ÄPBL. Av byggnadsplanen framgår bland annat följande. Tomten får användas för bostadsändamål. På tomten får fristående hus uppföras eller/och två med varandra sammanbyggda hus i gemensam tomtgräns. Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Byggnad får inte uppföras till större höjd än 7,6 meter och inte innehålla mer än två våningar. Om inget annat föreskrivs i detaljplanen gäller som bestämmelse vad som föreskrivs i 39 § byggnadsstadgan, BS.

*Byggnadshöjd*

I en detaljplan kan både begreppet byggnadshöjd och totalhöjd förekomma. Med totalhöjd menas en byggnads totala höjd. Hur en byggnads höjd (byggnadshöjd) beräknas framgår av 9 § plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, och av Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3.

I det nu aktuella målet kommer förrådet/carporten att underskrida den i detaljplanen föreskrivna byggnadshöjden om 7,6 meter. Höjden på byggnaden är därmed plan enligt.



*Avstånd till gräns*

Av 39 § BS framgår att byggnad ska förläggas till sådant ställe på tomten som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan ska, såvida inte annat föreskrivs i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinje eller, om förgård finns, i inre förgårdslinje. Om inte annat föreskrivs ska vid val av plats för byggnad iakttas att byggnad som inte sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, inte må läggas på mindre avstånd från gräns mot grannen än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter och att avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än den tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden får medge undantag från dessa bestämmelser om det finns särskilda skäl samt det kan ske utan men för grannen eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om åtgärden kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, ska dess ägare höras.

Förrådet/carporten placeras i anslutning till Befälsgränd. Avståndet till bostadshuset på tomten är ca 5 meter och avståndet till granntomten är 1,5 meter. En alternativ placering, längre in på tomten, kan inte prövas inom ramen för detta mål, eftersom mark- och miljödomstolen inte får pröva andra lokaliseringar jämfört med vad underinstanserna prövat.

En grundläggande förutsättning för undantag enligt 39 § BS är att det finns särskilda skäl för att placera byggnaden närmare tomtgräns än 4,5 meter. I handlingarna redovisas inga sådana skäl. Den sökta byggnaden är därmed planstridig.

Frågan är då om byggnadens placering närmare än 4,5 meter till tomtgräns, är att betrakta som en mindre avvikelse från detaljplan enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. I förarbetena anges att smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark – bör kunna medges. Avsteg bör också kunna ske i det fall att överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd är påkallat av bygg-

nadstekniska eller andra skäl eller att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot är bestämmelsen inte tillämplig om någon vill använda marken för ett i planen icke avsett ändamål (prop. 1985/86:1 s. 714). Av regeringsrättens uttalande (se RÅ 1990 ref 53 II) framgår att en avvikelse från plan bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter.

Förrådet/carporten inryms inom tillåten byggnadsarea för fastigheten. Byggnaden placeras i anslutning till Befälskatan. Av handlingarna framgår att närmaste grannes bostadshus, vars ena gavel vänder sig mot förrådet/carporten saknar fönster på nedre plan. I området finns fler byggnader som uppförts i eller i nära anslutning till tomtgräns. Med hänsyn härtill, och att avvikelsen är förenlig med syftet med planen finner mark- och miljödomstolen att placeringen av det aktuella förrådet/carporten är att betrakta som en mindre avvikelse från detaljplanen.

#### Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen finner att det aktuella förrådet/carporten strider mot bestämmelserna i 39 § BS men att byggnadens placering utgör en mindre avvikelse från detaljplanen. Byggnaden kan inte anses medföra sådan betydande olägenhet för grannarna som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL att det lämnade bygglovet ska upphävas på den grunden. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 juli 2013.

Lena Pettersson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.