



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2014-04-02
Stockholm

Mål nr
P 7061-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-27 i mål nr P 2896-12, se bilaga

KLAGANDE

P N

Ombud: Advokaten S A

MOTPARTER

1. H S

2. R S

Ombud för 1-2: Advokaten A L

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun
451 81 Uddevalla

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten X i Uddevalla kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Uddevalla kommun beslut den 19 januari 2012, § 35, dNr: 2011:2498, om att meddela bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten X och avslår ansökan.

Dok.Id 1129102

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

P N har yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver bygglovsbeslutet. Han har yrkat i andra hand att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom återförvisar ärendet till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun.

H S, R S och Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun

(nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P N har åberopat i huvudsak samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden. Den bedömning som mark- och miljödomstolen angett som särskilda skäl för placering i strid mot avståndsregeln i 39 § byggnadsstadgan, är en felbedömning. Den bedömning som framförs i den skiljaktiga meningen är korrekt. Det finns andra placeringar på tomten som innebär att både friyta och avståndsregeln kan uppfyllas. Att flytta garaget ytterligare 2,5 meter från tomtgränsen är inte det enda alternativet. Det finns andra placeringsalternativ på tomten som inte har utretts. Att skapa friyta för sökanden på bekostnad av **P N**:s intresse av att avståndsgränsen hålles, är inte sådana särskilda skäl som avses med 39 § byggnadsstadgan. Om detta skulle vara fallet skulle alla garage kunna placeras i tomtgräns eller dess absoluta närhet. Det torde vara ett generellt önskemål att skapa friyta på samtliga tomter i området.

H S och R S har åberopat i huvudsak samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden. Såvitt avser motiveringen i den skiljaktiga meningen i mark- och miljödomstolen ställer sig **H S** och **R S** mycket frågande till uppgiften att det skulle finnas andra alternativa placeringar 4,5 meter från tomtgränsen som tillgodoser intresset av en god helhetsverkan. Vid synen på fastigheten kunde konstateras att en sådan placering innebär att komplementbyggnaden skulle hamna mitt framför huvudbyggnadens framsida vilket uppenbart inte uppfyller

nämnda allmänna intressen. Förhållandet torde även framgå redan genom en blick på ritningen till bygglovsansökan. I motiveringen till den skiljaktiga meningen saknas vidare kommentar till påstådda alternativa placeringars uppfyllande av kraven i 8 kap. 9 och 10 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, på etablering respektive bibehållande av friyta inom tomter. Detta är ett krav som i skälig utsträckning ska tillgodoses utöver anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Nämnden har anfört att nämnden vidhåller sitt beslut och att inget nytt har framkommit i överklagan som föranleder en annan bedömning av ärendet. Nämnden har dock tillagt följande. I såväl äldre som modern bebyggelse placeras gärna garage intill eller nära tomtgräns. En standarddetaljplan för villor i Uddevalla innehåller oftast bestämmelser om att garage ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt.

Mark- och miljööverdomstolen har den 4 mars 2014 hållit syn i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För den aktuella fastigheten gäller en avstyckningsplan från 1942 såsom detaljplan. I avsaknad av planbestämmelser avseende byggnaders placering och minsta avstånd till tomtgräns ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas. Enligt den bestämmelsen framgår bl.a. att byggnad inte ska placeras på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter. En byggnadsnämnd kan dock medge undantag från bestämmelserna om det är 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. Om åtgärden kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, ska dess ägare höras i saken.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan får ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Om de angivna förutsättningarna är uppfyllda är garagets placering att anse som planenlig även om den placeras närmare gränsen än 4,5 meter (jfr RÅ 1994 ref. 8).

Av rättspraxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt. I princip krävs att det inte är möjligt att placera byggnaden på annan plats än den sökta (se t.ex. RÅ 1994 ref. 8). Enligt Mark- och miljööverdomstolen är förhållandena på X sådana att det utöver redan prövade alternativ för byggnation är möjligt att uppföra ett garage på annan plats inom tomten. Mark- och miljööverdomstolen finner därför inte att det föreligger särskilda skäl för undantag enligt 39 § byggnadsstadgan. Garagets tilltänkta placering är således att anse som planstridig.

Trots att den sökta åtgärden strider mot gällande plan, kan bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ändå lämnas om åtgärden innebär en liten avvikelse från planen och om avvikelsen är förenlig med planens syfte. I förevarande fall kommer mer än 40 procent av garaget att placeras inom ett avstånd av 4,5 meter från tomtgräns till granne. Med hänsyn härtill anser Mark- och miljööverdomstolen att garagets placering 2 meter från tomtgräns inte är att anse som en liten avvikelse.

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 Henrik Löv, Eywor Helmenius och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Linda Mossberg Karlström.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-27
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2896-12

KLAGANDE

P N

Ombud: Advokat S A

MOTPART

1. H S

2. R S

Ombud för 1 och 2: Advokat A L

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun
451 81 Uddevalla

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 18 juni 2012 i ärende nr 403-7280-2012, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglövs för nybyggnad av garage på fastigheten X i Uddevalla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 235260

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

BAKGRUND

Till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun (nedan nämnden) inkom under hösten 2011 en ansökan från R S och H S (nedan makarna S) om nybyggnad av ett garage på fastigheten X i Uddevalla kommun. Nämnden hade tidigare beviljat makarna S bygglov för nybyggnad av ett garage på den östra delen av tomten. Enligt den nya bygglovsansökan skulle garaget nu istället placeras 2 meter från tomtgräns på den södra delen av tomten.

Nämnden beslutade den 19 januari 2012 att bevilja bygglov, i enlighet med ansökan, för nybyggnad av garage på den aktuella fastigheten. Enligt nämndens bedömning (framgår av det i beslutet återopade beslutsunderlaget) förelåg det särskilda skäl enligt 39 § byggnadsstadagan (1959:612) att frångå bestämmelserna om minsta avstånd till tomtgräns då placeringen ansågs lämplig för att ge friyta på fastigheten.

Nämndens beslut överklagades av P N till Länsstyrelsens i Västra Götalands län (nedan länsstyrelsen) som i beslut den 18 juni 2012 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

P N har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat, så som det slutligen bestämts, att mark- och miljödomstolen, i första hand, undanröjer länsstyrelsens beslut och avslår bygglovet och, i andra hand, undanröjer länsstyrelsens beslut och återförvisar ärendet till byggnadsnämnden.

Till stöd för sin talan har han anfört bl.a. följande. Beslutet är felaktigt då det saknas särskilda skäl att medge undantag från kravet på minsta avstånd till tomtgräns. Beslutet strider också mot syftet med detaljplanen samt mot reglerna i plan- och bygglagens 2:a kapitel, 8:e kapitel samt 9:e kapitel. Området består av relativt stora tomter med stora möjligheter att placera garagebyggnader på. Länsstyrelsen har felaktigt utgått från att kommunen bedömt åtgärden planenlig eftersom någon

prövning om avsteg från bestämmelserna inte skett. I målet finns en bestämmelse som anger att byggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Denna bestämmelse är enkel och tydlig. Avsteg från bestämmelsen utgör också avsteg från planen. Det finns inga påkallade särskilda skäl att avvika från bestämmelsen och åtgärden kan inte ske utan men för honom. Att skapa friyta för makarna S är inget särskilt skäl att placera garagebyggnaden i strid mot detaljplanen. Länsstyrelsen har inte vägt de enskilda intressena mot varandra. Makarna S:s intresse av att bygga närmare tomtgränsen än de föreskrivna 4,5 meterna har angivits vara att man vill undvika att bygga för den egna utsikten. Länsstyrelsen har då inte vägt in att det är makarna S själva som valt att bygga till sitt bostadshus på sätt som skett. Det finns andra platser på tomten att förlägga byggnaden på. Särskilt lämpligt är det ställe som ursprungligen varit avsett och där bygglov redan beviljats. I sammanhanget hänvisas till rättsfallen RÅ 1991 ref 46, Kammarättens dom den 11 maj 2012, mål nr 1563-11, Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 maj 2012, mål nr P 1119-12 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 september 2012, mål nr P 2693-12.

Genom brandkrav kommer ett område in på hans fastighet att vara behäftat med byggförbud, alternativt att särskilda brandskyddsåtgärder måste vidtas av honom, innan en framtida bygglovsansökan kan beviljas. Eftersom avståndsbestämmelserna hade sin grund i att förhindra brandspridning mellan byggnader, tillämpas numera avståndsbestämmelsen 4 meter. Detta följer bl.a. av Boverkets byggregler, BBR 94. Av 39 § byggnadsstadgan framgår bl.a. också att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Det är inte utrett och framgår i vart fall inte av beslut eller beslutsunderlag om byggnaden ligger närmare huvudbyggnaden än den för byggnaden tillåtna största höjden.

R S och H S, som bestrider P N:s yrkanden, har i yttrande anfört bl.a. följande. Såsom länsstyrelsen utvecklat i sitt beslut är placeringen av den planerade garagebyggnaden att anse som planerlig om de kriterier för undantag som stadgas i 39 § byggnadsstadgan är förhanden.

Makarna S vidhåller i alla delar vad som anförts och åberopats hos länsstyrelsens om de särskilda skäl som föreligger att frångå föreskrivet avstånd från tomtgräns. Kommunen och länsstyrelsen har i denna del gjort en korrekt bedömning rörande möjligheterna, lämpligheten och lagligheten av att placera byggnaden på annan plats inom fastigheten med iakttagande av avståndsbestämmelsen och att särskilda skäl därmed är förhanden.

Det är svårt att förstå vilken påverkan på Y som klaganden lägger till grund för sitt påstående om uppkommande men för fastigheten. Fastighetens rådande byggrätt lämnas opåverkad. Att garaget på makarna S:s fastighet placeras två meter från tomtgränsen innebär inte att inom Y gällande avstånd för framtida byggnation förskjuts. Garagebyggnaden kommer att vara placerad med betydligt längre avstånd än åtta meter från byggnad på klagandens fastighet. Någon särskild hänsyn till brandspridningsrisk behöver därför inte tas. Om någon i framtiden skulle vilja uppföra byggnad på Y och därvid placerar denna fyra meter från gränsen har inte heller då Boverkets aktuella byggregel någon inverkan på byggnadens brandsäkerhet. Först om även denna byggnad skulle medges placeras närmare gränsen än fyra meter uppkommer fråga om förstärkt brandskydd för denna. Prövningen om men ska vidare ske objektivt utifrån fastigheten och dess faktiska och rättsliga utformning. Eftersom denna inte påverkas föreligger inte sådant men som avses i 39 § byggnadsstadgan även om klaganden personligen upplever den tillkommande byggnationen som på något sätt orättfärdig.

Makarna S:s om- och tillbyggnad av bostadshuset på sin fastighet är planenlig och grundad på bygglov. Den tillkommande garagebyggnadens placering inom tomten är ett förhållande som ska bedömas för sig och med utgångspunkt i rådande förhållanden. Det bestrids att placeringen av garagebyggnaden medför betydande olägenheter för klaganden. Vidare finns det för området inte någon plan som reglerar byggnadshöjden. Tillåten byggnadshöjd är sålunda den faktiska på byggnaderna. Denna är för båda byggnaderna 2,4 meter. Av situationsplanen fogad till bygglovsansökan framgår att garaget ska placeras fyra meter från

bostadsbyggnaden. Det bestrids således att bygglovet skulle stå i strid med 39 § byggnadsstadagan i detta hänseende.

Nämnden har i yttrande anfört att de vidhåller sitt beslut.

Mark- och miljödomstolen har den 5 juni 2013 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

För den aktuella fastigheten gäller en avstyckningsplan från 1942 såsom detaljplan. I avsaknad av planbestämmelser avseende byggnaders placering och minsta avstånd till tomtgräns ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas. Enligt den bestämmelsen framgår bl.a. att byggnad inte ska placeras på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter. En byggnadsnämnd kan dock medge undantag från bestämmelserna om det är 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. Om åtgärden kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, ska dess ägare höras i saken.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan får ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Om de angivna förutsättningarna är uppfyllda är garagets placering att anse som planenlig även om den placeras närmare gränsen än 4,5 meter (jfr RÅ 1994 ref. 8).

Nämnden har i sitt beslut angett att placeringen varit lämplig för att ge friyta på fastigheten och att denna omständighet utgör ett särskilt skäl samt att bygglov kan ges utan olägenhet för grannfastigheten. Mark- och miljödomstolen har vid syn på den aktuella fastigheten kunnat konstatera att möjligheterna till en lämplig placering på tomten är begränsade. Att flytta garagebyggnaden ytterligare 2,5 meter in på tomten från gränsen i söder skulle, enligt domstolens bedömning, motverka en god helhetsverkan på fastigheten. Mark- och miljödomstolen finner därför inte skäl att ändra nämndens bedömning vad gäller frågan om byggnadens placering och

möjligheten till avsteg från det i byggnadsstadgan föreskrivna avståndet. Den tilltänkta placeringen innebär heller inte några men eller en betydande olägenhet för grannfastigheten på ett sådant sätt att placeringen skulle strida mot 39 § byggnadsstadgan eller mot övriga bestämmelser i plan- och bygglagen. Då avstyckningsplanen inte innehåller någon bestämmelse om största tillåtna byggnadshöjd strider placeringen inte heller ur detta avseende mot 39 § andra stycket punkten b byggnadsstadgan. Vad som i övrigt framkommit i målet föranleder inte skäl till ändring av underinstansernas beslut. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 18 juli 2013.

Gunnar Bergelin

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt (skiljaktig). Föredragande har varit beredningsjuristen Henrik Pernmyr.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Tekniska rådet Hans Ringstedt vill upphäva länsstyrelsens samt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut och anför följande.

Att friyta ges på tomten har av nämnden angetts som särskilt skäl enligt 39 § byggnadsstadgan för att tillåta en placering av garaget 2 meter från tomtgränsen i söder. Enligt min mening är detta inte tillräckligt skäl för att medge undantag från avståndsbestämmelsen om minst 4,5 meter till gräns.

Enligt min bedömning finns det möjlighet till andra placeringar av garaget på tomten som inte innebär att det hamnar närmare tomtgräns än 4,5 meter eller så pass nära tomtgräns som 2 meter, men som ändå är att anse som lämpliga med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. Jag finner därmed inte att det föreligger sådana särskilda skäl som kan motivera garagets placering i enlighet med ansökan.

Den ansökta placeringen bedöms därmed som planstridig. Enligt min mening är det inte heller fråga om en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL i och med att mer än 40 procent av byggnaden ligger inom ett avstånd av 4,5 meter från tomtgräns.

Mot bakgrund av ovanstående anser jag att nämndens beslut om bygglov bör upphävas.