



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060306

**DOM**  
2015-11-04  
Stockholm

Mål nr  
P 3301-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-03-23 i mål nr P 564-15, se bilaga

### KLAGANDE

J E

### MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Katrineholms kommun  
641 80 Katrineholm

2. K L

Ombud:

L G

### SAKEN

Bygglov för garage med förråd på fastigheten X i Katrineholms kommun

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Katrineholms kommun beslut den 19 augusti 2014, § 60, dnr Bygg.2014.158, att meddela bygglov för nybyggnad av garage med förråd på fastigheten X.

Dok.Id 1232461

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**J E** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov för garage på fastigheten X i Katrineholms kommun. Han har anfört i huvudsak följande. Med hänsyn till att större delen av hans tomt består av s.k. punktprickad mark är den sökta placeringen för garaget den bästa. För det fall ett garage skulle placeras 4,5 meter från fastighetsgränsen skulle garaget placeras mitt framför hans sovrums-fönster. Det måste även vara möjligt att ha en god uppsikt över husknuten och källartrappan för att komma in i och ut från garaget. Vid en alternativ placering finns det för lite plats för detta.

**Bygg- och miljönämnden i Katrineholms kommun** har medgett J Ks yrkande och hänvisat till sitt beslut den 19 augusti 2014, § 60, som innebar att nämnden beviljade bygglov.

**K L** har motsatt sig ändring och anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Av bygglovs-ansökan framgår tydligt att det är möjligt att flytta in garaget så att avståndet till tomt-gräns är 4,5 meter. I sådant fall skulle en väsentlig del av tomtytan fortfarande finnas kvar som fri yta. Sammanfattningsvis saknas särskilda skäl att frångå bestämmelsen om 4,5 meter som minsta avstånd till tomtgräns.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Planbestämmelser*

En stadsplan från år 1968 gäller för området och den aktuella fastigheten är utpekad för fristående bostadsbebyggelse i ett plan. Bestämmelser om hur nära tomtgränsen till en grannfastighet en byggnad får placeras saknas i stadsplanen. Som framgår av mark- och miljödomstolens dom gäller stadsplanen som detaljplan och i avsaknad av bestämmelser om hur nära grannfastigheten en byggnad får placeras ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen. Detta innebär att en byggnad inte ska läggas på ett mindre avstånd än 4,5 meter från gränsen mot

grannfastigheten om det inte är påkallat av särskilda skäl och kan ske utan men för granne.

*Den åtgärd för vilken bygglov söks*

J E har ansökt om bygglov för att få uppföra en 46,5 kvadratmeter stor byggnad för användning som garage och förråd (nedan garaget). Byggnaden ska placeras 1,5 meter från gränsen till K Ls fastighet.

*Finns särskilda skäl att medge undantag från 39 § BS?*

Bedömningen av om det finns särskilda skäl att uppföra en byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter sker utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan finnas om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se bl.a. RÅ85 2:11, RÅ 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8).

Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, är exempel på sådana omständigheter som kan medföra att det inte är möjligt att uppföra en byggnad på en annan, ändamålsenlig plats så att avståndet om 4,5 meter till grannes tomtgräns följs. Den sökta åtgärden bör även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten för att undantag ska kunna komma i fråga (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-17 i mål nr P 6026-14).

Av utredningen och tillgängliga kartor i målet framgår bl.a. följande. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och garage saknas, varför det får anses finnas ett behov av den sökta byggnaden. Fastigheten omfattar en area om 865 kvadratmeter. Bostadshuset är placerat i fastighetens nordöstra hörn, relativt nära Hjortronvägen och knappt 5 meter från gränsen till K Ls fastighet. Redan med placeringen av garaget enligt bygglovsansökan kommer bostadshuset och garaget att stå lite omlott. Ungefär 7 meter av fastigheten från gränsen mot Värmbolsvägen i sydöst och större delen av fastigheten i sydväst om bostadshuset mot Sjöholmsgatan är s.k. punktprickad mark som inte får bebyggas. Fastighetens gräns mot Värmbolsvägen och en bit upp på Sjöholmsgatan är belagd med förbud mot körbar in- och utfart, varför möjlighet att anordna alternativ in- och utfart är mycket begränsad. Om garaget flyttas längre från K Ls fastighet kommer bostadshuset skymma sikten vid in- och utfart. Förhållandena på fastigheten X är sammantaget sådana att en rimlig

alternativ placering av garaget saknas. Det finns därför särskilda skäl för att frånga avståndet om 4,5 meter till grannes tomtgräns.

*Kan den sökta åtgärden ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet?*

Med men avses en olägenhet som inte är betydande (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-09-18 i mål nr P 2693-12). Garaget placeras enligt bygglovsansökan 1,5 meter från K Ls fastighetsgräns och ca 11 meter från hans bostadshus. Någon minskad utsikt eller något annat men bedöms inte den sökta placeringen innebära för K L. Det bedöms inte heller finnas hinder för garagets placering med hänsyn till fara för sundhet, brandsäkerhet, trafiksäkerhet eller möjligheten att bebygga området på lämpligt sätt.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis är förutsättningarna för undantag enligt 39 § BS uppfyllda och garaget ska betraktas som planenligt. Överklagandet ska därför bifallas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Tommy Åström, hovrättsrådet Christina Ericson, referent, och tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström

Föredragande har varit Caroline Appelberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-03-23  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 564-15

## KLAGANDE

K L

Ombud:  
G L

## MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Katrineholms kommun  
641 80 Katrineholm

2. J E

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut 2015-01-07 i ärende nr 403-5241-2014,  
se bilaga 1

## SAKEN

Bygglov för garage och förråd på fastigheten X i Katrineholms kommun

---

## DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens i Katrineholms kommun beslut den 19 augusti 2014 § 60, bygg. 2014.158, att meddela bygglov och startbesked för nybyggnad av garage och förråd på fastigheten X och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 405957

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Katrineholms kommun (nämnden) beslutade den 19 augusti 2014 att bevilja J E bygglov och startbesked för nybyggnad av garage och förråd på hans fastighet X. K L, som äger grannfastigheten X, överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Södermanlands län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen avlog överklagandet i beslut den 7 januari 2015.

K L har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**K L** har yrkat att nämndens beslut ska upphävas och att J Es ansökan om bygglov ska avslås. Till stöd för sitt överklagande har han vidhållit vad han anfört hos länsstyrelsen och i huvudsak anfört följande. Garaget med tillhörande förråd är planstridigt eftersom det placeras närmare gränsen mot hans fastighet än 4,5 meter. Åtgärden kan inte heller ses som en mindre avvikelse i förhållande till detaljplanen och är därför inte tillåten. Garaget kan inte användas för bostadsändamål och strider även av detta skäl mot detaljplanen. Ett liknande fall, som har prejudicerande verkan, har nyligen avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen.

Det finns inte – och har inte gjorts gällande att det finns – särskilda skäl att placera garaget närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om byggnaden placeras enligt ansökan är det i vart fall till men för honom eftersom byggnaden placeras utanför hans entré och skymmer hans sydläge. J E har fått ett erbjudande av honom om att få mark för att bygga ett garage men erbjudandet har aldrig diskuterats. Erbjudandet kvarstår och det finns en praktisk lösning på problemet. Det är ett problem även ur brandsynpunkt att placera garaget i enlighet med J Es ansökan.

**J E** har motsatt sig ändring av nämndens och länsstyrelsens beslut. Han har vidhållit vad han anfört hos länsstyrelsen och tillagt att garaget har föregåtts av god planering.

**Nämnden** har beretts tillfälle att yttra sig men inte avhörts.

### **DOMSKÄL**

För området och den aktuella fastigheten gäller en stadsplan som är fastställd den 13 februari 1968. Fastigheten där garaget är planerat är utpekad för bostadsbebyggelse i ett plan med fristående byggnader. Planen saknar bestämmelser om hur nära tomtgränsen till grannfastigheten en byggnad får placeras. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och plan- och bygglagen (1987:10) ska i sådana fall 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas. Enligt den bestämmelsen får en byggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. En byggnadsnämnd kan medge undantag från bestämmelsen om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för granne. Om dessa förutsättningar är uppfyllda anses åtgärden vara planenlig även om den placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter (se bl.a. RÅ 1994 ref 8 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-17 i mål nr P 6026-14). Särskilda skäl enligt 39 § byggnadsstadgan kan finnas om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan ändamålsenlig plats på fastigheten. Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet är omständigheter som kan medföra att någon alternativ placering inte finns. Byggnaden bör även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-17 i mål nr P 6026-14).

Frågan i målet är om det finns särskilda skäl att tillåta att garagebyggnaden med förråd uppförs närmare gränsen mot K Ls tomt än 4,5 meter och om det kan ske utan men för honom. Om så inte är fallet är frågan om åtgärden kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen förenlig med planens syfte och bygglov därmed kan beviljas, trots att åtgärden är planstridig.

Det är utrett att den planerade byggnaden har en area om 46,5 kvadratmeter och kommer att placeras 1,5 meter från tomtgränsen mot K Ls fastighet. J Es fastighet är avsedd för bostadsbehov och ett garage och förråd får därför anses tillgodose ett behov för fastigheten.

Av bygglovsansökan – som innehåller plan- och fasadritningar samt situationsplan – samt av detaljplanen och där angivna avstånd framgår att det är möjligt att flytta in garaget på fastigheten X och placera det så att avståndet till grannes tomtgräns är 4,5 meter. En alternativ placering är möjlig även med hänsyn tagen till att delar av J Es fastighet är punktprickad och alltså inte får bebyggas. Den tänkta infarten från Hjortonvägen skulle kunna användas även vid en sådan alternativ placering. Även om en sådan alternativ placering medför att garaget placeras mer mitt på X och J Es tomt finns en väsentlig del av tomtytan kvar som fri yta. Mark- och miljödomstolen finner därför att det inte finns särskilda skäl att frångå bestämmelsen om 4,5 meter som minsta avstånd till grannes tomtgräns. Den planerade åtgärden är därför planstridig.

Mark- och miljödomstolen ska därefter ta ställning till om åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen och är förenlig med planens syfte. Om så är fallet kan bygglov ändå tillåtas (se 9 kap. 31 b § PBL). Den planerade byggnaden kommer till mer än hälften – alltså till största del – att vara placerad närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Åtgärden kan därför inte betraktas som en liten planavvikelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-17 i mål nr P 6026-14, Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-17 i mål nr P 3262-14 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-09-18 i mål nr P 2693-12). Inte heller med beaktande av ändringar i PBL som trätt i kraft den 1 januari 2015 finns förutsättningar att medge avvikelse från detaljplanen. Bygglov för åtgärden kan därför inte tillåtas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det saknas förutsättningar att bevilja det sökta bygglovet. Länsstyrelsens och nämndens beslut ska därför upphävas och ansökan om bygglov avslås.



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

Överklagande senast den 13 april 2015. Prövningstillstånd krävs.

Annika Grönlund

Kent Svensson

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Annika Grönlund, ordförande,  
och tekniska rådet Kent Svensson.