



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2015-02-12
Stockholm

Mål nr
P 8023-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-08-07 i mål nr P 4881-12, se bilaga

KLAGANDE

US

MOTPARTER

1. ES

2. GS

s

3. Bygg- och miljönämnden i Vadstena kommun
592 80 Vadstena

Ombud för 3: Advokaten AG

SAKEN

Bygglov för enbostadshus på fastigheten X i Vadstena kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsens i Östergötlands län beslut den 11 december 2012 i ärende nr 403-5288-12.

Dok.Id 1187710

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

US har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens beslut om bygglov.

ES och **GS** har i första hand ansett att Mark- och miljööverdomstolen ska avskryva ärendet, i andra hand bestritt ändring.

Bygg- och miljönämnden i Vadstena kommun (nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

US har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Fastigheten Y investerades i med hänvisning till parkens då faktiska värderande och där ingick aldrig en besvärande insyn. Från kommunens representant framkom att det inte var någon byggnation planerad av aktuellt område. Det fanns inte någon besvärande insyn innan huset på fastigheten X uppfördes, men nu besväras han av insyn. Det är märkligt att frågeställningen inte rör om den s.k. parkmarken ska bebyggas eller inte. Ärendet har ändrat karaktär under tiden. Han ifrågasätter kommunens handläggning av ärendet. Enligt länsstyrelsens bedömning är det inte möjligt att en sådan placering av huvudbyggnaden kan godtas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

ES och **GS** har till stöd för sitt bestridande uppgett i huvudsak följande. De har som byggherre endast att rätta sig efter vad nämnden har meddelat som lovförutsättningar. På den grunden, med startbesked och så småningom slutbevis, har de uppfört sin enfamiljvilla. Villans placering på marken är utförd med satellitmätning och har dubbelkontrollerats av utomstående mätningsföretag. Såvitt de kan förstå grundar **US** sin inställning på att han är och har varit motståndare till detaljplaneläggning av området. Detaljplanen har vunnit laga kraft sedan länge.

Nämnden har till stöd för sitt bestridande vidhållit vad den anförde vid mark- och miljödomstolen och tillagt att grundkartan samt en planillustration avseende den i

målet aktuella fastigheten X visar att de nya tomterna för vilka detaljplanen upprättats fick bebyggas med huvudbyggnad sammanbyggd med garage i likhet med omkringliggande, befintliga enfamiljshus.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I detta mål ska plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tillämpas i den lydelse som trädde i kraft den 1 januari 2015. I 9 kap. 30 § PBL anges under vilka förutsättningar en ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område ska beviljas. Trots 9 kap. 30 § första stycket 2 får, enligt 31 b § 1 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte eller annars kan godtas med stöd av 31 b § 2.

Fastigheten X omfattas av en detaljplan, DP67, som vann laga kraft den 30 maj 2011. Enligt planbestämmelserna ska en huvudbyggnads långsida placeras i förgårdslinje, parallellt med gatan, tre meter från tomtgräns. Huvudbyggnaden ska placeras minst fyra meter från övrig tomtgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst en meter från tomtgräns. Garage placeras indragna på tomten, minst sex meter från gata.

I målet har beviljats bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus. Av situationsplanen framgår att huset består av en bostadsdel som byggts samman med en garagedel och att den sida av huskroppen där garagedelen är placerad ligger en meter från tomtgräns. Sammanbyggnaden av bostadsdel och garage följer kommunens planillustration.

Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med underinstanserna, att bostadsdelen och garagedelen tillsammans bildar fastighetens huvudbyggnad och att placeringen av enbostadshuset därmed avviker från detaljplanen, eftersom det i planbestämmelserna anges att huvudbyggnad ska vara placerad minst fyra meter från tomtgräns. Frågan i målet är om åtgärden kan anses utgöra en godtagbar avvikelse.

En avvikelse som består i att avståndet mellan huvudbyggnaden och tomtgräns är en meter i stället för fyra meter, vilket är det minsta avstånd som planbestämmelserna

tillåter, kan här inte ses som liten. Den omgivande bebyggelsens utformning och karaktär ändrar inte på den bedömningen. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 31 b § 2 PBL medför inte heller att avvikelsen blir godtagbar. Placeringen av huvudbyggnaden kan därmed inte medges med stöd av den nu gällande utformningen av detaljplanen. En planillustration har inte rättsverkan och dess utformning medför inte att planavvikelsen kan godtas. Mark- och miljööverdomstolen vill påpeka att planillustrationer i och för sig kan fylla en viktig funktion som stöd för förståelse och tolkning av en detaljplan men att det då är viktigt, särskilt med hänsyn till det enskilda intresset, att de utformas på ett sätt som är förenligt med de planbestämmelser de är avsedda att åskådliggöra.

Överklagandet ska därmed bifallas vilket innebär att länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovets ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Roger Wikström, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik, referent, och t.f. hovrättsassessorn Agneta Staff.

Föredraganden har varit Erica Ehne.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-08-07
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4881-12

KLAGANDE

1. ES

2. GS

MOTPART

1. US

2. Bygg- och miljönämnden i Vadstena kommun
592 80 Vadstena

Ombud: Advokat AG

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Östergötlands beslut 2012-12-11 i ärende nr 403-5288-12, se bilaga 1

SAKEN

bygglov för enbostadshus på fastigheten X, Vadstena kommun

DOMSLUT

Med upphävande av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen bygg- och miljönämndens beslut att meddela bygglov.

Dok.Id 296942

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 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Vadstena kommun (nämnden) beslutade den 26 april 2012 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X. Beslutet överklagades av US till Länsstyrelsen i Östergötlands län (länsstyrelsen) som den 11 december 2012 biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut. Länsstyrelsens beslut är nu överklagat till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

G och ES yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut. Till stöd för sitt yrkande anför de i huvudsak följande. Av detaljplanen framgår att fastigheterna Z och X ska ha sina garage anslutna till huvudbyggnaden. På grundkartan har byggnadernas placering markerats. Avståndet till närmaste fastighet (Z) är korrekt och en meter för vilket tillstånd erhållits genom granneyttrande. Avståndet till närmaste granne på motsatt sida, och den tidigare klagande parten S (XX) är reglements enligt 4,5 meter. Huvudbyggnaden har en boyta om 101 m² och mindre villor än så finns knappast relevans eller ekonomi att bygga vilket planen också medger. Av grundkartan framgår både att byggnation av garage ska ske en meter från tomtgräns och att garage ska vara vidbyggt bostadsdelen. Det är inte rimligt att tolka in något annat än vad som beskrivs i planförslaget. Om mark- och miljödomstolen skulle komma till en annan tolkning vill G och ES att de ska hållas skadeslösa, då uppförandet av byggnaden skett i god tro. Det är svårt att förstå varför de två närmaste grannfastigheterna kan tolkas olika med hänvisning till tillämpad paragraf för avslag.

Bygg- och miljönämnden har i yttrande i målet biträtt G och ES överklagande anser att nämndens beslut skall fastställas samt anfört i huvudsak följande. Avståndet mellan huvudbyggnaden med vidbyggt garage och tomtgränsen är en meter, vilket får anses som en liten avvikelser från de aktuella planbestämmelserna, dels med hänsyn till planens syfte och dels med hänsyn till avvikelserna i sig, dess art och omfattning. Fastigheten ligger inom ett område som

omfattas av detaljplan benämnd DP 67. Bland planhandlingarna finns som brukligt en plankarta med beteckningen Grundkarta del av ZZ samt en planillustration. Det framgår av illustrationen att enligt denna är huvudbyggnad och garagebyggnad/komplementbyggnad sammanbyggda på såväl X som YY. Enligt planbestämmelserna ska huvudbyggnads långsida placeras i förgårdslinje, parallellt med gatan, tre meter från tomtgräns. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från övrig tomtgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst en meter från tomtgräns. Garage placeras indragna på tomten, minst sex meter från gata.

Som länsstyrelsen noterat har huvudbyggnaden sammanbyggts med garaget och placerats på mark som enligt detaljplanen får bebyggas med bostäder. Därvidlag är det ingen avvikelse från planen. Garagedelen är placerad en meter från tomtgränsen. Även detta uppfyller planbestämmelserna. Det som strider mot detaljplanens bestämmelser är att huvudbyggnaden och garagebyggnaden byggts ihop. I och med detta anses garagebyggnaden tillhöra huvudbyggnaden och ska då ligga fyra meter från tomtgräns. Kommunen har ansett detta vara en liten avvikelse från detaljplanen enligt bestämmelserna i 9 kap 31 b § plan- och bygglagen och också förenligt med detaljplanens syfte. För nämndens tolkning talar det faktum att kommunen själv i illustrationen till detaljplanen angivit precis ett sådant utförande av de planerade byggnaderna på fastigheterna X och YY. I det aktuella fallet kan konstateras att det enda som avviker från planen är att garaget sammanbyggts med bostadshuset. Hade en luftspalt på några centimeter skapats mellan de båda huskropparna hade det varit helt i enlighet med planen. I övrigt fyller byggnationen på X de i planen stipulerade bestämmelserna. Kommunen anser att den gjorda avvikelsen kan betraktas som liten mot bakgrund av den till planen hörande illustrationen som ger uttryck för att planförfattarens syfte och intentioner kunde fullföljas på detta sätt. För att det är fråga om en liten avvikelse talar också områdets heterogena karaktär. Risken för upprepningseffekt är obefintlig, då detta planområde bara består av tre nya fastigheter. Slutligen bör noteras att klaganden, ägaren av Y, inte överklagat placeringen av byggnaden på X. Det som klaganden grundat sitt överklagande på är att bebyggande sker enligt

detaljplanen, dvs. att grönområdet bebyggs. Vid den syn som hållits i målet medgav han att han inte kunde se garagedelen på X. Vid bedömningen av avvikelens tillåtlighet bör också hänsyn tas till proportionalitetsprincipen.

US har förelagts att yttra sig över klagandenas talan och nämndens yttrande, men har inte avhört.

DOMSKÄL

Rätten har hållit syn i målet.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. Det är riktigt som nämnden i sitt yttrande anför, att den uppförda byggnaden är planenlig utom möjligen i det hänseendet att garaget – som, om det hade varit fristående, är uppfört i enlighet med plan – sammanbyggt med huvudbyggnaden, och, om detta ska anses innebära att den utgör del av huvudbyggnaden, därför kommit att uppföras i strid med den planbestämmelse som säger att huvudbyggnad skall uppföras minst fyra meter från tomtgräns. Det är också riktigt, att planhandlingarna innehåller en planillustration som icke hör till planens bindande delar men som utvisar ett utförande i det närmaste identiskt med det som faktiskt kommit till stånd.

En första fråga är hur planen ska tolkas. Om planillustrationen, ehuru formellt oförbindande, kan användas som tolkningsgrund i fråga om vad planförfattaren avsett med planen i det aktuella avseendet, kan det hävdas att planen medger sammanbyggnad av villa med garage utan att planbestämmelserna om huvudbyggnad skall tillämpas på garagedelen. Å andra sidan talar starka skäl för att i planer ofta förekommande begrepp av rättssäkerhetsskäl bör ges en standardiserad tolkning. Mot bakgrund av några visserligen nu äldre rättsfall (RÅ80 2:3 och RÅ 1971 not C 132) har den uppfattningen vunnit stadga, att en garagebyggnad som sammanbyggs med en bostadsbyggnad får anses utgöra del av huvudbyggnaden. Domstolen finner därför att planen skall anses innebära att det med bostaden sammanbyggda garaget utgör del av huvudbyggnaden och att det sökta utförandet således är planstridigt.

Det avgörande för utgången i målet är därför om utförandet kan tillåtas som en liten avvikelse i enlighet med 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Mot bakgrund av att planillustrationen i vart fall måste anses visa att det faktiska utförandet är förenligt med planens syfte, att byggnationen i övrigt inte strider mot planen, att avvikelsen inskränker sig till avsaknad av en luftspalt mellan garaget och bostaden, att garaget erhållit sin placering efter grannemedgivande, att inte heller den klagande grannen torde drabbas av någon olägenhet av garagets placering samt att någon upprepningseffekt inte torde kunna uppstå finner mark- och miljödomstolen att avvikelsen kan betraktas som en liten, godtagbar avvikelse från planen och att nämnden varit befogad att bevilja det sökta bygglovet.

Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och nämndens beslut att bevilja bygglov fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 28 augusti 2014.

Carl-Göran Heden

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.