



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060303

DOM
2016-10-11
Stockholm

Mål nr
P 2342-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-03-07 i mål nr P 905-16, se bilaga A

KLAGANDE

J N

MOTPARTER

1. I A

2. U B

3. M J

4. M R

5. Myndighetsnämnden i Båstads kommun
Vångavägen 2
269 80 Båstad

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Båstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Myndighetsnämndens i Båstads kommun beslut den 12 oktober 2015, dnr B 2015-000978, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X i Båstads kommun.

Dok.Id 1297211

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J N har yrkat, som han får förstås, att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Myndighetsnämndens i Båstads kommun beslut att bevilja det sökta bygglovet.

I A, U B och **M J** har motsatt sig ändring.

Myndighetsnämnden i Båstads kommun (nämnden) har tillstyrkt överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J N har sammanfattningsvis anfört följande. Mark- och miljödomstolens beslut – att huvudbyggnad ska placeras 3 meter från lokalgata – innebär att huvudbyggnaden måste placeras på prickad mark i strid med plan, att huvudbyggnaden hamnar mindre än 4 meter från tomtgräns mot fastighet Z/Y i strid med plan, och att garage inte kan uppföras på tomten. Enligt detaljplanen är det endast på tomter där det är möjligt som huvudbyggnad ska placeras 3 meter från lokalgata.

I A, U B och **M J** har sammanfattningsvis anfört följande. I planbestämmelserna anges tydligt att endast angiven utformning är tillåten. Det statueras vidare att markhöjder inom planområdet ska anpassas till anslutande gata. Markhöjden för anslutande gata är i detta fall +80,83 meter. Det föreligger en skillnad mellan planbestämmelserna och beviljat bygglov då föreslagen sockelhöjd på nybyggnationen har angivits till +82,2 meter. Huset placering i bygglovet överensstämmer inte heller med det som är angivet i planbestämmelserna.

I A och **U B** har dessutom lagt till i huvudsak följande. Det är högst möjligt att placera huset 3 meter från tomtgränsen som illustrationen visar i planbestämmelserna, då det finns en gångväg mellan tomt Y och X som ligger i gatans plan, och har en bredd på 1,5 meter. Om huvudbyggnaden placeras 3 meter från denna gångväg, så är avståndet 4,5 meter till

angränsande fastighet (Y). Ett garage kan uppföras närmast vändplan/gatan enligt illustration.

Nämnden har sammanfattningsvis anfört följande. Det som klagande J N anfört är enligt nämndens bedömning en korrekt beskrivning av de inkonsekvenser som länsstyrelsen beslut får för andra planbestämmelser. Det finns inga planavvikelser när det gäller avstånd från gata, då den planbestämmelsen inte är möjlig att tillämpa på den aktuella fastigheten, medan de andra planavvikelsena som skulle uppstå inte är flexibla till sin lydelse i plankartan.

M R har beretts tillfälle att yttra sig men inte avhört.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Ansökan om bygglov avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten X. Fastigheten omfattas av en detaljplan från 2009. Enligt planbestämmelserna ska huvudbyggnad placeras 3 meter från lokalgata enligt illustration där detta är möjligt samt minst 4 meter från tomtgräns. I illustrationen till detaljplanen har majoriteten av huvudbyggnaderna på de olika fastigheterna i planområdet placerats 3 meter från lokalgatan. Ett antal huvudbyggnader är emellertid placerade längre bort än 4 meter från lokalgatan. Huvudbyggnaden på fastigheten X har placerats något längre bort från lokalgatan än 3 meter.

I bygglovsansökan är huvudbyggnaden placerad betydligt längre söder- och österut på tomten än 3 meter från lokalgatan. Fråga i målet är om den sökta placeringen strider mot planbestämmelsen om att huvudbyggnaden ska placeras 3 meter från lokalgata enligt illustration där det är möjligt. Enligt bestämmelsens ordalydelse gäller detta krav alltså enbart om en sådan placering är möjlig. Kravet på att huvudbyggnaden ska placeras 4 meter från tomtgräns är däremot absolut. Frågan är då om det är möjligt att placera huvudbyggnaden på den aktuella fastigheten 3 meter från lokalgatan med hänsyn till att huvudbyggnaden även ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Mark- och miljööverdomstolen gör inledningsvis bedömningen att det inte finns stöd för att uttrycket ”tomtgräns” i planbestämmelsen ska tolkas på något annat sätt än att det är den egna fastighetens tomtgränser som avses. För att huvudbyggnaden ska kunna placeras så att kravet på högst 4 meters avstånd uppfylls, dels mot tomtgränsen i norr, dels mot tomtgränsen i väster, är det Mark- och miljööverdomstolens bedömning att det inte samtidigt är möjligt att placera huvudbyggnaden 3 meter från lokalgatan. Att huvudbyggnaden på fastigheten X inte heller i illustrationen, som den aktuella planbestämmelsen hänvisar till, förlagts på 3 meters avstånd från lokalgata utgör ytterligare stöd för att en sådan placering inte är att anse som möjlig på fastigheten. Bestämmelsen i detaljplanen om att huvudbyggnaden ska placeras 3 meter från lokalgata är således inte tillämplig på fastigheten X.

I bygglovsansökan är huvudbyggnaden även placerad längre söder- och österut på tomten än den placering som anges på illustrationen. Hänvisningen till illustrationen i planbestämmelsen får med hänsyn till ordalydelsen anses avse tremeterskravet. Eftersom en planillustration inte har någon rättsverkan i sig kan den placering som illustrationen visar för huvudbyggnaden på fastigheten X inte anses ha någon bindande verkan vid bygglovsprövningen. Inte heller har uppgifterna i planbeskrivningen, om att en målsättning med planen är att ge gatorna och vändplatserna ett rumsligt sammanhang genom att låta byggnader och vegetation så långt möjligt omsluta dessa, någon självständig rättsverkan när planbestämmelsen inte ger stöd för en sådan begränsning av placeringen.

Av bygglovshandlingarna framgår att den ansökta placeringen av huvudbyggnaden innebär att 4 meter från fastighetens tomtgränser innehålls. Den ansökta placeringen stämmer således överens med de bestämmelser om avstånd i detaljplanen som är tillämpliga för fastigheten X.

I detaljplanen anges även att markhöjder inom planområdet ska anpassas till anslutande gata. Av situationsplanen framgår att markhöjden invid garaget är ca 70 centimeter över anslutande gata och att markhöjden invid huvudbyggnaden ligger ca 1,20 meter över anslutande gata. Med beaktande av avstånden mellan byggnaderna och

anslutande gata samt att tomten och planområdet sluttar, delar Mark- och miljööverdomstolen länsstyrelsens bedömning att höjden, vid den ansökta placeringen, i tillräcklig mån får anses anpassad till anslutande gata.

Bygglovets är således förenligt med detaljplanen. Något hinder i övrigt mot att ge bygglov har inte framkommit. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att ge bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Johan Svensson och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredraganden har varit Julia Nyberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:4

DOM
2016-03-07
meddelad i
Växjö

Mål nr P 905-16

KLAGANDE

J N

MOTPART

1. Myndighetsnämnden i Båstad kommun
Vångavägen 2
269 80 Båstad

2. I A och U B

3. M J

4. M R

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut från den 11 februari 2016 i ärende nr 403-29881-2015, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Båstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 357943

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Myndighetsnämnden i Båstad kommun (nämnden) beslutade den 12 oktober 2015, dnr B 2015-000978, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X i Båstads kommun. Beslutet överklagades av I A, U B, M J och M R till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av J N.

YRKANDEN M.M.

J N yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov. Tills stöd för sin talan anför han i huvudsak följande.

Den 12 oktober 2015 beviljade nämnden bygglov på X. Detta kommunbeslut överklagades till länsstyrelsen av närboende som förlorar viss utsikt. Länsstyrelsen slarvade emellertid med läsningen av detaljplanen. Detaljplanen är mycket tydlig, 3-metergränsen mellan gata och huvudbyggnad gäller endast tomter där det är möjligt. Kommunen läste rätt men länsstyrelsen missade tyvärr detta. Detaljplanens illustration är endast vägledande, inte tvingande, avseende X och ett antal andra fastigheter i området.

På fastigheten X är det inte möjligt att placera huvudbyggnaden tre meter från lokalgatan. Huvudbyggnaden skulle då hamna närmre än 4 meter från grannen på Z. Det skulle då ej heller gå att uppföra carport/garage på tomten eftersom huvudbyggnaden hamnar i vägen.

X skiljer sig från alla andra tomter i området på en avgörande punkt. Endast 4 meter angränsar till lokalgatan, det är en så kallad 'trång infart'.

Hans bolag ägde marken som kommunen planlade år 2009, och han arbetade då nära planarkitekten (Staffan Bolander) och vet därmed att intentionen inte var att 3-meterskravet skulle gälla för alla fastigheter, utan endast där detta är möjligt.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att huvudbyggnadens placering strider mot detaljplanen. Då det finns möjlighet att placera huvudbyggnaden tre meter från lokalgata är undantaget för situationer där detta inte är möjligt inte tillämpligt i förevarande fall. En placering enligt det ansökta bygglovet innebär således en avvikelse från detaljplanen.

Liksom länsstyrelsen funnit bör frågan om huruvida bygglov ändå kan lämnas, med tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen om liten avvikelse, prövas av nämnden som första instans. Målet ska därmed i enlighet med länsstyrelsens beslut återförvisas till nämnden för sådan bedömning och beslut. Vad J N anfört i sitt överklagande föranleder inte domstolen att komma till annan slutsats än länsstyrelsen gjort i sin prövning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande, i anledning av mellanliggande helgdag, senast den 29 mars 2016.

Lena Stjernqvist

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Ida Lauridsen.