



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2016-03-09
Stockholm

Mål nr
P 7852-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-08-18 i mål P 2417-15, se bilaga

KLAGANDE

S B

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Växjö kommun

Box 1222

351 12 Växjö

2. A E

3. M E

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Röllekan 1 i Växjö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Växjö kommuns beslut den 10 december 2014, § 239, dnr 2014/BN0302, att meddela bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Röllekan 1 och avslår ansökan.

Dok.Id 1259668

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

S B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva beviljat bygglov.

A E och M E har motsatt sig S B yrkande om ändring av det överklagade beslutet.

Byggnadsnämnden i Växjö kommun (nämnden) har motsatt sig S Bs yrkande om ändring av det överklagade beslutet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S B har till stöd för sin talan i Mark- och miljööverdomstolen tillagt i huvudsak följande. **A E** och **M E** har påstått att ett garage inte får plats i söder. Där ligger dock redan ett garage närmare **A Es** och **M Es** tomtgräns än 4,5 meter, vilket de måste ha godkänt. Det borde även vara möjligt att uppföra nu aktuellt garage närmare grannes tomtgräns i söder än 4,5 meter. Berg i dagen utgör en komplikation men inte något hinder. Lusthuset är en altan med ett speciellt tak men inte en byggnad, varför avståndet till byggnad ska räknas fram till bostadshuset. En utfart mot Skansvägen är lämpligare då vägen är bredare där jämfört med Hökvägen som dessutom är mer trafikerad av oskyddade trafikanter.

A E och **M E** har till stöd för sin talan angivit i huvudsak följande. Det finns en byggrätt kvar för deras bostadshus. En tillbyggnad är endast möjlig söderut till följd av bestämmelser i detaljplanen om punktprickad mark, husets placering på tomten och planlösning.

Garagets tänkta placering borgar för ett ändamålsenligt byggande. Garaget förläggs till ett ställe på tomten som på ett lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse och till närbelägen mark, gata m.m. På den tänkta platsen har infart och bilparkering varit placerad sedan huset byggdes 1950. Placeringen innebär att infart och garage placeras nära källaringången, varifrån anslutning till huvudingången finns, på så vis att

logistiken optimeras. Genom den tänkta placeringen används tomten på bästa sätt, bl.a. bevaras mer lämpliga delar för lek och rekreation.

Någon alternativ placering av det tänkta garaget finns inte. Ett garage med rimligt avstånd till gatan får inte plats med utfart mot Skansvägen. Det skulle till stor del hamna på punktprickad mark och inte klara 4,5 meters avstånd mot fastighetsgräns i söder. En annan placering av garaget kommer att medföra ingrepp såsom borttagande av en gammal gjuten naturstensmur och troligtvis även att del av en bergkulle måste sprängas bort. Lusthuset är, enligt definitionen i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, en byggnad hopbyggd med bostadshuset och altanen. Enligt deras uppfattning är Skansvägen inte en mindre trafikerad väg än Hökvägen. Skansvägen är en tillfartsväg till cirka fyra gånger fler fastigheter och har även mer genomfartstrafik.

De vidhåller att nu aktuell placering av garaget är planenlig i enlighet med bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, varför S Bs yrkande om ändring av det överklagade beslutet ska avslås. Flera fastigheter i närområdet har, med stöd i samma detaljplan, beviljats bygglov för garage eller carport med placering som strider mot 39 § andra stycket BS. Byggnadsnämnden har uppenbarligen i dessa fall ansett att planenlighet råder. Om Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle finna att den föreslagna placeringen strider mot planen bör den bedömas som en mindre avvikelser. I sådant fall är de villiga att begränsa sin ansökan om bygglov på så vis att garagebyggnaden inte till någon del kommer att uppföras på punktprickad mark. Garaget skulle i sådant fall bli fyra kvadratmeter mindre och ligga i linje med egenskapsgränsen. Om Mark- och miljööverdomstolen finner att avvikelserna kan bedömas som mindre yrkar de att målet avgörs utan att återförvisas till nämnden.

Nämnden har beretts tillfälle att yttra sig men har inte haft något att tillägga.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL*Prövningsramen*

Mark- och miljööverdomstolen kan enbart pröva frågor som ryms inom det överklagade beslutet. Vad A E och M E har anfört om att ändra sin ansökan om bygglov på så sätt att ingen del av garagebyggnaden kommer att uppföras på punktprickad mark, kan således inte prövas nu av Mark- och miljööverdomstolen.

Tillämpliga bestämmelser

Som framgår av länsstyrelsens beslut gäller för den aktuella fastigheten en stadsplan från 1954 såsom detaljplan. I avsaknad av planbestämmelser avseende byggnaders placering i förhållande till varandra på samma tomt ska 39 § BS tillämpas. Enligt den bestämmelsens andra stycke får avståndet mellan byggnader på samma tomt inte vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Enligt bestämmelsens tredje stycke kan byggnadsnämnden medge undantag från avståndsregeln i andra stycket om det är påkallat av särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om dessa förutsättningar är uppfyllda betraktas åtgärden som planenlig (jfr RÅ 1994 ref. 8).

Den sökta åtgärden

A E och M E har ansökt om bygglov för att uppföra ett garage på fastigheten Röllekan 1. Avståndet mellan det planerade garaget och huvudbyggnaden är 1,5 meter. Av detaljplanen framgår att byggnad inte får uppföras till högre höjd än 7,6 meter, vilket innebär att avståndet mellan garage och huvudbyggnad inte får vara mindre än 7,6 meter.

Särskilda skäl för undantag enligt 39 § tredje stycket BS

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket BS ska ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan föreligga om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se t.ex. RÅ 1985 2:11, RÅ 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8). Fastighetens topografi, eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, är sådana omständigheter som kan medföra att det inte är möjligt att uppföra byggnad på en annan, ändamålsenlig plats så att kravet på avstånd mellan byggnader uppfylls. För att undantag ska komma i fråga bör byggnaden i sådana fall även tillgodose ett för fastigheten angeläget behov (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2014 i mål nr P 6026-14 och dom den 20 januari 2016 i mål nr P 5529-15). Av praxis kan utläsas att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen är förhållandena på Röllekan 1 sådana att det, utöver nu sökt placering, finns möjlighet att uppföra ett garage på annan plats inom tomten. Av handlingar i målet framkommer det inte att den aktuella fastigheten har någon särskild egenskap som gör att den skiljer sig från övriga fastigheter som omfattas av planen när det gäller möjlighet att efterleva planens bestämmelse angående tillåten placering av byggnad. Det förhållandet att det redan finns ett lusthus på tomten, vilket kan komma att försvåra upprätthållandet av avståndsbestämmelserna i 39 § andra stycket BS, ändrar inte den bedömningen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen finns det inte särskilda skäl för undantag enligt 39 § tredje stycket BS. Garagets placering är således planstridig.

Även om en åtgärd strider mot gällande plan kan bygglov under vissa omständigheter beviljas med stöd av 9 kap. 31 b eller 31 c §§ PBL. I förevarande fall kommer garaget att placeras 1,5 meter från huvudbyggnaden istället för det planenliga avståndet på 7,6 meter. Byggnaden kommer dessutom till viss del att ligga på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Avvikelserna innebär att i stort sett hela byggnaden kommer att vara planstridigt placerad. Denna planavvikelse kan inte betraktas som liten.

Förutsättningar som medför att avvikelser skulle kunna ses som godtagbara med stöd av 9 kap. 31 c § PBL finns inte.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att bygglov för ansökt åtgärd inte kan ges. Mark- och miljödomstolens dom och nämndens beslut ska därför upphävas och ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Mikael Hagelroth och Eyvor Helmenius, referent, samt tekniska rådet Maria Lotz.

Föredragande har varit Maria Göransson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-08-18
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2417-15

KLAGAND
E S B

MOTPART
1. A E

2. M E

3. Byggnadsnämnden i Växjö kommun
Box 1222
351 12 Växjö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Kronobergs läns beslut 2015-05-27 i ärende nr 403-509-2015, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Röllekan 1, Växjö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 333878

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 08:00-16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Växjö kommun (nedan nämnden) beslutade den 10 december 2014 att bevilja bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Röllekan 1 i Växjö kommun.

Nämndens beslut överklagades av S B till Länsstyrelsen i Kronobergs län (nedan länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 27 maj 2015 att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av S B till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

S B yrkar, som det får förstås, att beviljat bygglov upphävs. Han anför i huvudsak följande. Garagets nuvarande placering skulle medföra avsevärda men både ekonomiskt och estetiskt för honom och framtida ägare till Röllekan 1.

Nuvarande placering av garaget medför att det blir trångt och inklämt. Passage mellan huvudbyggnaden och garaget skulle inte vara möjlig. Ett enkelgarage har inte plats för alla saker som en modern flerbarnsfamilj samlar på sig. Han är rädd att baksidan av garaget blir uppställningsplats för de saker vilka inte får plats i garaget t.ex. husvagn, cyklar, stegar, takboxar m.m. Även om nuvarande ägare lovar att baksidan av garaget inte ska bli en uppställningsplats så är det ingen garanti att nästa ägare vid en eventuell försäljning håller sig till det. Eftersom en flerbarnsfamilj av idag behöver större förvaringsutrymme anser han att ett dubbelgarage med den alternativa placeringen är att föredra, där det finns mer utrymme.

Enligt PBL får inte punktprickad mark bebyggas. Undantaget från bebyggelse på punktprickad mark ligger utmed Skansvägen och inte Hökvägen. Enligt 39 b § BS ska avståndet mellan garage och huvudbyggnad vara 7,6 meter. Enligt 39 § tredje

stycket krävs särskilda skäl samt att det kan ske utan men för granne om undantag ska ges. Det tänkta garaget kommer att skymma utsikten från både altan och panoramafönster i hall och vardagsrum. Garage med alternativ placering utmed Skansvägen kommer att få närmare till bostadshusets huvudingång, vilket främjar samverkan mellan huvudbyggnad och garage. En utfart mot den bredare och mindre trafikerade Skansvägen skulle vara smidigare. Ovanstående är enligt hans uppfattning inte någon smärre avvikelse som gör att bygglov kan medges.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning. Vad S B anför föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 8 september 2015.

Bengt Johansson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Höglund.