



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060303

**DOM**  
2020-11-06  
Stockholm

Mål nr  
P 10189-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-09-11 i mål nr P 7885-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. BH

2. KH

Samma adress som 1

### Motpart

1. CH

2. FH

Samma adress som 1

3. Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun  
185 83 Vaxholm

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av fritidshus m.m. på fastigheten A i Vaxholms kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Vaxholms kommun beslut den 23 maj 2018, dnr SBN/BYGG 2017:982, att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus, komplementbyggnad och stödmurar på fastigheten A och avslår ansökan.

---

Dok.Id 1633502

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BH och KH** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om bygglov.

**CH, FH och Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BH och KH** har till stöd för sin talan hänvisat till vad de anfört i underinstanserna och tillagt/förtydligt i huvudsak följande: Tomten är för liten för den föreslagna byggnationen. Byggnadernas storlek bör anpassas till tomtens förutsättningar och kan placeras så att bestämmelsen om minsta avstånd mellan byggnader följs.

Byggnationen behöver då inte heller ske på punktprickad mark. Det som underinstanserna bedömt vara en komplementbyggnad består av tre i höjddled klart åtskilda byggnadskroppar utan inre förbindelse. Byggnadskropparna är placerade i kraftig lutning och det är missvisande att bestämma byggnadshöjd utifrån en gemensam medelmarknivå. Byggnadshöjden bör istället bedömas mot en medelmarknivå för respektive byggnadskropp, vilket ger en byggnadshöjd om 5–5,5 meter för de tre byggnadskropparna. Dessa byggnadshöjder överstiger planens bestämmelse om tillåten byggnadshöjd för envåningsbyggnader om 4,4 meter och allmän praxis. På tomten finns redan en komplementbyggnad i form av ett Attefallshus.

De har till stöd för sitt överklagande gett in ett flertal handlingar, bl.a. en handling om byggnadshöjd och beräkning av markens medelnivå.

**CH och FH** har till stöd för sin talan hänvisat till vad de anfört i underinstanserna och tillagt i huvudsak följande: Detaljplanen medger en byggnadshöjd som överstiger den som ansökan avser. Komplementbyggnaden är en byggnad som följer terrängen i höjd med nockhöjder som varierar mellan olika nivåer. Planen medger flera komplementbyggnader om sammanlagt totalt 60 m<sup>2</sup>.

**Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Frågan om rätt att beträda en grannfastighet för att uppföra eller underhålla en byggnad faller utanför bygglovsprövningen. De begränsade möjligheter som finns att bebygga tomten i kombination med den byggrätt som detaljplanen ger innebär särskilda skäl för undantag från bestämmelsen om minsta avstånd mellan byggnader på samma tomt i 39 § byggnadsstadgan. Att komplementbyggnaden tillåts uppföras i tomtgränsen är huvudsakligen en konsekvens av detaljplanen. Ansökan avser en komplementbyggnad eftersom det är fråga om en byggnadskropp som såväl fysiskt som visuellt hänger samman. Det finns inte anledning att ifrågasätta marknivåerna som är angivna på nybyggnadskartan.

#### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsen beslut med de tillägg som mark- och miljödomstolen har gjort i sin dom och vad som följer nedan.

*Finns särskilda skäl för undantag från regeln om minsta avstånd mellan byggnader?*

En av huvudfrågorna i målet är om det finns anledning att bevilja undantag från bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, om minsta avstånd mellan byggnader på samma tomt. Så som mark- och miljödomstolen har redogjort för får sådant undantag meddelas om det är påkallat av särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet, eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området.

I bygglovshandlingarna finns bl.a. följande ritning av de ansökta byggnaderna:



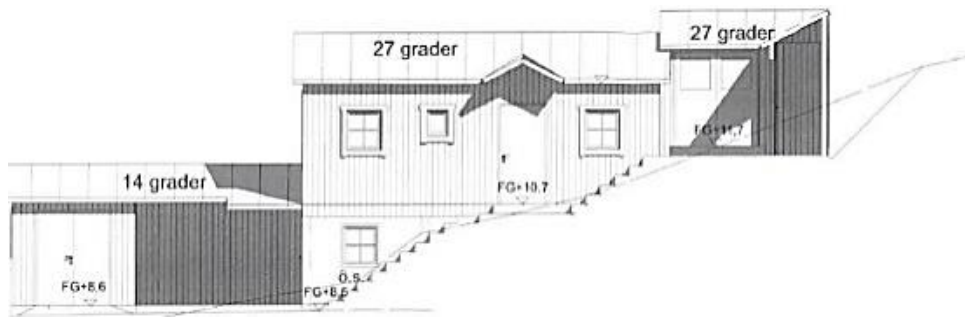
Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vid denna bedömning att det finns begränsningar i möjligheten att bebygga fastigheten med anledning av topografin och att delar av fastigheten inte får bebyggas. Det är dock en stor skillnad mellan det minsta tillåtna avståndet mellan byggnaderna om 7,6 meter och det i ansökan angivna avståndet om 1,3 meter. Med hänsyn till att det är fråga om nybyggnation bedömer domstolen att det är möjligt att utforma och placera byggnader på annat sätt än vad som gjorts trots tomtens begränsningar. Det föreligger därför inte särskilda skäl att medge undantag från bestämmelsen i 39 § BS och åtgärden avviker därför mot planen i denna del.

*Avser ansökan en eller flera komplementbyggnader?*

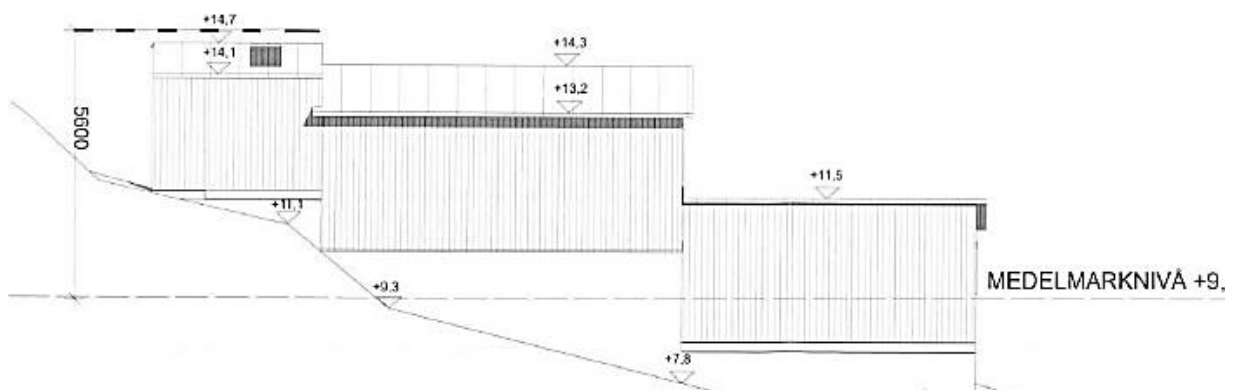
En annan central fråga i målet är om ansökan avser en eller flera komplementbyggnader.

I 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges att byggnad är en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

I bygglovshandlingarna finns i huvudsak följande ritningar av den ansökta komplementbyggnaden:



Fasad mot öster



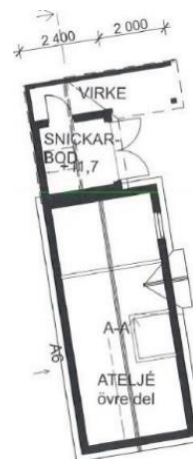
Fasad mot väster



Plan -1/2



Plan 0



Plan 1

Mark- och miljööverdomstolen anser att det av ritningarna framgår att den aktuella byggnationen består av flera sammanbyggda komplementbyggnader som såväl visuellt som funktionellt är åtskilda; utrymmena är avsedda för olika ändamål och har delvis separata entréer. Med hänsyn till dessa omständigheter bedömer domstolen att det inte är fråga om en komplementbyggnad utan istället tre. Åtgärden avviker därför mot planen även i denna del.

*Är avvikelserna sådana att bygglov ändå kan ges?*

Det återstår för Mark- och miljööverdomstolen att ta ställning till om avvikelserna från planen enligt 9 kap. 31 b § PBL kan godtas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Utöver de avvikelser som domstolen konstaterat ovan, finns ytterligare två avvikelser som nämns i mark- och miljödomstolens dom. Dessa avser att huvudbyggnaden kommer att placeras fyra meter från tomtgräns istället för det i detaljplanen föreskrivna avståndet om 4,5 meter och att 12 m<sup>2</sup> stödmur med tillhörande markterrass kommer att placeras på punktprickad mark. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan dessa avvikelser vid en sammantagen bedömning inte anses vara en sådan liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Avvikelseerna kan inte heller godtas med stöd av övriga bestämmelser i 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § PBL.

Bygglov kan med anledning av det inte meddelas för den ansökta åtgärden. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut om bygglov upphävs och ansökan avslås. Mot bakgrund av det saknar domstolen anledning att gå in på ytterligare frågor i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Josefin Sahlin, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-09-11  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 7885-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. IA

2. BH

3. KH

Adress som 2

4. MHAO

5. VHAO

Adress som 4

### **Motpart**

1. CH

2. FH, Adress som 1

3. Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun  
185 83 Vaxholm

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-11-14 i ärende nr 403-29407-2018, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av fritidshus, komplementbyggnad och stödmurar på fastigheten A i Vaxholms kommun

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 596655

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30



**YRKANDEN M.M.**

**IA** (ägare till grannfastigheten B) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet.

Till stöd för sin talan har hon, utöver vad som förts fram hos länsstyrelsen, anført att utsikten och boendemiljön för B påverkas väsentligt mycket mer av fastigheten A än av fastigheten D samt att värdet på hennes fastighet påverkas när sjöutsikten minskar med 30 procent.

**BH** och **KH** (ägare till grannfastigheten D) har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovet. I andra hand har de yrkat att ärendet återförvisas till nämnden för förnyad prövning som föregås av en planändring.

Till stöd för sin talan har de, utöver vad som förts fram hos länsstyrelsen, anført i huvudsak följande: Byggnationen har för litet avstånd mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader och antalet komplementbyggnader har blivit för många. Komplementbyggnadernas placering i tomtgräns till D med en 17 meter lång och över sex meter hög plankvägg ger en betydande restriktion och värde-minskning av fastigheten. Varken uppförande av, eller underhåll för, de aktuella byggnaderna kan ske utan tillträde till D. Det innebär det saknas förutsättningar för genomförande av bygglovet. Länsstyrelsen har ansett att det är i sin ordning att acceptera byggnader som kräver bergschakt och stödmurar på grund av att byggnaderna inte anpassas till tomtens marknivåer. Komplementbyggnaden ska ses som tre olika hus som uppförs på olika nivåer. Bygglovet har beviljats på felaktig grund när det gäller befintliga marknivåer.

Det bör vara möjligt att genom en enkel planändring minska det prickade området på fastigheten för att därigenom möjliggöra en annan placering av byggnaderna.

**MHAO** och **VHAO** (ägare till grannfastigheten C) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva bygglovets.

Till stöd för sin talan har de, utöver vad som förts fram hos länsstyrelsen, anfört i huvudsak följande: Bygglovets innehåller flertalet markanta avvikelser från detaljplanen, bland annat avseende höjd, avstånd till grannfastigheter och bebyggelse på prickad mark. Den nya stödmuren och markutfyllnaden bidrar till att medelmarknivån höjs och därmednockhöjden på huvudbyggnaden. Vidare ligger de tre komplementbyggnaderna, endast en är tillåten enligt detaljplanen, för nära huvudbyggnaden. Länsstyrelsen har angett att det finns särskilda skäl för att göra en avvikelse, men har inte motiverat vilka dessa är. Både nationella byggstadgar och brandskydd åsidosätts genom beslutet om bygglov. Deras utsikt söderut blockeras närmast fullständigt till följd av den höjda marknivån och det faktum att huset hamnar flera meter högre än nuvarande byggnad. Den nya byggnaden smälter inte in utan dominerar kringliggande bebyggelse och natur. Det finns alternativa sätt att placera och utforma byggnaderna för att minska påverkan på omgivningen.

**CH** och **FH** har motsatt sig ändring.

De har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det sökta bygglovets överensstämmer med detaljplanen (DP 214). Detaljplanen har inga begränsningar avseende nockhöjd för huvudbyggnad. Fastigheten togs i anspråk för byggnation och boende redan år 1936 på samma plats som den planerade huvudbyggnaden. Det planerade gårdshuset följer de regler som gäller för detaljplanen och är inte en attefallsbyggnad. Den enda avvikelsen från detaljplanen är att en del av muren är belägen med tolv kvm på prickad mark.

**Nämnden** har motsatt sig ändring och hänvisat till sitt tidigare ställningstagande.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut med nedanstående tillägg.

*Allmänna utgångspunkter för bedömningen*

Förutsättningar för att ge bygglov inom områden som omfattas av detaljplan anges i 9 kap. 30 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt denna bestämmelse ska bygglov ges bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller kraven i vissa bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Bygglov får dock ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, se 9 kap. 31 b § första punkten PBL.

Fastigheten A omfattas av byggnadsplan DP 214 som fastställdes den 13 november 1970. Planen saknar bestämmelse om bl.a. avstånd mellan byggnader. Av övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen ska därmed 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen. Av 39 § BS följer att bl.a. avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden får enligt paragrafens tredje stycke göra undantag från avståndskravet om det är påkallat av särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området.

Det är inte närmare definierat vad som kan utgöra särskilda skäl. De omständigheter som kan betecknas som särskilda skäl bör begränsas till sådant som medför att den aktuella fastigheten har någon särskild egenskap eller annat kännetecken som gör att den skiljer sig från övriga fastigheter som omfattas av planen när det gäller möjligheten att efterleva t.ex. en bestämmelse angående avstånd mellan byggnader. En annan tillämpning skulle innebära en otillåten omprövning av de överväganden som gjordes vid planens tillkomst av vad som är tillåten placering av byggnad (jfr MÖD 2017:12).

Särskilda skäl kan föreligga 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, kan medföra att undantag medges. Åtgärden bör i sådana fall även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten.

Behovet får anses angeläget om åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för och om flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt 39 § andra stycket BS, kan få motsvarande behov tillgodosett (MÖD 2016:2 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 oktober 2018 i mål nr P 3263-18).

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

I detta fall får endast 500 kvm av fastighetens 1316 kvm bebyggas då resterande del är punktprickad mark som inte får bebyggas samt är allmän plats avsedd för park. Det innebär att en stor del av fastigheten inte får bebyggas. I detta avseende skiljer sig fastigheten från flertalet andra fastigheter i området. Det faktum att den del av fastigheten som får bebyggas är relativt liten gör, tillsammans med fastighetens topografi, att det finns få alternativ när det gäller placering av byggnader på fastigheten. Mark- och miljödomstolen delar därför underinstansernas bedömning att det i detta fall finns särskilda skäl för att medge ett kortare avstånd mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden än vad som anges i 39 § BS. Uppförande av en komplementbyggnad överensstämmer med det ändamål marken har och behovet kan sannolikt tillgodoses inom flertalet fastigheter inom planområdet utan avsteg från 39 § BS. Ett kortare avstånd mellan byggnaderna inom fastigheten kan inte antas innebära men för grannarna. Det har vidare inte framkommit att det skulle föreligga någon fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Eftersom det finns särskilda skäl är placeringen av komplementbyggnaden i förhållande till huvudbyggnaden planerlig (RÅ 1994 ref. 8).

Beträffande komplementbyggnaden har klagandena även framfört synpunkten att det är fråga om tre byggnader i stället för en. På grund av terrängens lutning är komplementbyggnaden uppförd i olika nivåer. Enligt mark- och miljödomstolen är det dock fråga om en sammanhängande konstruktion under ett tak och byggnaden är att betrakta som *en* komplementbyggnad (jfr MÖD 2015:46).

Huvudbyggnaden kommer som närmast att vara placerad 4,0 meter från tomtgränsen mot fastigheten E vilket avviker mot detaljplanens bestämmelse om att minska avstånd ska vara 4,5 meter. Nämnden har inte tagit upp denna avvikelse i sitt beslut, medan länsstyrelsen har ansett att avvikelsen är liten. Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning. Beträffande placeringen av tolv kvm av stödmur med tillhörande markterrass på punktprickad mark delar domstolen underinstansernas bedömning att även denna avvikelse är liten. Domstolen anser att avvikelserna även sammantaget kan godtas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

I övrigt är sökta åtgärder planenliga.

När det gäller kraven på anpassning och utformning i 2 kap. 6 § PBL samt bedömningen av om åtgärderna kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § PBL, gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som länsstyrelsen.

Detta innebär att överklagandena ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (MMD- 02)

Överklagande senast den 2 oktober 2019.

Malin Wik

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Gustafsson.