



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060201

**DOM**  
2017-03-17  
Stockholm

Mål nr  
P 9855-16

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-24 i mål nr P 1983-16, se bilaga A

### **KLAGANDE**

1. MY

2. SY

### **MOTPART**

1. Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun

2. MA

3. AB

Ombud för 2 och 3: Advokat DZR

### **SAKEN**

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Södertälje kommun

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Södertälje kommun beslut den 29 september 2015 (dnr 2014-02151, § 147) att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X och avslår ansökan.

Dok.Id 1323566

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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.hovratt@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**MY** och **SY** har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och att länsstyrelsens beslut ska fastställas.

**Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun** har avstått från att yttra sig.

**MA** och **AB** har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**MY** och **SY** har anfört bl.a. följande:

Det är inte fråga om en liten avvikelse. Utgångspunkten för bedömningen ska vara skillnaden mellan garagets ursprungliga utformning med ett platt tak och den nuvarande utformningen. Genom att garaget och bostadshuset har byggts samman till en huvudbyggnad, räknas det tidigare garaget som en del av bostadshuset. Ett bostadshus skulle knappast ha tillåtits så nära tomtgränsen. Tillbyggnadens takvinkel och närhet till tomtgräns innebär dessutom en fara i förhållande till deras fastighet då det kan rasa ner snö och istappar.

**MA** och **AB** har anfört bl.a. följande:

Bostadshuset och garaget är lagligen uppförda och överensstämmer med gällande plan. Planen reglerar genom punktprickning var bebyggelse får ske och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, är därför inte tillämplig. Eftersom planen saknar reglering avseende avstånd till tomtgräns mellan Y och X föreligger inte någon avvikelse från planen. Om 39 § BS skulle anses tillämplig så är undantagsbestämmelsen i tredje stycket tillämpligt. Eftersom den befintliga bebyggelsen är planenlig ska även den sökta åtgärden betraktas som planenlig. I vart fall får det anses vara fråga om en liten avvikelse.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Målet gäller en ansökan om bygglov i efterhand avseende höjning av taknocken, vilket innebär en tillbyggnad, på huvudbyggnaden på fastigheten X.

Fastigheten X omfattas av en stadsplan från 1944 och en ändringsplan från 1955. Stadsplaner och övriga planer som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av sistnämnda lag (punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Stadsplanen och ändringsplanen ska alltså anses gälla som detaljplan antagen med stöd av ÄPBL.

Aktuell plan saknar bestämmelse om minsta avstånd till grannes tomtgräns. Planens bestämmelse om att viss mark, s.k. punktprickad mark, mot gata inte får bebyggas reglerar inte avståndet mellan en byggnad och gränsen mot granntomt. Därmed ska 39 § BS tillämpas som bestämmelse i planen (17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL). Byggnad får således som huvudregel inte läggas på mindre avstånd från gräns mot granntomt än 4,5 meter (39 § andra stycket BS). Vidare framgår av aktuell plan att byggnadens bottenyta inte får överstiga en areal av 150 kvadratmeter.

Förutsättningarna för att ge bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap. 30 § PBL. En fråga av betydelse är om det byggnadsverk som åtgärden avser är förenligt med planen. Den byggnad som ansökan i målet gäller, avviker från detaljplanen i två avseenden; den är placerad 1,5 meter från grannens tomtgräns och byggnadsarean är 175 kvadratmeter. Därmed avviker byggnaden från planens krav dels vad gäller avstånd till granntomt med 3 meter, dels från högsta tillåtna byggnadsarea med 25 kvadratmeter. Båda dessa avvikelser har dock godtagits med stöd av 9 kap. 31 b § PBL vid tidigare bygglovsprövning den 18 mars 2014. Eftersom avvikelserna godtagits hindrar inte det faktum att byggnaden avviker från planen att bygglov ges för en tillbyggnad (9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL).

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL ska även bedömas om den sökta åtgärden strider mot detaljplanen. Varje åtgärd som ska företas inom ett område med detaljplan,

vare sig det är fråga om en ny byggnad, tillbyggnad eller annan ändring måste prövas mot planbestämmelsen i den mån det finns en sådan som reglerar åtgärden (MÖD 2014:24). Den nu sökta tillbyggnaden ska alltså prövas mot avståndskravet i 39 § andra stycket BS trots att avståndet godtagits vid tidigare bygglovsprövning avseende huvudbyggnaden. Tillbyggnaden kommer att placeras på mindre avstånd från gräns mot granntomt än 4,5 meter.

Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området, går det att medge undantag från avståndskravet (39 § tredje stycket BS). Om dessa förutsättningar är uppfyllda är den sökta åtgärden planenlig. Bedömningen av om det finns särskilda skäl ska göras 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 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8). Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, kan också medföra att undantag medges. Åtgärden bör i sådana fall även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2014 i mål nr P 6026-14). 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). Eftersom 39 § tredje stycket BS är en undantagsbestämmelse bör den tillämpas restriktivt. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning föreligger inte några särskilda skäl i detta mål att frångå bestämmelsen om minsta avstånd till grannes tomtgräns. Tillbyggnaden är därmed att anse som planstridig.

Trots att åtgärden strider mot detaljplan, kan bygglov ändå ges om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och om det är fråga om en liten avvikelse (9 kap. 31 b § PBL). En samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits (9 kap. 31 d § PBL). I aktuellt mål avviker huvudbyggnaden från planen vad gäller högsta tillåtna byggnadsarea och avstånd till tomtgräns. Dessa avvikelser är så omfattande att en samlad bedömning medför att bygglov för den

nu sökta tillbyggnaden, nämligen höjningen av taknocken, inte kan ges. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut att bevilja bygglov upphävs och ansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Li Brismo, referent.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-10-24  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 1983-16

### **KLAGANDE**

1. MA

2. AB

Ombud för 1 och 2: Advokaten DZR

### **MOTPARTER**

1. Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun

2. A-KC

3. JC

4. MY

5. SY

### **SAKEN**

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Södertälje X

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2016-02-29 i ärende nr 4032-39323-2015, se bilaga 1

---

### **DOMSLUT**

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommuns beslut den 29 september 2015, § 147, att ge bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Södertälje X.

---

Dok.Id 459095

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun (stadsbyggnadsnämnden) gav MA och AB bygglov i efterhand för en höjning av taknocken på fastigheten Södertälje X. Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagades av A-K och JC samt M och SY till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som upphävde bygglovet.

MA och AB har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

MA och AB har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov i efterhand.

A-KC, JC, MY och SY (i fortsättningen A-KC m.fl.) har bestritt ändring.

Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun har, som nämnden får förstås, vidhållit sitt beslut om bygglov i efterhand.

## UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

### MA och AB

Det är ostridigt att det garage som uppfördes 1973 ligger närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Enligt underinstanserna saknar gällande detaljplan en bestämmelse om byggnadens placering och att 39 § byggnadsstadgan därför är tillämplig.

Det bestrids att 39 § byggnadsstadgan är tillämplig. För fastigheten X gäller dels en stadsplan från 1941, dels en tilläggsplan från 1954. De två planerna anger att punktprickad mark inte får bebyggas. Ursprungligen var prickmarkeringen utlagd i fastighetsgränsen mot kvartersmark. Fastigheten har därefter avstyckats varvid fastigheter bildats som inte har prickmark i fastighetsgräns men planens bestämmelser om vilken mark som får bebyggas finns fortfarande kvar.

Fastigheten X har bestämmelsen ”Ö II”. I 1941 års plan finns bl.a. följande planbestämmelse.

- §4 Byggnads läge å tomt och byggnads utformning  
Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, må byggnad, å med II eller I utan bokstavsbeteckningar angivna områden, kunna förses med från marken utgående utsprång intill ett mått av en (1) meter utöver gräns mot vidliggande med punktprickning betecknad kvartersmark, och under förutsättning att motsvarande indragningar göras så, att byggnadens bottenyta ej ökas utöver den i stadsplanen angivna.

I tillägg till denna bestämmelse om byggnads placering innehåller stadsplanen prickad mark runt om byggnadskvarteret och i §3 anges beträffande prickad mark att detta område inte får bebyggas. Sammantaget med §4 anger planen alltså att på en fastighet som saknar bokstavsbeteckning får en byggnad skjuta in på prickmark en meter. Motsatsvis innebär det att fastigheter med bokstavsbeteckning får en byggnad inte placeras på prickad mark. Plankartan visar var den prickade marken finns och det framgår av plankartan att fastigheten i gräns mot kvartersmark är prickmarkerad. Motsatsvis får alltså all mark som inte är prickmarkerad bebyggas.

Det görs därför gällande att planbestämmelsen innehåller bestämmelser om vilken del av fastigheten som får bebyggas och det är endast när planen saknar en sådan bestämmelse som 39 § byggnadsstadgan blir tillämplig. Inte heller gäller nämnda bestämmelse för det fall att enstaka fastigheter saknar bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns, utan övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen kan endast tillämpas när planen som sådan saknar bestämmelserna. I detta fall anger planen att mark mot kvartersmark inte får bebyggas och 39 § byggnadsstadgan är alltså inte tillämplig på fastigheter inom planområdet. Planens bestämmelser upphör inte att gälla med mindre än att planen eller vissa bestämmelser upphävs.

I och med att avstyckningar har tillåtits inom nu aktuellt kvarter så har fastigheten X en yta som är prickmarkerad mot kvartersmark och inte runt fastigheten. Det innebär dock inte att fastigheten saknar bestämmelser om hur den får bebyggas utan endast att den saknar ett byggnadsförbud i gränsen mot andra fastigheter. Det kan tyckas önskvärt att en sådan bestämmelse hade funnits men en brist i en plan kan inte läkas med att tillämpa en bestämmelse som inte träffas av lagens ordalydelse.

Alltså är den befintliga byggnaden inte planstridigt placerad och den blir inte heller planstridigt placerad i och med att den byggs till. Inte heller har byggnadens yta efter tillbyggnaden ansetts medföra en planavvikelse i det att byggnaden med tillbyggnad blir 176 m<sup>2</sup>, medan planen medger att bostadshusets bottenyta inte får överstiga 150 m<sup>2</sup>. Enligt länsstyrelsen har nämnden tillämpat bestämmelsen i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) för att medge avvikelsen i bygglovsbeslutet,



istället för att tillämpa undantagsbestämmelsen och att planens bestämmelse därvid inte blir tillämpbar.

Det är inte omöjligt att det vid beslutsfattandet inte har fästs någon betydelse vid om det i beslutet har hänvisats till en lite avvikelse eller undantagsbestämmelsen och det synes orimligt att länsstyrelsen inte skulle kunna återförvisa ärendet till nämnden för prövning för att låta nämnden som första instans pröva undantagsbestämmelsen. Detta särskilt när man mot bakgrund av andra formella brister upphäver och återförvisar ärendet mot bakgrund av att en åtgärd anses utgöra en liten avvikelse där berörda ska ges möjlighet att yttra sig innan beslut och att som första instans pröva om åtgärden utgör en liten avvikelse. Även andra omständigheter som talar till sökandens fördel ska prövas av nämnden som första instans innan länsstyrelsen väljer eller inte väljer att tillämpa den.

Genom att planen genom prickmark reglerar frågan om var byggnaden får placeras, dvs. byggnaden får inte placeras på prickad mark. I avsaknad av prickad mark får byggnaden placeras var som på fastigheten. Byggnadens placering är därför inte planstridig. Länsstyrelsen skulle därför ha återförvisat ärendet till nämnden för att pröva om avvikelsen i byggnadsarean hade kunnat prövats enligt planens undantagsbestämmelse.

Om 39 § byggnadsstadgan bedöms vara tillämplig gällde denna bestämmelse när byggnaden uppfördes och kan ha tillämpats för att medge att garaget uppfördes på så sätt som skett. Bestämmelsen gällde i så fall när det första bygglov för tillbyggnaden gavs den 24 mars 2014. Av övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen framgår att hela 39 § byggnadsstadgan ska vara tillämpbar på äldre planer och därmed kan även undantag ges som ett planenligt undantag. Alltså innebär det första beviljade bygglov att tillbyggnaden i sin helhet blir att se som ett planenligt undantag med stöd av 39 § byggnadsstadgan och inte som en lite avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

I detta fall har nämnden gett tre bygglov varav två av dem har prövat frågan om lov i efterhand. Det torde vara uppenbart att åtgärden ansetts lämplig och därmed tillåtlig. Det faktum att nämnden inte uttryckligen har hänvisat till undantaget i 39 § andra stycket byggnadsstadgan borde inte innebära att sökanden ska bli lidande. Rimligt vore att nämnden åtminstone ges möjlighet att uttala sig över om de avsett att tillämpa undantagsbestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan innan länsstyrelsen säger att den mot denna bakgrund inte tillämpats. Det är en gällande bestämmelse som enligt instansordningsprincipen borde ha prövats först av nämnden.

Därefter uppstår frågan om den tillkommande volymökningen som höjningen av taket medförde är en fråga om en planstridig åtgärd. Åtgärden att höja taknocken

ca 0,7 meter strider inte mot bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan som reglerar var en byggnad ska förläggas på fastigheten. Byggnaden får inte någon ny placering på fastigheten och strider inte mot bestämmelsens skyddsintressen.

Därtill kan nämnden, även med stöd av undantagsbestämmelsen medge planenliga undantag. I tillägg till denna möjlighet finns dessutom möjlighete att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen medge en liten planstridig avvikelse. Oavsett vilken av dessa möjligheter som väljs så utgör den tillkommande volymökningen som nockhöjningen medförde en liten godtagbar avvikelse som inte ska sammanvägas med de undantag som givits vad gäller tillbyggnadens placering i bygglovet från den 24 mars 2014.

Höjningen av taknocken innebär inte heller en sådan betydande olägenhet som objektivt sett inte ska behöva tålas i ett tätbebyggt område. Ingen av grannarna som har överköagat beslutet om bygglov kan anses beröras så mycket av förändringen att den kan anses vara en betydande olägenhet.

#### **A-KC m.fl.**

Tillbyggnaden ligger inom 4,5 meter från fastighetsgränsen till Y. Byggnadens takfot slutar bara någon decimeter från fastighetsgränsen. Enligt 39 § byggnadsstadgan ska grannar i sådana fall ges tillfälle att yttra sig.

MA och AB har missförstått planhandlingarna och § 4. I planbestämmelsen behandlas en byggnads placering i förhållande till punktprickad mark och inte till grannfastighet. Planbestämmelsen ska därför tillämpas om en byggnad ska uppföras på fastighet med punktprickad mark. Planbestämmelsen kan inte tillämpas i förhållande till grannfastigheter. När det gäller byggnads placering i förhållande till grannfastighet ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas.

#### **Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje kommun**

Motiveringen till bygglovsbeslutet är olyckligt formulerad. Såsom länsstyrelsen har konstaterat har den tillkommande ytan om 25 m<sup>2</sup> som en liten avvikelse, fastän det är fråga om ett planenligt undantag vid byggnation i en våning. I förbigående kan det också konstateras att detaljplanen medger byggnation i två våningar med en möjlig totalyta om 300 m<sup>2</sup> och att en sådan byggnad skulle påverka omgivande fastigheter betydligt mer än den nu aktuella utökningen med 25 m<sup>2</sup> i ett plan.

Även vad gäller byggnadens avstånd till tomtgräns är frågan om det verkligen är en liten avvikelse.

I bilaga till styckningsplanen för aktuell fastighet från 1972 har förslag till placering av byggnader gjorts. På denna karta har bostadsbyggnad sammanbyggd med garage placerats dikt tomtgräns. Rimligen måste den föreslagna placeringen ha ansetts vara planenlig då styckningen gjordes, och bör därmed vara planenlig idag och så länge planen gäller. Detta förhållande påtalas även i överklagandet. Alltså är åtgärden även på denna punkt ett planenligt undantag och inte en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen.

Utifrån på fastigheten rådande omständigheter (att garage med bygglov redan fanns uppfört 1,5 meter från fastighetsgräns) bedömt att det finns särskilda skäl att medge undantag enligt 39 § andra stycket byggnadsstadgan beträffande placering av huset (tillbyggnaden), eftersom det sker utan men för granne eller fara för sundhet, brand- eller trafiksäkerhet samt utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Därmed bedöms placeringen som planenlig eftersom förutsättningarna i 39 § byggnadsstadgan är uppfyllda.

### DOMSKÄL

Förutsättningar för att ge bygglov inom ett område med detaljplan anges i 9 kap. 30 § första stycket plan- och bygglagen. Där sägs att en ansökan om bygglov ska bl.a. bifallas om byggnadsverket som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från planen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning samt då åtgärden som ansökan avser inte strider mot detaljplanen. Därutöver ska åtgärden även uppfylla de krav som framgår av bl.a. bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen.

Av handlingarna framgår att stadsbyggnadsnämnden tidigare (den 18 mars 2014) har beviljat bygglov för en tillbyggnad som innebar att enbostadshuset och garaget byggdes ihop. Det bygglovsbeslutet har vunnit laga kraft. Denna ansökan gäller bygglov i efterhand för höjning av taknock. Mark- och miljödomstolen har endast att pröva den åtgärd som avses med ansökan, dvs. en höjning av taknocken.

Fastigheten X ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1941 samt en tilläggsplan från 1955. Av punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen framgår att stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den nu upphävda plan- och bygglagen (1987:10) ska anses ha antagits med stöd av 1987 års plan- och bygglag även i fortsättningen ska anses ha antagits med stöd av nämnda lag.

I den gällande planen har fastigheten X beteckningen "ÖII". Härmed avses, såvitt nu är av intresse, att en byggnad får uppföras med högst två våningar

och till en höjd av högst 7,5 meter. Av bygglovshandlingarna kan utläsas att byggnadshöjden efter höjningen av taknocken är ca 4 meter. Den sökta åtgärden avviker alltså inte från den i planen föreskrivna byggnadshöjden. Åtgärden är därför plan-  
enlig.

A-KC m.fl. har hos länsstyrelsen gjort gällande att åtgärden som avses med ansökan om bygglov innebär en betydande olägenhet för dem. Mark- och miljödomstolen har nu bedömt att åtgärden är planenlig. Med hänsyn härtill och med beaktande av att det är fråga om ett tätbebyggt område anser domstolen att de påtalade olägenheterna inte kan anses som betydande i plan- och bygglagens mening.

Det anförda innebär sammanfattningsvis att förutsättningarna för att ge bygglov är uppfyllda. Länsstyrelsens beslut ska alltså ändras och stadsbyggnadsnämndens bygglovsbeslut ska fastställas.

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

Överklagande senast den 14 november 2016.

Inge Karlström

Kent Svensson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Alexandra Venander.