



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2012-07-03
Stockholm

Mål nr
P 10713-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-12-01 i mål nr P 5795-11, se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun
457 81 Tanumshede

Ombud: Advokaten A G och Jur.kand. H A

MOTPART

T E

SAKEN

Negativt förhandsbesked för ett enfamiljshus på fastigheten X i Tanums kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Miljö- och byggnadsnämndens i Tanums kommun beslut den 26 januari 2010, Mbn § 15.

Dok.Id 996409

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 19 augusti 2011 i ärende 403-4546-2010.

T E har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har vidhållit vad som tidigare framförts och i huvudsak anfört följande.

Miljö- och byggnadsnämnden

Kämpersvik är ett känsligt kustområde där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan krävs som regel detaljplan för all bebyggelseutveckling inom området. Den föreslagna byggnationen har ett mycket högt och exponerat läge i landskapet. Detta medför att de befintliga bostadshusen i området kan komma att påverkas genom försämrad utsikt samt ökad insyn. Den föreslagna byggnationen kan inverka menligt på omgivningen. För att minimera dessa risker är det nödvändigt att reglera utformning och placering av en ny bostadsbyggnad och eventuella framtida tillbyggnader på ett entydigt sätt i en detaljplan. Bebyggelsestrycket för det aktuella området är mycket stort. Det finns ett starkt intresse för nämnden att kunna styra markanvändningen och byggandet på ett sådant sätt att olika allmänna intressen tillgodoses. Enligt kommunens miljöavdelning, som avstyrkt förhandsbeskedet, är det inte lämpligt att byggnation sker innan avloppsfrågan är löst för området i sin helhet. Oavsett om va-lösningen innebär en gemensam ledning till kommunens nät eller avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare krävs att ett större antal fastighetsägare ansluter sig. En sådan uppslutning är betydligt lättare att få till om frågan om va-anlutningen och det intresse av byggnation som alltid följer i spåret av va-uppgraderingar samordnas i en detaljplan. Frågan kan inte lösas genom en ansökan om förhandsbesked. Om mark- och miljödomstolens dom skulle stå sig skulle domen få en prejudicerande effekt inte bara för det nu aktuella området utan också för synen på liknande fall inom andra områden där kommunens översiktsplan anger att det som regel krävs detaljplan för bebyggelseutvecklingen.

T E

Va-lösningen är klarlagd. Han kommer inte att påbörja byggnation förrän anslutning till det kommunala nätet kan ske. Förutom att dra fram ledningar till planområdet kommer han att dra ledningar som möjliggör för befintliga fastigheter att ansluta sig. Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggning för att ansluta den befintliga bebyggelsen har lämnats in till lantmäterimyndigheten. Visserligen är byggnadsplatsen högt belägen men exponeringen i landskapet blir inte värre än den exponering som de intilliggande husen innebär. Hans hus kommer inte att bli så högt som det intilliggande huset. Han anser inte att efterfrågan på mark är så stor att detta skulle utlösa krav på detaljplan för bygget. Den planerade byggnationen faller planmässigt naturligt in i det existerande bebyggelsemönstret. Någon ytterligare bebyggelse i det direkta närområdet är inte möjlig på grund av terrängen. Översiktsplanen föreskriver att ny bebyggelse bör föregås av detaljplan. Det är riktigt när det gäller bebyggelse av någon omfattning. Översiktsplanen tar inte över plan- och bygglagens bestämmelser om vad som utlöser detaljplanekrav.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det aktuella ärendet har påbörjats före den 2 maj 2011, vilket innebär att den tidigare plan och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska tillämpas.

För att ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan ska bifallas krävs enligt 8 kap. 12 § ÄPBL bl.a. att åtgärden inte ska föregås av detaljpaneläggning enligt 5 kap. 1 § samma lag. Enligt 5 kap. 1 § första stycket ÄPBL ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bl.a. ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan provas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

I målet har framkommit att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom det aktuella området. Med hänsyn till detta och övriga förhållanden i området finner Mark- och miljööverdomstolen att det finns ett starkt intresse för kommunen att kunna styra markanvändningen och byggandet på ett sådant sätt att olika intressen tillgodoses.

Även den omständigheten att va-frågan behöver lösas för området i sin helhet talar för att aktuell byggnation behöver regleras genom detaljplan. Vid den avvägning som ska göras finner Mark- och miljööverdomstolen att miljö- och byggnadsnämnden haft tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked med åberopande av detaljplanekravet i 5 kap. 1 § ÄPBL. Mark- och miljödomstolens dom ska således upphävas och miljö- och byggnadsnämndens beslut att avslå ansökan om förhandsbesked ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, samt tf. hovrättsassessorn Emma Degerfeldt.

Föredraganden har varit EvaLinda Sederholm.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-12-01
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 5795-11

KLAGANDE

T E

MOTPART

Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun
457 81 Tanumshede

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2011-08-19 i ärende nr
403-4546-2010, se bilaga 1

SAKEN

Negativt förhandsbesked för ett enfamiljshus på fastigheten X i
Tanums kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer miljö- och byggnadsnämndens och
länsstyrelsens beslut och återförvisar målet till Miljö- och byggnadsnämnden i
Tanums kommun för ny handläggning.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun avslog i beslut den 26 januari 2010 ansökan om förhandsbesked för ett enfamiljshus på fastigheten X i Tanums kommun. T E överklagade kommunens beslut till Länsstyrelsen i Västra Götalands län, som i beslut den 19 augusti 2011 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

T E har överklagat länsstyrelsens beslut och har yrkat att positivt förhandsbesked ska beviljas. Som grund för yrkandet har T E anfört i huvudsak följande. Grunden för hans överklagande är huvudsakligen två skäl. Det första är att han har påvisat att den tänkta byggnadsplatsen faller planmässigt mycket väl in i det redan etablerade bebyggelsemönstret. Det andra är att han, som markägare och exploatör till det nya planområde som ska exploateras i byggnadsplatsens närhet, helt förfogar över möjligheten att ansluta den nya byggnaden till det kommunala VA-nät som inom kort kommer till i området. Länsstyrelsen hänvisar i sitt beslut till den prejudicerande effekt som ett beviljat bygglov skulle få. Enligt klagandens mening är det ett lätt argument att ta till i avsaknad av grundade sakskäl. Varje ärende är unikt. Det finns inget läge som är så likt detta att man behöver riskera prejudicerande verkan, bara man bemödar sig att sakligt argumentera för varje fall för sig. Länsstyrelsen har vidare anfört att avloppsfrågan behöver ses över för området i sin helhet. Behovet av detta ifrågasätts inte, men klaganden vill ytterligare en gång trycka på det faktum att för den etablering han nu söker tillstånd till har han avloppsproblematiken helt i sin hand av skäl som han framfört tidigare.

Miljö- och byggnadsnämnden har yrkat att överklagandet ska avslås. Som grund för yrkandet har nämnden anfört i huvudsak följande. Nämnden har aldrig hävdat att lokaliseringen planmässigt eller strukturmässigt skulle utgöra ett problem. Däremot ligger den föreslagna byggnationen högt och exponerat i landskapet, och i förhållande till intilliggande bebyggelse på ett sådant sätt att en ny byggnad på platsen behöver prövas och i förekommande fall regleras i en detaljplan. Kravet på detaljplan för ny bebyggelse har också ett uttalat stöd i kommunens översiktsplan,

som anger att det som regel krävs detaljplan för all bebyggelseutveckling inom detta område.

Vad gäller VA-frågan och möjligheten att ansluta den föreslagna byggnationen till kommunalt VA-nät så pågår diskussioner om att området ska anslutas till kommunalt VA i samband med genomförande av den närbelägna detaljplanen för X. Inga beslut är dock tagna om en sådan utbyggnad och några avtal är inte heller undertecknade. Klagandens uttalande att det kommunala VA-nätet inom kort kommer till området är således att gå händelserna i förväg. Och även när möjlighet till anslutning till kommunalt VA-nät föreligger kvarstår fortfarande behovet av att pröva och reglera en ny byggnads lokalisering och utformning i förhållande till omgivningen.

T E har genmält i huvudsak följande. När det först gäller planmässigheten yttrar nämnden nu att lokaliseringen varken planmässigt eller strukturmässigt är något problem. Däremot framhålls höjdläget som ett problem. Kravet på detaljplan kan utlösas vid en enstaka ny etablering om denna har stor påverkan på omgivningen. Lagstiftaren har inte syftat på att detta ska gälla nybyggnad av ett enbostadshus. Den prövning som ska ske blir inte bättre för att den sker i form av en detaljplaneprocess utan kan lika väl ske inom ramen för den sedvanliga bygglovsprövningen. Utformningen och placeringen av huset på tomten kan diskuteras med nämnden i ett senare skede. När det gäller VA-frågan har E som sökande till och exploatör av det intilliggande detaljplaneområdet möjlighet att samordna sin VA-anläggning med detaljplanens första etapp. All ledningsdragning kan därvid ske på hans egen mark. Sammanfattningsvis är VA-anslutningen till det kommunala nätet inte något problem och de farhågor som miljö- och byggnadsnämnden har beträffande husets inpassning i landskapet och till omgivningen kan diskuteras vid den kommande bygglovsprövningen. Aktuell fastighet är tydligt avgränsad och utgör den sista utposten i området. En ny byggnad på fastigheten riskerar därför inte att öka bebyggelsetrycket i området. En detaljplaneprovning skulle innebära en merkostnad på 50 000–100 000 kr.

Mark- och miljödomstolen har den 15 november 2011 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga lagar framgår av länsstyrelsens beslut.

En ny enstaka byggnad ska prövas genom detaljplan *antingen* om byggnadens användning får betydande inverkan på omgivningen *eller* om byggnaden ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Som exempel på enstaka byggnad som kan ha betydande inverkan på omgivningen nämns i lagförarbetena större byggnader för handel, industri eller service, där det kan vara fråga om störningar av olika slag från verksamheterna som sådana. Enligt mark- och miljödomstolen har den nu sökta byggnationen inte en sådan inverkan på omgivningen att den på grund härav ska föregås av detaljplanläggning. När det gäller frågan om bebyggelsetryck saknas skäl att betvivla nämndens uppgift om att det råder ett stort bebyggelsetryck i Kämpersvikområdet. Uppgiften har dessutom kommit till uttryck i översiktsplanen, där det anges att det som regel krävs detaljplan för all bebyggelseutveckling inom berörd del av samhällsområdet. Syftet med detaljplanekravet där det råder ett starkt bebyggelsetryck får anses vara att förhindra byggnationer som kan komma att försvåra en framtida rationell planläggning av området. Ett starkt bebyggelsetryck behöver däremot inte innebära krav på detaljplan om den sökta byggnationen inte har några sådana aspekter. I nu aktuellt fall, där det knappast är möjligt att tillskapa ytterligare bostadsbyggnader i mera direkt anslutning till den sökta byggnationen, kan några sådana problem inte förutses. Inget synes heller hindra att förhandsbeskedet innehåller föreskrifter om byggnadens närmare placering på tomten och/eller dess övergripande utformning. När det gäller VA-frågan har miljö- och byggnadsnämnden anfört att denna ännu inte är slutligt löst. Det kan emellertid konstateras att VA-frågan för det intilliggande detaljplaneområdet inom kort kommer att lösas, antingen genom att kommunens verksamhetsområde utökas eller genom en gemensamhetsanläggning. Oavsett hur frågan närmare kommer att lösas, finns förutsättningar att utan detaljplan hitta en lämplig VA-lösning för den nu sökta byggnationen.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att de av nämnden anförda omständigheterna inte är sådana att prövningen ska ske genom detaljplan. Under sådana förhållanden bör länsstyrelsens och nämndens beslut undanröjas och målet återförvisas till nämnden för ny handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 22 december 2011.

Ove Järholm

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt (skiljaktig). Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Darestam.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Tekniska rådet Hans Ringstedt vill avslå överklagandet och anför följande.

Den aktuella platsen ligger inom ett känsligt kustområde där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Platsen är belägen inom del av samhällsområdet Kämpersvik för vilken det i kommunens översiktsplan anges att det som regel krävs detaljplan för all bebyggelseutveckling.

Enligt min mening innebär även platsens exponerade läge i landskapet samt den omedelbara närheten till befintliga bostadshus, vars utsikt och insyn påverkas, att lämpligheten av ett nytt enfamiljshus bör prövas genom planläggning. Möjlighet finns då också att i detaljplanen på ett entydigt sätt reglera utformning och placering av en ny bostadsbyggnad och eventuella framtida tillbyggnader m.m.

Frågan om lämplig VA-lösning för det nya bostadshuset och även för den närmast omgivande bostadsbebyggelsen bör också enligt min mening lämpligen studeras i samband med en kommande planläggning av berört område. Av handlingarna i ärendet framgår att VA-frågan inte är helt klarlagd.

Som länsstyrelsen redovisar i skälen för sitt beslut kan ett eventuellt medgivande av bygglov få en ”prejudicerande effekt”. Som jag ser det gäller detta inte enbart inom det nu aktuella samhällsområdet utan också för synen på liknande fall inom andra områden där kommunens översiktsplan anger att det som regel krävs detaljplan för bebyggelseutvecklingen. Ett medgivande till förhandsbesked i detta fall skulle därmed kunna försvåra kommunens möjligheter att använda sig av översiktsplanen som ett instrument för att planera den framtida bebyggelseutvecklingen i kommunen.

Mot bakgrund av ovanstående anser jag att kommunen haft fog för sitt beslut att avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av 5 kap. 1 § ÄPBL.