



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2012-10-18
Stockholm

Mål nr
P 4799-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-05-04 i mål nr P 368-12, se bilaga

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
432 80 Varberg

MOTPART

S F

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Byggnadsnämnden i Varbergs kommuns beslut den 19 maj 2011, dnr 2011/312, Bn § 223.

Dok.Id 1035290

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (byggnadsnämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa byggnadsnämndens beslut.

S F har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Byggnadsnämnden har anfört bl.a. följande. Byggnadsnämnden kan omöjligt se hur mark- och miljödomstolen kan anse att marken redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse eller kan bedöma att det finns förutsättningar att ur allmän synpunkt anse att marken är mest lämpad för bostadsbebyggelse. Enligt 1 kap. 2 § gamla plan- och bygglagen (ÄPBL) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten. Kommunen har tydligt angett i ny översiktplan från 2010 att förfrågningar inom området ska behandlas med stor restriktivitet förutom för jordbrukets eget behov. Inom Vare-området har tidigare ett flertal förfrågningar uppstått och om varje enskilt ärende inte kan ses mot bakgrund av det stora bebyggelsestrycket och de tekniska konsekvenserna har kommunen inte möjlighet att ge företräde åt en från allmän synpunkt god hushållning.

S F har anfört bl.a. följande. Marken är vare sig lämpad för odling eller jordbruk men det finns behov av bostäder.

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.

Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Byggnadsnämnden ska enligt 8 kap. 34 § första stycket ÄPBL på ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den

avsedda platsen. Av förarbetena framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. ÄPBL.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen har enligt 1 kap. 3 § ÄPBL ingen bindande verkan för myndigheter och enskilda, men den ska vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 1 kap. 5 § ÄPBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Den översiktsplan som gäller för området där den aktuella fastigheten är belägen (område 23 ”Vareslätten inklusive Hamraskogen”) anger bl.a. att området i huvudsak ska nyttjas för jordbruksändamål, att stor restriktivitet ska iaktas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov, att ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig samt att spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas och att gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.

Nämnden har framfört att på grund av stort bebyggelsetryck och oöverskådliga konsekvenser av VA och dagvattenproblematiken inom området kan ny bebyggelse inte lämpligen tillkomma genom ytterligare enstaka komplettering via förhandsbesked.

Mot bakgrund av att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och att det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur

bebyggelsemiljön ska utformas finner Mark- och miljööverdomstolen vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten X och det allmänna intresset av att marken ska nyttjas för jordbruksändamål samt att stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar, att det allmänna intresset väger tyngre. Nämnden har således haft tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och nämndens beslut att avslå ansökan om förhandsbesked ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Helen Blomberg. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Åsa Talvik.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-05-04
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 368-12

KLAGANDE

S F

MOTPART

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
432 80 Varberg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2011-12-09 i ärende nr 403-4031-11, se bilaga
1

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus på fastigheten X,
Varbergs kommun

DOMSLUT

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen länsstyrelsens
och byggnadsnämnden i Varbergs kommuns beslut och återförvisar målet till
byggnadsnämnden för fortsatt handläggning enligt vad som anges i domskälen till
denna dom.

Dok.Id 197936

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har i beslut den 19 maj 2011, Bn § 223, avslagit S F:s ansökan om positivt förhandsbesked avseende två enbostadshus på fastigheten X i Varbergs kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Hallands län (länsstyrelsen) som avslag överklagandet.

YRKANDEN M.M.

S F har överklagat länsstyrelsens beslut och anför i huvudsak följande.

Den ursprungliga åkern kan inte användas till vare sig djurhållning eller betesmark. På båda sidor av området tillhör marken andra fastighetsägare. Då de nu fyra befintliga fastigheterna ligger längst ut på den från början befintliga avlånga åkern kan två nya tomter inte störa några grannar eller djurhållning. – Till överklagandet har bifogats foton över befintliga hus och området.

Byggnadsnämnden har anført att något nytt inte har tillförts ärendet och vidhåller sitt beslut.

Mark- och miljödomstolen har den 19 april 2012 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Tillämplig lagstiftning framgår av länsstyrelsens respektive byggnadsnämndens beslut.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Översiktsplanen anger följande för området (område 23 ”Vareslätten inklusive Hamraskogen” i fördjupning för stadsområdet i översiktsplan 2010-06-15 för Varbergs kommun).

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål
- Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov.

Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området med hänsyn till områdets värde för friluftslivet.

Vid synen kunde mark- och miljödomstolen konstatera att det i direkt anslutning till fastigheten X finns fyra stycken nyuppförda bostadshus. Två i anslutning till södra delen av fastigheten och två i anslutning till norra delen av fastigheten. Dessa bostadshus ligger på mark som avstyckats från fastigheten X. Mellan dessa husgrupper består fastigheten X av gräs- eller betesmark. Tanken med S F:s ansökan är att ansluta med ett bostadshus vardera till dessa befintliga husgrupper och lämna ett naturområde däremellan.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att markområdet som består av fastigheten X och avstyckningarna från den fastigheten redan genom de fyra befintliga bostadshusen är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Vidare finner domstolen att den kvarvarande marken på fastigheten mellan dessa husgrupper därmed torde ha begränsat värde som jordbruksmark. Ett värnande av marken för jordbruksändamål hade behövt göras innan de fyra första husen tilläts etableras. Domstolen delar därmed inte underinstanserna bedömning att den resterande marken av fastigheten X är bäst lämpad för jordbruksändamål utan anser att marken kan vara lämplig för bostadsändamål. Vidare finner domstolen att den tilltänkta byggnationen görs i direkt anslutning till befintlig byggnation vilket stämmer med ovan angivna riktlinjer i översiktsplanen. De skäl som angetts i underinstansernas avslagsbeslut är enligt domstolens mening inte så starka att ansökan om förhandsbesked borde ha avslagits. Underinstansernas avgörande ska därmed undanröjas och målet återförvisas till byggnadsnämnden i Varbergs

kommun för fortsatt prövning av ansökan om förhandsbesked utifrån reglerna om grannhörande m m i plan- och bygglagen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 25 maj 2012

Peter Ardö

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Tomas Söderblom.