



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2013-04-24
Stockholm

Mål nr
P 8049-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-08-23 i mål nr P 301-12, se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun

MOTPART

T S

SAKEN

Negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på fastigheten A i Härryda kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom samt fastställer Miljö- och bygglovsnämndens i Härryda kommun beslut den 14 december 2010, § 277.

Dok.Id 1070397

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun (nämnden) har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och att nämndens beslut ska fastställas.

T S har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Det område saken gäller ligger 4,5 km väster om Hällingsjö tätort. Avstånd till närmaste allmänna kommunikation är ca 4 km. Området har från början varit ett fritidshusområde som över tid har förvandlats till permanentbostadsområde. I området finns idag ca 30 fastigheter. När ansökan kom in gällde en översiktplan från år 2002, ÖP 2002. Ny översiktplan för kommunen antogs i juni 2012, ÖP 2012. Fastigheten A är taxerad som jordbruksenhet och har en totalareal om ca 23 hektar.

Från fastigheten har sex fastigheter tidigare styckats av; B och C år 1990, D och E år 1991, F år 1999 och G år 2000.

Fastigheterna C och D har beviljats bygglov för tillbyggnad och fastigheterna F och G har beviljats bygglov för uppförande av enbostadshus. Samtliga åtgärder är gjorda mellan åren 1999 och 2009. Därutöver har fastigheterna H och I beviljats bygglov för uppförande av enbostadshus år 2001 respektive år 2005. Från I har två fastigheter styckats av, J år 2002 och K år 2010. Mellan åren 2006 och 2010 har nämnden beslutat om fyra negativa förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, varav ett är det som nu är i fråga. Fastigheten L är föremål för prövning hos mark- och miljödomstolen. Negativt förhandsbesked meddelades för fastigheten H år 2007 och för fastigheten M år 2006. Båda ärendena är prövade av högre instans till nämndens fördel. I området som nu är i fråga har många avstyckningar gjorts och bygglov har beviljats för tillbyggnader och nybyggnationer. Finner rätten att fastigheten A ska beviljas positivt

förhandsbesked innebär detta att ytterligare i vart fall tre fastigheter; I, M och L, kan komma att göra anspråk på nyetablering.

Vid en intresseavvägning har nämnden gjort den bedömningen att bebyggelsen i området över tid har förtätats i sådan omfattning att ytterligare nybyggnation under idag rådande omständigheter inte kan tillåtas. Nämnden hävdar att begreppet enstaka nya bostäder ska provas över tid och i större sammanhang och att det bör ligga hos kommunen att göra denna avvägning i förhållande till de bostadspolitiska riktlinjer som följer av översiktsplanen.

Till överklagandet har kommunen bifogat utdrag ur ÖP 2002 och ÖP 2012, karta där beviljade nybyggnationer för aktuellt område och för fastigheten A markerats samt fastighetsinformation avseende fastigheten A.

T S har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Nämndens överklagande innehåller vilseledande uppgifter. De 20-talet fastigheter som idag utgör byn Egypten har tillkommit under en tidsperiod på över 100 år. Att det tillkommer en eller två fastigheter per 10-årsperiod kan inte rimligen äventyra kommunens vilja att styra över planläggningen i bostadsområden. Påståendet att området från början varit ett fritidshusområde är felaktigt. Byn bestod från början av fem torp. Sedan tillkom arrendetomter från dessa, som sedan friköptes. När det gäller fastigheter och avstyckningar är det i det flesta fall fråga om fastighetsregleringar. Fastigheterna E, B och F är gamla hus på arrendetomter sedan 30- respektive 50-talet. På fastigheten F har ett ersättningshus sedermera uppförts. Fastigheten I är ett ersättningshus för hus byggt på 50-talet. På fastigheten N har en ekonomibyggnad för djurpensionat uppförts. Fastigheten L ligger inte i Egypten. På fastigheten I fanns två bostadshus varav ett byggt på 1800-talet och ett år 2001. Fastigheten delades sedan i två fastigheter och blev I och J. När bostadshuset på fastigheten I såldes bildades fastigheten K och därför finns inget hus på fastigheten I. Om nämndens överklagande bifalles innebär det

att kommunen kan sätta totalt byggstopp i den här typen av område runtom i kommunen.

Nämnden har i svar uppgett bl.a. följande. Nämnden bestrider inte T S:s historiska beskrivning av området och de förutsättningar som han uppger i sitt yttrande men hävdar att tidsaspekten ska räknas från det att avstyckningarna finns inskrivna i fastighetsboken. Området ligger idag inom influensområdet för riksintresse Landvetter Flygplats, vilket det inte gjorde när nämnden fattade beslut att meddela negativt förhandsbesked.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det aktuella ärendet har påbörjats före den 2 maj 2011. Bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, är därmed tillämpliga.

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. Vidare ska det prövas om den sökta åtgärden inte ska föregås av detaljplaneläggning enligt 5 kap. 1 § ÄPBL samt uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL om byggnaders placering och utformning m.m. 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, och om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden 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

Nämnden har angett att på grund av att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse i området bör ytterligare etablering föregås av detaljplaneläggning. Till stöd härför har nämnden redovisat lämnade bygglov och avslagna ansökningar för området. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas. Mot denna bakgrund saknas anledning att ifrågasätta nämndens uppgift om att det råder ett högt bebyggelsetryck i området. Nämnden har därför haft tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked med åberopande av detaljplanekravet i 5 kap. 1 § ÄPBL.

Fastigheten A är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Vid tidpunkten för nämndens beslut gällde en översiktsplan från 2002, ÖP 2002, för området. Den har därefter ersatts av en ny översiktsplan, ÖP 2012, som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012 och vann laga kraft den 20 juli 2012. Av den nya översiktsplanen framgår att området numera ligger inom influensområdet för riksintresse för Landvetter Flygplats och att det inom detta område inte får tillkomma några nya bostäder till följd av risken för bullerstörningar från flygplatsen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen stärker den nya översiktsplanen den uppfattning som kommunen gett uttryck för i målet, nämligen att det krävs detaljplan för kommunen att kunna styra markanvändning och byggande i aktuellt område.

Mark- och miljödomstolens dom ska således 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 hovrättsråden Henrik Löv och Henrik Runeson, tekniska rådet Maria Lotz och adjungerade ledamoten Anna Stenberg, referent.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-08-23
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 301-12

KLAGANDE

T S

MOTPART

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län, Vänerns borg, beslut 2011-12-23 i ärende nr 403-352-2011, se bilaga 1

SAKEN

Negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på fastigheten Härryda A

DOMSLUT

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

Dok.Id 206786

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

BAKGRUND

Miljö- och bygglovsnämnden i Härryda kommun (nämnden) beslutade den 14 december 2010 att som förhandsbesked meddela T S att nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Härryda A (nedan fastigheten) inte kan tillåtas, s.k. negativt förhandsbesked, och gav i huvudsak följande motivering. Bland annat ska nya bostäder lokaliseras så att bilberoende och skolskjuts inte ökar. Den föreslagna åtgärden är inte förenlig med kommunens kommande översiktsplan och inte heller med GRs mål och strategier för framtida regional struktur samt kommunens miljöpolitiska mål. Antalet uppförda byggnationer i området Egypten från 1999 och framåt kan inte längre betraktas som enstaka hus på landsbygden. Man kan förutse en ökad efterfrågan på tomter i Egyptenområdet och därmed en ökad belastning på den kommunala servicen. Därmed bedöms den aktuella åtgärden som olämplig förtätning utanför detaljplanelagt område.

T S överklagade beslutet till länsstyrelsen som avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

T S har yrkat att länsstyrelsens och miljö- och bygglovsnämndens beslut ändras på så sätt att han beviljas positivt förhandsbesked. Han har anfört samma skäl som hos länsstyrelsen.

Nämnden har vidhållit sitt beslut och har inget ytterligare att tillägga i sak.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Fastigheten är belägen i bebyggelseområdet Egypten på landsbygden inom kommundelen Hällingsjö och med andra bebyggelsegrupper främst i norr och i sydost. Området i sydost omfattades tidigare av detaljplan DP B-70 del av Furuberg 4:1 (Vikaliden) fastställd den 30 mars 1966. Denna detaljplan upphävdes den 25 november 2009.

Mark- och miljödomstolen har begärt kompletterande information från nämnden angående dels hur bebyggelsestrycket sett ut under senare år för området Egypten; antal förfrågningar om förhandsbesked samt utgång och dels varför detaljplan DP B-70 del av L (Vikaliden) upphävdes.

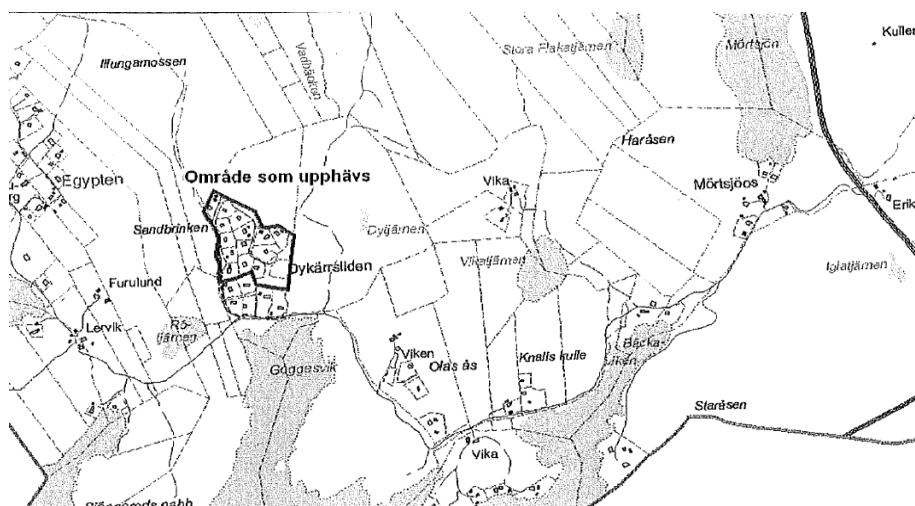
Nämnden har härvid i yttrande hänvisat till dess beslut MBn § 277, 2010-12-14. I beslutet anges följande vad gäller området Egypten. Efter att översiktsplanen 2002 vunnit laga kraft har det handlat om två ersättningshus på fastigheterna F och I (båda positiva) samt ett avslag om två nya etableringar på M. Med hänsyn till antalet ärenden som miljö- och bygglovsnämnden hittills har hanterat kan man förutse fortsatt stor efterfrågan på tomter i området Egypten. Därför bör en ytterligare etablering föregås av detaljplan. – Nämnden har härutöver tillagt att det förutom aktuellt ärende finns ytterligare ett ärende hos länsstyrelsen för prövning i samma sak, fastighetsbeteckning L.

Av upphävandehandling s. 1 och 5 för detaljplan B-70 del av L i Här-
ryda kommun daterad september 2009 framgår bl.a. följande.

”Syftet med upphävandet är att ge samma förutsättningar för byg-
gande som i omkringliggande områden utan detaljplan. Området inne-
håller femton byggrätter, som samtliga avstyckats enligt planen. Alla
är eller har varit bebyggda med sommarstugor, som i de flesta fall nu
används som helårsbostäder. [...] Längs alla vägar i de östra delarna
av kommunen finns små grupper med bostäder innehållande en bland-
ning av f.d. gårdar, torp och fritidshus. De finns på båda sidor om
länsväg 156, längs vägen mellan Hällingsjö och Rävlanda och söder
om Hindås. Det är ytterst osannolikt (och kanske även onödigt) att
dessa ska få detaljplaner inom den närmaste tjugoårsperioden. Lämp-
lighetsprövning för bygglov och avlopp är tillräckligt. Planområdet är
det enda av alla dessa områden, som har en detaljplan, och den täcker
inte ens alla fastigheter i husgruppen. Området skiljer sig inte från öv-
rig landsortsbebyggelse och det finns därför ingen anledning att just
det ska ha en detaljplan. Det är en ren slump att det är där en detalj-
plan finns kvar. Det är därför lämpligt att, i enlighet med riktlinjerna i
översiktsplanen, upphäva detaljplan B-70. Fastigheterna i området får
då samma tillståndsprövning som alla andra i kommundelen.[...] Det
är tveksamt om en nyexploatering i detta område skulle vara förenlig
med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpå-
verkan, frisk luft och god bebyggd miljö. Eftersom området redan är

bebyggt och de flesta fastigheterna redan används som helårsbostäder innebär upphävandet inga väsentliga skillnader från redan gällande förhållanden. Upphävandet står därmed inte i strid med miljömålen.”

Bild nedan är intagen i samma upphävandehandling och utvisar både området som berörs av upphävd detaljplan samt området Egypten.



I Härrydas kommuns översiktsplan, ÖP 2012 framgår bl.a. att det inte råder lika stor efterfrågan på byggbar mark i de östra kommundelarna och här behöver kommunen därför inte vara lika restriktiv med tillkommande bebyggelse som i de västra delarna.

Rekommendationerna i översiktsplanen för bl.a. Hällingsjö är bl.a. följande för bygglov utanför utvecklingsområde.

”På landsbygden kan enstaka nya bostäder tillåtas om de lokaliseras i anslutning till annan bebyggelse och nära vägar med allmänna kommunikationer. De måste uppfylla de allmänna kraven i kap. 2 i Plan- och bygglagen. Vatten och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt och godtagbar tillfart till fastigheten ska kunna anordnas. Byggnadernas utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse.”

I översiktsplanen framgår vidare att i kommunens östra delar kan enstaka nya bostäder utanför detaljplan tillåtas.

Det kan således konstateras att kommunen så sent som 25 november 2009 upphävde detaljplan B-70 för närliggande område strax sydost om aktuell plats för förhands-

besked, bl.a. med anledning av att den ville ge samma förutsättningar för byggande som i omkringliggande områden utanför detaljplan, samt att gällande översiktsplan öppnar för ny enstaka bebyggelse i området utan föregående detaljplaneprocess.

I målet är upplyst att det inkommit ett antal ansökningar syftande till ny bebyggelse i området. Det rör sig emellertid om ett begränsat antal ansökningar. Sammantaget kan inte anses att det föreligger stor efterfrågan på mark i Egypten och inte heller att behovet av detaljplan är överhängande.

Den tilltänkta byggnationen är avsedd att göras i direkt anslutning till befintlig byggnation, vilket är i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen, på mark som får bedömas vara lämplig för bostadsändamål. Tillkomsten av byggnaden bedöms kunna prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Mot bakgrund av angivna bedömningar får anses att de skäl som angetts i underinstansernas avslagsbeslut inte är så starka att ansökan om förhandsbesked borde ha avslagits med hänvisning härtill. Underinstansernas avgörande ska därmed undanröjas och målet återförvisas till nämnden 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 13 september 2012

Göran Stenman

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.