



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2014-01-20  
Stockholm

Mål nr  
P 4737-13

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-24 i mål nr P 4647-12, se bilaga

## KLAGANDE

Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun

## MOTPARTER

1. L KS

2. U W, samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaterna A A och J F

## SAKEN

Påförande av byggnadsavgift för rivning och föreläggande om rivning av uppförd garagebyggnad på fastigheten X i Stenungsunds kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar överklagandet såvitt avser påförande av byggnadsavgift för rivning utan rivningslov.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Tekniska myndighetsnämndens i Stenungsunds kommun beslut den 21 juni 2011 (§ 289) såvitt avser föreläggande om rivning av uppförd byggnad, med den ändringen att föreläggandet ska vara uppfyllt senast den 1 juni 2014.

Dok.Id 1114443

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut i de delar det avser uttagande av byggnadsavgift för rivning och föreläggande om rivning av den olovligt uppförda byggnaden.

L KS och U W har motsatt sig yrkandet.

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

**Nämnden** har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden. Det står klart att den befintliga byggnaden, eller delar av den, har rivits utan rivningslov. Därför ska byggnadsavgift tas ut. Även om orsaken till rivningen var att man vid påbörjandet av renoveringsarbetet konstaterade att byggnadens skick inte medgav en renovering borde fastighetsägaren ha insett att det krävdes rivningslov.

Mark- och miljödomstolen har funnit att det inte finns möjlighet att bevilja bygglov för garaget men trots detta upphävt föreläggandet om att riva det. Detta innebär att byggnaden fortfarande kommer att vara ett ”svartbygge”. Det faktum att utfartsförbud råder enligt gällande detaljplan är i sig tillräckligt underlag för att neka utfart, då avsteg från detta inte kan anses vara en mindre avvikelser. Mark- och miljödomstolen har i domen angett att nämnden inte i sitt bygglov för bostadshuset villkorade bygglovet med att utfarten skulle ändras. Ett bygglov kan inte innehålla ett sådant villkor. Detaljplanen anger en annan utfart. Någon erinran från ägare till aktuell fastighet framfördes inte vid framtagandet av planen. En infart enligt planen är fullt möjlig.

Av avgöranden från Kammarrätten i Sundsvall framgår att proportionalitetsprincipen ska tolkas så att det är ett angeläget allmänt intresse att byggnadsnämnden har möjlighet att se till att bestämmelserna i plan- och bygglagen följs och har möjlighet

att se till att rättelse vidtas. Det ska inte vara mindre angeläget att vidta rättelse om det som har blivit utfört är en påkostad byggnation.

L KS och U W har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden. De har inte haft för avsikt att företa en rivningspliktig åtgärd varför avgiften ska efterges. Dessutom får det anses oskäligt att ta ut avgift då mark- och miljödomstolen har upphävt rivningsföreläggandet.

För nämnden verkar föreläggandet endast handla om att överträdelser ska beivras. Nämnden kan inte tänka sig ett undantag från detaljplanen trots att ett sådant skulle vara det bästa för samtliga kringliggande fastigheter och därtill inte påverka det allmänna menligt. Ingen samhällsnytta skulle uppnås genom rivningen. Förlusten för dem skulle dock bli betydande, bl.a. i form av estetiska olägenheter och försämrad utsikt för grannar. Till detta kommer kostnader för bl.a. rivning av befintligt garage och anläggandet av nytt garage samt rivning av repslagarbanan. En ny utfart är orealistisk bl.a. med hänvisning till platsbrist. Dessutom kräver en sådan utfart medgivande från berörda fastighetsägare, vilket idag saknas. Det förekommer ingen rusningstrafik och ingen betydande trafik på vägen som utfarten ansluter till. Trafiksäkerheten påverkas med andra ord inte menligt av utfarten, som funnits på samma plats sedan år 1897. Kommunen har aldrig påtalat att befintlig utfart inte får användas, vilket lämpligen hade kunnat göras i samband med bygglovet för bostadshuset. Hänvisade avgöranden från kammarrätten är inte tillämpliga i målet. Ur allmän synpunkt är det inte motiverat att riva garaget.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Påförande av byggnadsavgift för rivning utan rivningslov*

Nämnden har i rätt tid överklagat mark- och miljödomstolens dom i den del den avser föreläggande om rivning av garagebyggnad. Nämnden har därefter genom komplettering inkommen till Mark- och miljööverdomstolen den 3 juni 2013 därutöver yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas även i den del som avser

uttagande av byggnadsavgift för rivning utan rivningslov. Sista dag för överklagande av mark- och miljödomstolens dom var den 15 maj 2013.

Av 7 § lagen (1996:242) om domstolsärenden framgår att ett överklagande ska innehålla uppgifter om bl.a. det beslut som överklagas samt i vilken del beslutet överklagas och den ändring i beslutet som yrkas. Av förarbetena framgår vidare att det är klart att en klagande under alla omständigheter bör vara bunden av i vilken del han har överklagat ett visst avgörande (se prop. 1995/96:115, s. 101). Då nämnden först efter det att tiden för överklagande av mark- och miljödomstolens dom löpt ut har gjort gällande att domen även överklagas i del som avser påförande av byggnadsavgift för rivning utan rivningslov saknar Mark- och miljööverdomstolen möjlighet att pröva detta. Överklagandet ska därför avvisas i denna del.

#### *Föreläggande om rivning av uppförd garagebyggnad*

L KS och U W har uppfört en garagebyggnad på fastigheten X i Stenungsunds kommun. De har sedan ansökt om bygglov för garaget hos nämnden som avslagit deras ansökan och bl.a. förelagt om rivning av garagebyggnaden. Genom dom från mark- och miljödomstolen den 24 april 2013 (mål nr P 4645-12) har nämndens avslagsbeslut i bygglovsfrågan fastställts. Den domen har vunnit laga kraft.

Fråga uppkommer därmed om det, såsom nämnden har funnit, finns förutsättning att med stöd av plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, förelägga L KS och U W att riva den uppförda garagebyggnaden.

När en åtgärd som kräver lov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand (se 10 kap. 1 § ÄPBL). Har en åtgärd som kräver bygglov vidtagits utan lov men framstår det som sannolikt att lov kan meddelas för åtgärden ska byggnadsnämnden, innan föreläggande meddelas, bereda ägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov (se 10 kap. 19 § ÄPBL).

Den aktuella åtgärden, dvs. uppförande av garaget, har varit föremål för en bygglovsprövning varvid det genom lagakraftvunnet avgörande har avgjorts att bygglov inte kan beviljas åtgärden. Fråga uppkommer då om det trots detta ändå finns skäl att, såsom mark- och miljödomstolen har funnit, underlåta att förelägga om rivning av garaget med hänvisning till 1 kap. 5 § ÄBPL. Mark- och miljööverdomstolen gör följande överväganden i detta avseende.

En avvägning enligt 1 kap. 5 § ÄPBL, varvid enskilda och allmänna intressen ska beaktas, ska göras vid prövning av frågor enligt ÄPBL om inte annat är särskilt föreskrivet. Då något annat inte är föreskrivet ska en sådan avvägning göras vid prövning av ett rivningsföreläggande. Enligt Mark- och miljööverdomstolen får utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse, t.ex. i form av rivning, med hänsyn till ett enskilt intresse anses vara mycket begränsat när det, såsom i detta fall, har konstaterats att bygglov inte kan beviljas för åtgärden ifråga. Detta förhållande bör gälla bl.a. mot bakgrund av att det får anses vara av stort allmänt intresse att åtgärder inte vidtas i strid mot lag eller gällande detaljplan. Det är därför av vikt att en åtgärd som efter en rättslig prövning har bedömts strida mot gällande regler blir undanröjd eller på annat sätt rättad. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därmed att det finns förutsättning att förelägga om rivning av garagebyggnaden. De skäl som L KS och U W har anfört ändrar inte denna bedömning. Av detta följer att nämndens överklagande ska bifallas i den del det avser föreläggande om rivning av den olovligt uppförda byggnaden.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Malin Wik och tf. hovrättsassessorn Erika Enlund, referent. Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-04-24  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 4647-12

## KLAGANDE

1. L KS

2. U W

Ombud för 1 och 2: Advokaterna J F och A A

## MOTPART

Tekniska Myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län, beslut 2012-11-23 i ärende nr 403-21034-2011, se bilaga 1

## SAKEN

Ang. påförande av **byggnadsavgift och föreläggande om rivning** av uppförd garagebyggnad på fastigheten X i Stenungsunds kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet såvitt gäller uttagande av byggnadsavgift om 14 400 kr för nybyggnation av garagebyggnad utan bygglov men upphäver Tekniska myndighetsnämndens i Stenungsunds kommun beslut den 21 juni 2011, § 289, dnr: LPI 002/10 och det överklagade beslutet i övrigt (dvs såvitt gäller uttagande av byggnadsavgift för rivning utan bygglov och såvitt gäller meddelat rivningsföreläggande av garagebyggnaden).

---

Dok.Id 229364

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**

I september 2010 inkom en anmälan till Stenungsunds kommun gällande olovlig rivning av komplementbyggnad och olovlig nybyggnad av garage på fastigheten X (nedan X, lagfarna ägare L KS och U W).

Angående planförhållanden mm; se samtidigt denna dag meddelad dom i bygglovsfrågan, [bilaga 2](#).

Eftersom ansökan om bygglov för garagebyggnaden avsågs fann Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun (nedan nämnden) att byggnadsavgifter skulle uttas och att den uppförda garagebyggnaden måste rivas och avlägsnas från platsen. Nämnden beslutade därför den 21 juni 2011, § 289, dnr: LPI 002/10, att av L KS och U W, i egenskap av lagfarna ägare till X, ta ut en byggnadsavgift på 1 440 kronor för att ha utfört rivning utan rivningslov, att ta ut en byggnadsavgift på 14 400 kronor för att ha utfört nybyggnation utan bygglov och att förelägga dem att senast den 31 december 2011 riva den uppförda byggnaden.

L KS och U W överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (nedan länsstyrelsen) som, såvitt nu är av intresse, genom det överklagade beslutet avsåg överklagandet avseende byggnadsavgifterna och rivningsföreläggandet men flyttade fram den dag vid vilken rivningen skulle vara utförd till den 15 maj 2013.

**YRKANDEN M.M.**

**L KS och U W** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att meddela rivningsföreläggande och att ta ut byggnadsavgifter för såväl rivning som nybyggnation. Till grund härför har de anfört bland annat följande. Den aktuella fastigheten X förvärvades i februari 2009. Vid köpet fanns ett äldre garage på fastigheten vilket har renoverats i samband med renovering av bostadshuset. I

motsats till vad både nämnden och länsstyrelsen funnit har det inte varit fråga om en rivning av garaget. Det som har skett är en totalrenovering och att renovera en byggnad utgör inte nybyggnation. Befintliga byggnader får enligt PBL renoveras utan att fastighetsägaren först ansöker om bygglov. Beslutet om rivningsföreläggande och byggnadsavgifter ska mot bakgrund härav upphävas. För att undvika att behöva riva garaget ansökte de, när nämnden meddelade att de ansåg att renoveringen istället utgjorde en nybyggnation, i efterhand om bygglov. Ansökan avslogs dock av nämnden, som istället föreslog en alternativ utfart från fastigheten och en annan placering av garaget båda belägna på baksidan av bostadshuset. Detta beslut innebär att de skulle tvingas anlägga ny garagebyggnad på sin gräsmatta framför bostadshusets befintliga större altanbyggnad, riva en befintlig historisk kulturbyggnad i form av en repslagarbana och, oklart hur, få till stånd en utfartsväg mellan en gångbana och garage- och parkeringsplatser över tre olika fastigheter västerut till en befintlig utfart från en parkering belägen på den längst bort belägna fastigheten av de nu nämnda. Nämndens förslag, detsamma som anvisas i detaljplanen från år 1986, skulle således leda till väsentliga olägenheter och innebär stora kostnader (ca 500 000 kr i värdeminskning för X enligt utredning från Svensk Fastighetsförmedling), om utfart överhuvudtaget går att genomföra enligt vad nämnden uppger följa av den gamla planen. För grannarna innebär förslaget ökad trafik utanför deras uteplatser och en i övrigt ökad bullernivå från Doterödsvägen då repslagarbanan idag nämligen fungerar som ett bullerplank. Vidare ska utfarten från fastigheten enligt förslaget gå igenom en befintlig parkeringsplats som tillhör en skola och en församling. Parkeringen är ofta full och vägen förbi parkeringens garage väldigt smal varvid framkomlighet blir mycket svår och därigenom olämplig. Nämndens förslag hade troligen inte lämnats om nämnden inför sitt beslut hade besökt platsen och därvid sett de bristande förutsättningarna att placera utfart och garage på annan än nuvarande plats. Dagens placering är inte heller till men för grannarna och den nuvarande utfarten inverkar inte på trafiksäkerheten och medför inte heller på annat sätt fara eller olägenheter för omgivningen. Sedan år 1987 då en fastighetsreglering genomfördes, föreligger ett servitut för en utfartsväg. Servitutet går emellertid inte att nyttja eftersom kommunen blockerat servitutet genom att bevilja bygglov, troligen i samband med



antagandet av detaljplanen år 1986, på grannfastigheten i norr på vilken det är uppbyggt ett HSB-hyreshus tvärs över Xs utfartsservitut. Detta talar än mer för att nuvarande detaljplan bör ändras till dagens förhållanden på platsen och det är endast en mindre ändring i den nu gällande detaljplanen som behövs. Den nuvarande utfarten har använts sedan det ursprungliga bostadshuset på X byggdes för ca 100 år sedan och inte ens när de år 2009 sökte och beviljades bygglov för ombyggnad av bostadshuset villkorade eller ens nämnde nämnden något om annan utfartsväg från garaget. Hade nämnden i det sammanhanget påtalat något om intentionen i planen om annan utfartsväg hade de kunnat agera för att den nu ifrågavarande situationen inte skulle uppstå. Det befintliga garaget passar väl in i omgivningarna och den sedan ca 100 år tillbaka använda utfartsvägen innebär ingen ytterligare fara för trafiksäkerheten jämfört med nämndens förslag. Nämnas bör även att tillåten hastighet på Doterödsvägen är 30 km/tim på vardagar (det ligger en skola längre ner i riktning mot den utfart nämnden vill ha) och 50 km/tim på helger. Sammantaget vore det en oproportionerligt ingripande åtgärd för ägarna till X att kräva rivning av garagebyggnaden utan motsvarande nytta för det allmänna. Frågan är om X efter en sådan åtgärd, innebärande att påtalat utfartsförbud blev verklighet, skulle uppfylla båtnad som bostadsfastighet eftersom ingen vet hur och om annan utfart skulle gå att anordna. Byggnadsavgift bör i första hand efterges enligt 8 kap 11 § ÄPBL och i vart fall inte tas ut för både rivning och nybyggnad eftersom det var en och samma åtgärd.

**Nämnden** har bestritt ändring av beslutet att påföra byggnadsavgift samt föreläggande om rivning av uppförd byggnad. Som grund härför har bl.a. följande anförts. Angående fastighetsägarnas invändning, att det inte varit fråga om rivning av garaget utan om en totalrenovering, bör det framhållas att fastighetsägaren själv i ett brev daterat den 29 september 2010 har uppgivit att man delvis fick gjuta ny grund och göra nytt tak. Redan på grund härav föreligger bygglovspliktig nybyggnad. Kartor och flygfoton visar att det är en ny byggnad som är betydligt större än den gamla som har rivits. Eftersom den i efterhand inkomna bygglovsansökan strider mot bestämmelserna i den gällande detaljplanen, S77, kan

bygglov inte beviljas i efterhand. På grund härav fanns det även skäl att besluta om rivningsföreläggande och byggnadsavgifter. Byggnaden som föreslås rivas ligger på s.k. prickmark. Vad gäller den föreslagna placeringen av garagebyggnaden och utfarten överensstämmer den med bestämmelserna i detaljplanen, se utdrag ur ”Beskrivning till detaljplan S77” sid 5 där det står – ”det befintliga bostadshuset på denna fastighet” (X; MMDs anm) ”bibehålles trots sitt ringa avstånd till Doterödsvägen. Däremot förutsätts att den nuvarande utfarten till Doterödsvägen stängs och ersättes med tillfart över den allmänna parkeringsplatsen. En möjlighet att uppföra garage i anslutning till fastighetens nya tillfart har angivits”. Det kulturhistoriska värdet för den byggnad, repslagarbyggnaden som i vart fall delvis måste rivas för den anvisade utfarten, har inte angivits i detaljplanen.

## DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 8 april 2013 hållit sammanträde och syn i målet.

Som framgår av denna dag mellan samma parter meddelad dom angående bygglov för garaget (mål P 4645-12) har mark- och miljödomstolen funnit att planavvikelseerna från den föreliggande detaljplanen, trots vad nedan anförs rörande utfartsfrågan och anvisad placering av garaget, faktiskt är så stora att de medför hinder för beviljande av bygglov, se [bilaga 2](#).

Lika med nämnden och länsstyrelsen finner mark- och miljödomstolen att L KS och U W inte kan undgå byggnadsavgift (sådan avgift leder, som nämnden och länsstyrelsen också funnit, till lägre avgiftsbelopp och skall därför utgå istället för numera gällande byggsanktionsavgift) för den icke lovgivna åtgärden att bygga det nya garaget. Ett ytterligare skäl härför är att de, i vart fall på det stadiet i renoveringsarbetet när det stod klart för dem att hela det gamla garaget måste tas bort och ny platta gjutas, måste ha förstått att fråga blev om bygglovspliktig nybyggnad. Byggnadsavgiften härför, om beloppet råder ej tvist, uppgår till angivna 14 400 kr. Överklagandet såvitt avser byggnadsavgiften för

nybyggnad skall alltså avslås. Vad däremot gäller byggnadsavgift för rivning av det gamla garaget utan lov har byggnadsåtgärden ostridigt påbörjats som en renovering av det gamla garaget men åtgärden har sedan kommit att betraktas som en nybyggnad; det fanns således ingen ursprunglig avsikt att företa rivningslovspliktig åtgärd varför byggnadsavgiften i denna del bör efterges med stöd av 8 kap 11 § ÄPBL.

Vad härefter gäller rivningsföreläggandet gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Enligt 1 kap 5 § ÄPBL skall vid prövning av frågor enligt lagen både allmänna och enskilda intressen beaktas. En grundläggande princip är därvid att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Denna princip gör sig påtagligt gällande i denna del av målet.

Det allmännas intresse att garaget skall rivas grundar sig, enligt det överklagade beslutet och vad nämnden anfört vid förhandlingen och synen i målet, på följande. Bygglov i efterhand kan inte beviljas för byggnationen eftersom den strider mot gällande detaljplan i det att garaget helt placerats på sk punktprickad mark och att utfarten från garaget sker där utfartsförbud gäller och att dessa avvikelser inte utgör mindre avvikelser från planen. I planen har anvisats annan plats för garagebyggnad och utfart enligt vad nämnden anfört ovan till utveckling av sin ståndpunkt.

Beträffande utfartsförbudet har även stadgandet om trafiksäkerhet i 3 kap 2 § ÄPBL åberopats i själva besluten av såväl nämnden som länsstyrelsen, dock utan angivande av något skäl för varför trafiksäkerheten skulle påverkas menligt genom den befintliga utfarten från X.

Mot nämndens sålunda motiverade krav på rivning, dvs det allmännas vinst genom en rivning, skall ställas L KS och U Ws förlust genom en sådan åtgärd.

Först skall konstateras att den uppförda garagebyggnaden är mycket prydlig och smälter väl in i omgivningen. Byggnaden kan inte medföra någon som helst olägenhet för omgivningen. Enbart det förhållandet att den, liksom sin föregångare, står på prickmark medför inte - särskilt i ljuset av vad nedan anförs i utfartsfrågan och rörande den alternativa placering av garagebyggnaden som nämnden med hänvisning till detaljplanen förespråkar - att det från allmän synpunkt skulle vara motiverat med rivning.

Nämnden har lämnat L KS och U Ws uppgift - att den nu befintliga utfarten använts i ca 100 år utan något påpekande från det allmänna och att annan utfartsväg aldrig funnits för X - utan invändning. Iakttagelserna vid synen medger inte heller några synpunkter till stöd för att den befintliga utfarten skulle vara tveksam från trafiksäkerhetssynpunkt. Det är vidare ostridigt i målet att nämnden, vid bygglovsprövningen i samband med ombyggnaden av boningshuset på X år 2009, inte vare sig villkorade bygglovets med att X skulle ändra utfarten enligt den beskrivningen till detaljplanen eller ens påtalade några synpunkter för L KS och U W om att den hittillsvarande utfarten skulle vara olämplig från någon synvinkel. Härtill kommer det ostridiga förhållandet att nämnden, genom att någon gång efter eller i tiden kring detaljplanens antagande bevilja bygglov för HSB:s flerbostadshus på fastigheten Y (nedan Y) norr om X, låtit bygga över det officialservitut - bildat vid inlösenförrättning år 1958 (14-NOR-1014) - för utfartsväg till förmån för X. Detta servitut fanns kvar även vid fastighetsreglering år 1987 (1415-87/33) och har aldrig upphävts men möjligheten för X att nyttja servitutet för utfartsväg har omöjliggjorts genom att nämnden beviljat nyssnämnda bygglov på Y; även då utan att göra sak av den redan då sedan mycket länge använda utfartsvägen från X. Enligt nämndens uppgift vid förhandlingen i målet får det antagas att gottgörelsen för X, när utfartsservitutet

blockerades, bestod i anvisningen i detaljplanen om garagebyggnad på andra sidan boningshuset och utfart enligt vad ovan beskrivits. Rättsverkan av denna ”anvisning” är svag och värdet för X är än svagare.

Det är endast själva plankartan och planbestämmelserna i en detaljplan som har rättsverkan i egentlig mening; inte den ovan under nämndens utveckling av sin ståndpunkt citerade beskrivningen till detaljplanen. Vidare framgår inte hur den däri anvisade, eller närmast rekommenderade, ”tillfarten över den allmänna parkeringsplatsen” skulle genomföras.

Den sålunda i beskrivning till detaljplanen anvisade utfarten (som alltså inte har rättsverkan som planbestämmelse) förutsätter, dels att åtminstone delar av ovannämnda byggnad för den gamla repslagarbanan rivs, dels att ett skiljeplank mot garagelänga på den närmaste fastigheten Y rivs, dels - om utrymme för utfart/tillfart överhuvudtaget finns mellan en gångbana längs Doterödsvägen och nämnda garagelänga och ytterligare en garagelänga, att avtal kan träffas med ägarna till Y och med ägarna till fastigheterna XY och YY om rätt till sådan utfart/tillfart över dessa tre fastigheter och slutligen ut och in från Doterödsvägen mitt för Stenungskolan via parkering på den sistnämnda fastigheten. Det finns som nämnts inget skrivet i beskrivningen till planen om hur denna anvisade utfart skall tryggas för X. Det framstår som mycket tveksamt om en utfart enligt den beskrivna överhuvudtaget kan genomföras såsom förhållandena ser ut på platsen. Eftersom den nuvarande utfarten knappast kan angripas från trafiksäkerhetssynpunkt är det inte ens klart att L KS och U W skulle kunna framtvunga en utfartslösning som den av nämnden anvisade genom lantmäteriförrättning eftersom båtnad härför sannolikt skulle anses saknas då X sedan ca 100 år tillbaka faktiskt har en fungerande utfart. Om nämndens först nu, snart 30 år efter detaljplanens tillkomst, påtalade utfartsförbudet från den sedan ca 100 år tillbaka brukade utfarten från X skulle få sådant genomslag, att den av nämnden nu påtalade ytterst tveksamma anvisning om annan utfart/tillfart skulle medverka till att föranleda rivning av garagebyggnaden, skulle de grundläggande fastighetsbildningsrättsliga kraven om

båtnad mm för X medföra att X skulle sakna realistisk utfartsmöjlighet och därigenom inte vore varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet.

Sammantaget är det alltså svårt att se vilken samhällsnytta som skulle vinnas genom ett framtvingande av rivning av garagebyggnaden medan däremot förlusten för L KS och U W skulle bli avsevärd. Ett krav på rivning är alltså klart oproportionerligt. Överklagandet avseende rivningsföreläggandet skall alltså bifallas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande ska ha inkommit till mark- och miljödomstolen senast den 15 maj 2013 men vara ställt till Mark- och miljööverdomstolen.

Prövningstillstånd krävs.

Ulf Klerfalk  
rådman

Rolf Dalbert  
tekniskt råd

---

Handläggande beredningsjurist har varit Martina Albo.