



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2015-06-25
Stockholm

Mål nr
P 8682-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-17 i mål nr P 5202-13, se bilaga

KLAGANDE R B

Ombud: Jur. kand. D R

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun
Box 8314
104 20 Stockholm

2. T A

3. L C

4. L S

5. A C

6. B C

7. J H

8. E K

Dok.Id 1212529

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

9. S U

10. T U

SAKEN

Förhandsbesked avseende fastigheten A i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

BAKGRUND

R B är ägare till fastigheten A i Stockholms kommun. För fastigheten gäller detaljplan Dp P1 2902 fastställd 1943. Den 12 februari 2010 inkom en ansökan om förhandsbesked till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad (nämnden). Ansökan avsåg bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus med vardera tre lägenheter och fyra fristående förrådshus på ovannämnda fastighet.

Nämnden beslutade den 20 januari 2011, § 38, dnr 2010-02412-571, att som förhandsbesked meddela att bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus och fyra förrådsbyggnader kunde påräknas under förutsättning att förslaget överensstämmer med bestämmelser enligt ”detaljplan Dp P1 2902”. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom beslut den 16 december 2011 upphävde nämndens beslut eftersom det var oklart vad som omfattades av beslutet om förhandsbesked samt återförvisade ärendet till nämnden för förnyad prövning.

Genom beslut den 22 november 2012, § 45, dnr 2010-02412-571, meddelade nämnden åter ett positivt förhandsbesked för de föreslagna åtgärderna. Beslutet förenades med villkoret att ”*placering och utformning av marklovspliktiga och bygglovspliktiga åtgärder ska överensstämma med innehållet i handlingarna till förhandsbeskedet*”. Handlingarna i ärendet var ett tjänsteutlåtande från den 19 juni 2012, bil. § 45 A med bilagda ritningar samt ett yttrande från byggherrens ombud den 18 november 2012, bil. § 45 B. Ritningarna, varav fem stycken inkomna den 18 november 2010 och tre stycken inkomna den 14 december 2010, redovisar situationsplan, sektioner i skala 1:200 och 1:100 samt planer och fasader i skala 1:100. Som skäl för beslutet angavs att förslaget var planenligt och överensstämde med kraven i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och inte heller kunde bedömas innebära betydande olägenheter för omgivningen.

Nämndens beslut överklagades av flera grannar till länsstyrelsen som i beslut den 22 augusti 2013 avslog överklagandena.

K H (B), L C, L S, A C och B C C), J H (D) samt S U och T U (E) överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. I den överklagade domen upphävde mark- och miljödomstolen förhandsbeskedet.

Den 9 maj 2012 inkom vidare R B till nämnden med en ansökan om bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheten A i Stockholms kommun. Genom beslut den 20 juni 2013, dnr 2012-07753-575, beviljade nämnden ansökan om bygglov. Nämndens beslut om bygglov överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 13 januari 2014 avslog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som i dom den 17 september 2014 i mål nr P 826-14 upphävde länsstyrelsens och nämndens beslut samt återförvisade ärendet till nämnden för förnyad prövning.

R B har överklagat såväl mark- och miljödomstolens dom om förhandsbesked som ansökan om bygglov. Frågan om förhandsbesked ska ges för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheten A i Stockholms kommun behandlas i denna dom medan frågan om bygglov för sådan åtgärd bedöms i mål nr P 8684-14.

Fastigheten B som tidigare ägdes av K H, ägs numera av T A och E K varför de har inträtt som parter i målet istället för K H.

Utöver parterna har K H, L L och M L ingett yttranden. Dessa personer har inte överklagat länsstyrelsens beslut den 22 augusti 2013 till mark- och miljödomstolen varför de inte är parter i målet. Mot denna bakgrund kan Mark- och miljööverdomstolen inte beakta vad de har anfört.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att meddela positivt förhandsbesked för sökt åtgärd.

J H, T A, E K, L S, L C, A C och B C har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

T U och S U har i första hand motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. I andra hand har de yrkat att målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för att syn och sammanträde ska hållas.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R B har i allt väsentligt hänfört sig till vad hon anfört i underinstanserna samt tillagt huvudsakligen följande.

Det bör noteras att den enda begränsning som anges i lagtexten är att förhandsbesked får ges beträffande åtgärd som kräver bygglov. Någon begränsning beträffande prövningsramens omfattning framgår inte av lag. Mot denna bakgrund saknas stöd för mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella åtgärden är sådan att den endast kan bedömas inom ramen för handläggningen av en bygglovsansökan.

Mark- och miljödomstolen har anfört att marklov inte kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked men nämnden har inte prövat marklov i förevarande mål. Nämnden har bedömt om föreslagen bebyggelse kan tillåtas och de ritningar som ligger till grund för nämndens beslut innebär inte att beslutet ges ett annat innehåll än vad nämnden uttryckligen angett i beslutet. Det har inte funnits skäl för mark- och miljödomstolen att upphäva nämndens beslut om positivt förhandsbesked på den grunden att nämnden felaktigt prövat frågan om marklov vid handläggning av ansökan om förhandsbesked.

När det sedan gäller vad mark- och miljödomstolen anfört beträffande nämndens bedömning i fråga om markens lämplighet bör följande omständigheter uppmärksammas. Tomten är starkt kuperad och kan inte tillgängliggöras utan att man spränger bort större massor med berg. Fastigheten är också p.g.a. terrängen svår att bebygga. Flera parametrar ska beaktas vid planering av en byggnation bl.a. hänsyn till grannar och omgivning. Detaljplanen är dessutom tämligen enkel och schematisk samt ger föga vägledning ifråga om projektet är förenligt med planbestämmelserna. Dessa omständigheter innebär att byggherren behöver få projektets förenlighet med detaljplanen prövad. Det har även varit nödvändigt för nämnden att beakta frågor som rör utformning och anpassning till stadsbild, naturvärden och god helhetsverkan. Hon har också mot denna bakgrund behövt komplettera med en tydlig redogörelse i ritningsunderlagen som visar att åtgärden kommer vidtas på sätt som tillgodoser de krav som anges i 3 kap. ÄPBL.

För att kunna pröva ansökan om förhandsbesked har hon behövt inge kompletta ritningar så att nämnden skulle kunna ta ställning till frågor som rör byggnationens förhållande till detaljplanen, exempelvis byggnadshöjd, våningsantal och antal byggnader. Därmed har det funnits behov av ett tämligen komplett material för prövningen av ansökan om förhandsbesked. Den omständigheten att förvaltningen har avstyrkt ett positivt förhandsbesked eftersom den bedömt att åtgärden medför stora förändringar i miljön har medfört att hon behövt inge precisa ritningar. Hennes ansökan om förhandsbesked har därför behövt innehålla omfattande material för att kunna prövas. Då det inte finns något hinder mot detta, har mark- och miljödomstolen felaktigt bedömt att den sökta åtgärden inte kan prövas inom ramen för handläggningen av ansökan om förhandsbesked. Förutsättningar har funnits för att i förhandsbesked tillåta åtgärden, varför nämndens beslut ska fastställas.

T A och E K har uppgett att de anför vad **K H** tidigare uppgett såsom detta står antecknat i underinstansernas avgöranden.

T U, S U J H, L S, L C, A C och B C har i yttrande vidhållit vad

de tidigare anfört i enlighet med vad som står antecknat i underinstansernas avgöranden.

Nämnden har avstått från att yttra sig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har bedömt att det aktuella förhandsbeskedet innefattar en omfattande prövning avseende utformningen av planerade byggnader och dess förenlighet med detaljplanen och att det inte är lämpligt att, på det sätt som skett, i förhandsbeskedet slå fast förenligheten med gällande detaljplan i fråga om åtgärdernas utformning och utförande. Mark- och miljööverdomstolen har därmed att ta ställning till om den sökta åtgärden kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked på det sätt nämnden gjort.

Eftersom ansökan om förhandsbesked inkom före den 2 maj 2011 är ÄPBL tillämplig i målet. Av 8 kap. 34 § första stycket ÄPBL framgår att byggnadsnämnden på ansökan ska ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov ska tillåtas på den avsedda platsen. Av ordalydelsen följer därmed att sökanden har rätt att få tillåtligheten av en sådan åtgärd prövad.

I förarbetena till bestämmelsen framgår att syftet med förhandsbeskedet är att sökanden ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten av en byggnation på en viss plats prövad. Avsikten är att projektören ska få markens lämplighet för den avsedda åtgärden prövad (prop. 1985/86:1 s. 284-285).

Utifrån uttalandena i förarbetena framgår att avsikten med ett förhandsbesked därmed inte är att prövningen ska omfatta alla de frågor som senare ska prövas inom ramen för bygglovet, utan att tillåtligheten ska prövas utifrån mer övergripande utgångspunkter. Ofta räcker det därför med att sökanden ger in en tämligen schematisk ansökan om förhandsbesked. Det går dock varken av ordalydelsen i 8 kap. 34 § eller av förarbetena till bestämmelsen att utläsa att nämnden skulle vara förhindrad att göra en mer ingående prövning av en ansökan om förhandsbesked i de fall sökanden tillhandahållit

ett underlag som möjliggör det. Det framgår också av förarbetena att även andra frågor än enbart sådana som rör markens lämplighet för åtgärden kan beaktas, som t.ex. om platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 3 kap. som rör anpassningen till omgivningen. Om den sökta åtgärden förutsätter att särskilda krav uppfylls, t.ex. beträffande byggnadens placering och utformning måste det framgå av förhandsbeskedet (a. prop. s. 285). Omständigheter i det enskilda ärendet kan också motivera att sökanden ger in ett tämligen omfattande underlag innan förhandsbesked kan ges (se t.ex. regeringens beslut den 12 september 2002, M 2001/4185/Hs/P). Det anförda innebär att prövningen i samband med en ansökan om förhandsbesked kan bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag den sökande tillhandahåller, vilken åtgärd ansökan avser och på vilken plats den avser att utföras. Av praxis framgår också att mer än bara markens lämplighet för bebyggelse har prövats i mål om förhandsbesked, se t.ex. rättsfallen RÅ 1993 ref. 59 och RÅ 1990 ref. 53 III.

I detta fall har R B gett in en tämligen komplett ansökan om förhandsbesked som lika gärna hade kunnat prövas genom ett bygglov. Nämnden har dessutom villkorat förhandsbeskedet med att byggnationen uppförs i enlighet med samtliga handlingar som bilagts till nämndens beslut, däribland ingivna ritningar. Den prövning som nämnden har gjort avser därför inte bara en prövning av markens lämplighet för bebyggelse utan en tämligen omfattande prövning av åtgärden som nästan kan jämföras med bygglovsprövning. Även om bestämmelsen om förhandsbesked inte syftar till en sådan prövning, finns det inget hinder mot att genomföra prövningen så. Mark- och miljödomstolen borde därför inte ha upphävt nämndens beslut om positivt förhandsbesked på den grunden att nämndens prövning inte varit lämplig och endast kunde ha skett inom ramen för ett bygglovsärende. Den omständigheten att uppförandet av byggnaderna är beroende av markförändringar och att marklov inte kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked, innebär inte att nämnden varit förhindrad att som förhandsbesked meddela att föreslagen bebyggelse kan tillåtas på fastigheten.

Eftersom mark- och miljödomstolen inte har prövat den sökta åtgärdens förenlighet med detaljplanen eller om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL, ska den

överklagade domen undanröjas och målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Malin Wik samt tekniska rådet Tommy Åström och tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-09-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 5202-13

KLAGANDE

1. L C

2. L S

3. A C

4. B C

5. K H

6. J H

7. S U

8. T U

MOTPARTER

1. R B, Stockholmsvägen 40 B, 181 32 Lidingö

2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun, Box 8314, 104 20 Stockholm

SAKEN

Förhandsbesked avseende fastigheten Stockholm A

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2013-08-22 i ärende nr 4032-1024-2013, se bilaga 1

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om sammanträde och syn.

2. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stads beslut den 22 november 2012, § 45, dnr 2010-02412-571.

Dok.Id 378227

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

BAKGRUND

Den 12 februari 2010 inkom R B till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad (nämnden) med en ansökan om förhandsbesked för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus med vardera tre lägenheter och fyra fristående förrådshus på fastigheten Stockholm A.

Av de till ansökan bifogade handlingarna framgår bl. a. att fastigheten, som uppgår till en area om 1474 kvm, är kuperad och att skillnaden i marknivå mellan högsta punkten i norr och lägsta punkten i söder är ca 11 meter. Vidare framgår att fastigheten i norr och söder gränsar mot parkområden och i öster och väster mot två bebyggda fastigheter (C och B). Därtill framgår att fastigheten planeras att styckas av till två tomter, att det utefter tomtgränsen i söder planeras att utföras en stödmur samt anläggas sju stycken parkeringsplatser med infart från Åkerhielms-gatan och att det utefter fastighetsgränsen i öster planeras att uppföras en stödmur om ca en meter samt sju trappavsnitt jämte trapplift som leder upp till bostads-husens entréer. För byggnationens genomförande krävs markåtgärder i form av utschaktning och markutfyllnad.

Genom beslut den 22 november 2012, § 45, dnr 2010-02412-571, meddelade nämnden positivt förhandsbesked för de föreslagna åtgärderna. Beslutet förenades med villkoret att placering och utformning av marklovspliktiga och bygglovspliktiga åtgärder ska överensstämma med förhandsbeskedet. Som skäl för beslutet angavs att förslaget var planenligt och överensstämde med kraven i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och inte heller kunde bedömas innebära betydande olägenheter för omgivningen.

Nämndens beslut överklagades av flertalet grannar till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 22 augusti 2013 avslog överklagandena.

K H (B), L C, L S, A C och B C (C), J H (D) samt S U och T U

(E) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Den 9 maj 2013 inkom vidare R B till nämnden med en ansökan om bygglov för bl.a. nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheten Stockholm A.

Genom beslut den 20 juni 2013, dnr 2012-07753-575, beslutade nämnden att bevilja ansökan om bygglov. Nämndens beslut om bygglov överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 13 januari 2014 avslog överklagandena.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen, vilket handläggs av domstolen i mål med målnummer P 826-14.

YRKANDEN

De klagande har, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva beslutet om positivt förhandsbesked.

K H, S U och T U har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning och detaljplaneändring.

S U och T U har därtill yrkat, för det fall att ärendet inte återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning, att mark- och miljödomstolen ska hålla sammanträde och syn i målet.

R B har motsatt sig ändring och yrkat att mark-och miljödomstolen fastställer beslutet i sin helhet.

Nämnden har avstått från att yttra sig.

UTVECKLING AV TALAN

L S, L C samt A C och B C

(C), har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

De delar stadsbyggnadskontorets bedömning och förslag till beslut "att som förhandsbesked enligt plan- och bygglagen 8 kap. 34 § (ÄPBL) meddela att föreslagen bebyggelse inte kan tillåtas på fastigheten med hänvisning till 8 kap. 1 §, 3 kap. 1, 15 § ÄPBL".

Båda byggnaderna överstiger den tillåtna byggnadshöjden om 7,5 meter och redovisar tre våningar medan detaljplanen endast medger två våningar.

Byggnadsytan (byggnadsarea) är den area, som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Den redovisade bottenytan för byggnad på A överstiger 120 kvm eftersom entrégång och uteplats till plan ett är en stor utbyggnad på minst 60 kvm. Även den redovisade bottenytan för byggnaden på F överstiger 120 kvm eftersom entrégångar med förrådsbyggnader har en utbredning av minst 30 kvm, samt att en uppbyggnad för uteplats på plan ett omfattar minst 45 kvm. Altaner och entrétytor i direkt anslutning till bostadshus med stödmur under innebär att den tillåtna byggnadsarean på mark överskrids med ca 50 kvadratmeter, det vill säga drygt 40 procent. Av de föreslagna "tomterna" blir ca 270 kvadratmeter per tomt bebyggd med förråd, balkonger, terrasser, murar och trappor. Det är dessutom inte lämpligt att placera stödmurar, uteplatser, gångväg och förrådsbyggnader närmare fastighetsgräns än 5 meter.

Enligt detaljplanen kan nämnden medgiva undantag från bestämmelserna om byggnaden är avsedd att inrymma endast en bostadslägenhet. I förevarande ärende handlar det emellertid om en bostad som är avsedd att inrymma flera bostadslägenheter. Avvikelsena kan inte heller betraktas som en smärre avvikelse.

Att på parkmark anlägga en infart som nyttjar mer än hälften av marken till in- och utfart kan varken anses planenligt eller förenligt med planens syfte. Eftersom parkeringsplatserna måste nå Åkerhielmsgatan via två in/utfarter ökar det även risken för olyckor varav en uppstår vid korsningen Åkerhielmsgatan/Lövåsvägen. Sikten på Åkerhielmsgatan är också skymd på grund av att Åkerhielmsgatan svänger. Trafikmängden kommer dessutom att öka drastiskt jämfört med dagens.

Förslaget är inte heller lämpligt för ett äldre villaområde. Bebyggelsen på Ulvsundaberget är i dag enhetlig avseende hur bebyggelsen är placerad. I framkant mot Klyftvägen och Åkerhielmsgatan finns de större bostadshusen och i bakkant mot Ulvsundaberget finns lägre bebyggelse i form av förråd och gamla mindre "sommarhus" från tidigt 1900-tal. Det planerade bakre flerfamiljshuset får en placering som kommer att förstöra helheten med småskalighet längs Ulvsundaberget. Att bygga två flerfamiljshus, varvid det nordligaste hamnar drygt 29 meter över gatunivån och med en fasad på 11,3 meter mot nämnda gångväg, är ett kraftigt brott mot områdets struktur. Landskapsbilden förändras på ett dramatiskt sätt och byggnaden kommer att vara mycket dominerande i omgivningen. Naturförutsättningarna på platsen tas inte heller till vara eftersom fastigheten består av berg i dagen och de planerade förändringarna av befintliga råmarkshöjder med upp till 2,5 m medför stora sprängningsarbeten.

Det finns inte redovisat hur utryckningsfordon kan nå det övre placerade flerfamiljshuset. Den redovisade parkeringsytan medför att samtliga parkeringsplatser måste nås över annan fastighet. Detta gör att ca 140 kvm av grannfastigheten måste hårdgöras för biltrafik.

Betydande olägenheter kommer att uppkomma för omgivningen genom att en terrass kommer att placeras på tak, särskilt när befintliga träd faller vilka idag ger ett gott skydd för både insyn och utsyn mellan fastigheterna i området. Höjden och placeringen av flerfamiljshuset på F kommer att medföra att utsikten från deras sommarhus på C drastiskt begränsas. Kvällssolen kommer i det närmaste att försvinna helt. De stora nivåförändringarna och stödmuren i tomtgräns

minskar också möjligheten att använda tomten på C, vars enda plana yta med möjlighet till uteplats ligger vid tomtgräns till A. Sprängningar och nivåförändringar samt stödmurar i direkt anslutning till C gör dessutom uteplatsen extremt utsatt.

K H (B) har till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas av en- och tvåfamiljshus och inte två stycken flerfamiljshus eller flerbostadshus. När man beaktar behovet av förrådsbyggnader så måste man även se på intentionen bakom en- och tvåfamiljshus. Detaljplanens bestämmelse om att kopplade hus inte får inredas med mer än en lägenhet poängterar indirekt att detaljplanens avsikt är att begränsar antalet bostäder på fastigheten. Även om den gällande detaljplanen är ålderdomlig går det inte att bortse från den med hänvisning till mindre avvikelser. Vidare har man vid bedömningen även bortsett från de mycket omfattande nivåjusteringar som förslaget innebär.

Beroende på fastighetens utformning och ytterst kuperade markförhållanden så går det inte att hävda att mer än två femtedelar av respektive fastighet efter styckning inte kommer att bebyggas. Ingen rimlig avstyckning kan göras som uppfyller denna bestämmelse. Vid styckning måste myndigheten pröva att styckningsförslaget får ett rimligt resultat.

I 9 § planbestämmelserna stadgas att om förhållandena påkallar undantag får mindre avvikelse göras beträffande våningsplan. I ansökan finns inget nämnt som påkallar undantag för ytterligare en våning plus takaltan. Förhållandena indikerar snarare det motsatta. Några byggnadstekniska skäl föreligger inte och har i vart fall inte åberopats. Planbestämmelsen kan inte tolkas så att man i varje enskilt ärende kan bortse från antalet våningsplan utan motivering, åtgärden torde därmed kräva detaljplaneändring. Av förarbetena (prop. 1989/90 s 54 ff.) framgår att det ligger i

sakens natur att det är angeläget att tillämpa en snäv tolkning av planen vid bygglovsansökan. Detta borde även gälla vid förhandsbesked. Av förarbetena framgår t.ex. att 10-20 cm avvikelser på höjden kan accepteras som mindre avvikelser. I detta ärende torde höjden komma att avvika betydligt mera om man beaktar planerade och nödvändiga marknivåjusteringar. Mängden av avvikelser, där en eller möjligen två, av dessa kan betraktas som mindre, måste dock summeras varvid den totala summan av samtliga avvikelser inte kan betraktas som mindre. Positivt förhandsbesked kan därför inte lämnas för de sökta åtgärderna enligt ÄPBL 3 kap. 2 § och 10-18 §§.

JH (D) till stöd för sin talan i allt väsentligt anfört vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Länsstyrelsen har inte besökt den aktuella tomten vilket är nödvändigt för att förstå effekterna på miljön av att bygga två stora flerbostadshus på den mycket speciella villatomten. De arkitektbilder som finns förvanskar verkligheten och vilseleder och försvårar en seriös prövning av ärendet.

Han kan inte förstå hur man kan förvandla en rätt att bygga ett hus med max två våningar med en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,5 meter och med en yta om max 120 kvm till en rätt att bygga två flerfamiljshus, i praktiken nästan 11 meter och fyra våningar höga (inkl. vindsvåning) på en smal och kuperad tomt i ett villaområde.

Framförallt anser han att hus nummer två, planerat att uppföras på bergshöjden ovanför gatan och bakom/ovanför hus nummer ett, utgör en direkt olämplig och svårbegriplig lösning med hänsyn till natur, miljö, tillgänglighet etc. och omgivande fastigheter. Hus nummer två kommer dessutom att ligga ca 15 meter högre än hans hus och med direkt insyn till hans vardagsrum. Med tanke på att fastigheten framöver dessutom kommer att bebos av 20 - 30 personer som har att röra sig på en väldigt liten tomtyta blir effekterna av byggnationen än tydligare.

T U och S U (E) till stöd för sin talan hänvisat till vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Förhållandena på fastigheten tillsammans med omgivande bebyggelse är mycket speciella med osedvanliga stora höjdskillnader. En syn på platsen är nödvändig för att domstolen ska kunna bedöma huruvida den sökta åtgärden medför betydande olägenhet i form av ökad insyn och skuggning för deras fastighet. Avvikelsen från detaljplan är dessutom exceptionellt stor och kan inte anses förenlig med planen. Det framgår redan av den omständigheten att den omgivande bebyggelsen är av ett helt annat slag. Det har bl.a. för deras fastighet ansetts nödvändigt att ändra planen för att medge bebyggelse som motsvarar drygt halva det nu medgivna. Det stämmer inte att antalet hus och lägenheter endast skulle ha betydelse vid "kopplade hus" då planen endast tillåter en- eller tvåbostadshus. Därtill bör framhållas att avsteg från våningstal endast torde kunna medges då det i förhållande till omgivningen rör sig om en "nedsänkt" tomt och inte såsom i förevarande fall, en "upphöjd" tomt eftersom avvikelsen annars blir än mer påtaglig. Med det extra våningstalet försvinner också all den sol som kan nå deras fastighet.

R B har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Det aktuella förslaget är planenligt i fråga om tomtstorlek, bygg rätt och byggnadshöjd. Detaljplanens nionde paragraf föreskriver att byggnadsnämnden kan "medgiva mindre avvikelser från hushöjd, våningsantal och taklutning samt tomts minsta storlek". Nämnden har konstaterat att de sökta åtgärderna utgör en sådan mindre avvikelse från detaljplanen som kan medges och i enligt därmed funnit att förslaget ska anses vara planenligt. Likaså är det möjligt för nämnden att med stöd av § 4 i detaljplanebestämmelserna godta, att förrådsbyggnader placeras drygt två meter från grannes tomtgräns samt att medge ett mindre avstånd å byggnader på samma gård. Förslaget är i sin helhet planenligt och överensstämmer med kraven i 3 kap. äldre plan- och bygglagen och kan heller inte bedömas innebära betydande olägenhet enligt vad som avses i ÄPBL 3 kap. 2§. Ett positivt förhandsbesked ska

därför meddelas med stöd av ÄPBL 8 kap. 34§. Vidare redogör länsstyrelsen grundligt för hur den gällande detaljplanen och byggrätten som följer därav ska tolkas avseende fastigheten och planerade byggnadsåtgärden och bifaller det meddelade förhandsbeskedet.

I sammanhanget bör även noteras att ägaren till en fastighet har ett av lagstiftaren skyddat intresse att kunna förlita sig på att en plan ska tillämpas så länge den inte har upphävts.

DOMSKÄL

Frågan om handläggningen

I fråga om invändningarna mot nämndens handläggning av ärendet delar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömning att nämndens beslut innehåller tillräckliga skäl för att uppfylla kraven i 20 § förvaltningslagen om motivering av beslut.

Frågan om förhandsbesked

Rättslig reglering m.m.

Eftersom ansökan om förhandsbesked initierades före den 2 maj 2011 ska den prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut. Till den redovisningen kan följande tilläggas.

Av 1 kap. 4 § andra stycket ÄPBL framgår att beträffande åtgärder som kräver bygglov får ges förhandsbesked huruvida byggande kan tillåtas på den avsedda platsen. Av 8 kap. 1 § första stycket ÄPBL framgår att det krävs bygglov för att uppföra byggnader. I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det enligt 8 kap. 2 § första stycket ÄPBL även bygglov för att uppföra murar eller plank samt

anordna parkeringsplatser utomhus. Om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg behövs det dock inget bygglov för åtgärden.

Närmare föreskrifter avseende förhandsbesked finns i 8 kap. 34 § ÄPBL. Av bestämmelsen framgår att en byggnadsnämnd på ansökan om förhandsbesked ska lämna besked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen och att om det sökta tillståndet meddelas får föreskrivas de villkor som behövs. Vidare framgår att tillståndet är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen av beslutet. Därtill får kommunala beslut enligt 13 kap. 2 § ÄPBL inte överklagas i den del de avser bl.a. en fråga som redan är avgjord genom ett förhandsbesked. Detta innebär att de frågor som avgörs genom ett förhandsbesked inte får prövas på nytt i ett bygglovsärende.

Av förarbetena till bestämmelserna om förhandsbesked framgår att syftet med förhandsbesked är att möjliggöra en uppdelning av en bygglovsprövning i två etapper. I det första skedet prövas, inom ramen för ett ärende om förhandsbesked, frågan om den bygglovspliktiga åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. I nästa skede när bygglov begärs aktualiseras främst fråga om utformning och utförande av den bygglovspliktiga åtgärden. Förhandsbesked syftar till att sökanden, där planeringsförutsättningarna är oklara eller svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten från mera övergripande utgångspunkter prövad i ett första skede och på så sätt skaffa sig en viss projekteringstrygghet (se prop. 1985/86:1 s 284 f.).

Som framgår av 8 kap. 34 § avser bestämmelsen åtgärder som kräver bygglov och det finns därför inte någon möjlighet att få förhandsbesked i frågor om rivnings- eller om marklovspliktiga åtgärder (se även prop. 1985/86:1 s 753).

Genom förhandsbesked ges tillstånd till viss lokalisering. Vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 3 kap. som rör anpassningen till omgivningen. Kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan ju medföra att t.ex. en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att kunna tillåtas måste placeras på en viss plats på tomten (se prop. 1985/86:1 s 285).

I förarbetena påtalas att behovet att få förhandsbesked gör sig starkast gällande för åtgärder utanför detaljplan men att det finns anledning att ha en möjlighet att ge förhandsbesked även inom detaljplan. Visserligen utgör detaljplanen i sig en form av förhandsbesked, men om genomförandetiden har gått ut kan sökanden – som då inte längre helt kan förlita sig på planen – behöva ett stabilt projekteringsunderlag. Även under genomförandetiden kan det föreligga ett behov av att få tillåtligheten prövad särskilt, t.ex. om planen är enkel och schematisk och ger föga ledning för utformningen av byggprojektet (se prop. 1985/86:1 s 286). Rätten att begära förhandsbesked är således inte begränsad till bebyggelse utanför detaljplanelagt område. Därför kan det också när en ansökan om förhandsbesked rör en fastighet inom detaljplanelagt område finnas anledning att inrikta prövningen på frågan om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till omgivningskraven i 3 kap. ÄPBL (jfr RÅ 1997 not 226).

Vid en prövning av en ansökan om förhandsbesked inom detaljplanelagt område gäller i enligt med det ovanstående i huvudsak vad som anges i fråga om ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område enligt 8 kap. 11 § ÄPBL. Av bestämmelsen framgår bl.a. att bygglov ska bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen samt om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§. Av samma bestämmelse framgår att bygglov får lämnas till åtgärder som innebär

mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

För fastigheten gäller detaljplan Dp Pl 2902 från 1943 med ny karta och samma bestämmelser som i äldre plan från år 1939. Av planbestämmelserna framgår bl.a. följande. Fastigheten får endast bebyggas för bostadsändamål med hus som får uppföras fristående eller sammanbyggda högst två i gemensam gränslinje (kopplade). Koppling av byggnader får dock endast ske, om byggnaderna är avsedda att inredas med högst en lägenhet (§§ 1 och 2). Med prickning betecknat område får inte bebyggas och minst fyra femtedelar av tomtens areal ska lämnas obebyggda. Högsta tillåtna bottenyta är 120 kvm, men byggnadsnämnden får medge undantag härifrån om byggnaden är avsedd att inrymma endast en bostadslägenhet (§ 3). Om byggnads höjd överskrider fem meter ska den förläggas på minst sex meters avstånd från tomtgränsen och om byggnad är lägre på minst fyra och en halv meters avstånd. Avståndet mellan byggnader på samma tomt ska vara minst tolv meter, men byggnadsnämnden får i särskilt fall medge undantag därifrån. Smärre gårdsbyggnader, såsom garage och andra för bostadsändamål icke avsedda byggnader får efter byggnadsnämndens prövning förläggas på mindre avstånd från granntomt eller byggnad på samma tomt (§ 4). Byggnader får ha högst två våningar och en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter. Gårdsbyggnad, såsom garage och annan för bostadsmål icke avsedd byggnad får inte uppföras till större höjd än två och en halv meter (§ 5). För byggnad som uppförs med högsta tillåtna våningsantal får vind inredas till bostadsändamål till högst en tredjedel av vindbottnens yta. I byggnad som uppförs med endast en våning får vind helt inredas för bostadsändamål (§ 6). På byggnad som uppförs med högsta medgivna våningsantal får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst trettio (30) grader (§ 7). Tomt med mindre yta än sexhundra (600) kvadratmeter får inte bebyggas med boningshus. Där förhållandena påkallar får byggnadsnämnden medge mindre avvikelser från vad som stadgats angående hushöjd, våningsantal och taklutning samt tomts minsta storlek (§ 9).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Prövningen i ett ärende om förhandsbesked ska avse om lokaliseringen kan tillåtas. Av ovan nämnda förarbeten framgår att det innebär en prövning av i första hand markens lämplighet för bebyggelse. Därutöver kan det t.ex. finnas anledning att beakta behov av anpassning till omgivningen och om åtgärden behöver förläggas till en viss plats på fastigheten. Däremot syftar inte bestämmelserna om förhandsbesked till att ge en möjlighet för förhandsbedömningar ifråga om bygglovsprövningen avseende åtgärdens närmare utformning och utförande.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att markens lämplighet för bebyggelse redan har prövats i den för området gällande detaljplanen samt att det aktuella förhandsbeskedet omfattar en prövning av förslagets överensstämmelse med gällande detaljplan. En detaljplan, vars syfte är att reglera markens användning, kan i sig anses utgöra en form av förhandsbesked. Som framgår av ovan redovisade förarbetsuttalanden föreligger det inte något hinder mot att meddela förhandsbesked avseende åtgärder inom detaljplanelagt område. Inget formellt hinder föreligger heller mot att i ett förhandsbesked bedöma avvikelser från detaljplan. Skäl för behovet av att få tillåtligheten prövad särskilt anges i förarbetena kunna föreligga om planen är enkel och schematisk och ger föga ledning för utformningen av byggprojektet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det aktuella förhandsbeskedet innefattar en omfattande prövning avseende utformningen av planerade byggnader samt dessas förenlighet med detaljplanen. Nämnden har bl.a. bedömt att de sökta åtgärderna är planenliga såvitt gäller tomtstorlek, byggrätt och byggnadshöjd samt med stöd av detaljplanens 9 § medgett avvikelser i fråga om våningsantal. Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att prövningarna i dessa hänseenden har gjorts gentemot en detaljplan som inte framstår som enkel och schematisk. Av ritningarna i ärendet framgår därtill att åtgärdernas utformning är beroende av att större markförändringar genomförs på fastigheten. Som framgår ovan är frågor om marklov inte något som kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked.

Mark- och miljödomstolen finner, mot denna bakgrund och med hänsyn till syftet med förhandsbesked, att det i det aktuella fallet inte är lämpligt att, på det sätt som skett, i förhandsbeskedet slå fast förenligheten med gällande detaljplanebestämmelser i fråga om åtgärdernas utformning och utförande. En sådan prövning bör endast ske inom ramen för ett bygglovsärende. Redan av denna anledning ska således nämndens beslut om positivt förhandsbesked upphävas.

Med hänsyn till utgången i målet, och då utgången inte går S U och T U emot, finner mark- och miljödomstolen att det saknas skäl att hålla syn och sammanträde. S U och T Us yrkande härom ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 8 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Kristina Littke

I avgörandet har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Sjöo.