



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2016-05-26
Stockholm

Mål nr
P 9640-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-26 i mål nr P 1314-15, se bilaga

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Mölndals kommun
431 82 Mölndal

MOTPART

Göteborgs Mark & Asfalt AB, 556462-5233

SAKEN

Förhandsbesked rörande nybyggnation på fastigheten X i Mölndals kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Mölndals kommun beslut den 27 augusti 2014 i ärende nr BN 154/2012, § 70, i fråga om förhandsbesked för nybyggnation på fastigheten X i Mölndals kommun.

Dok.Id 1261300

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

Byggnadsnämnden i Mölndals stad (nämnden) har yrkat att nämndens beslut om negativt förhandsbesked ska fastställas.

Göteborgs Mark & Asfalt AB (bolaget) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har uppgett i huvudsak följande till stöd för sitt överklagande.

Mark- och miljödomstolen har tillämpat en tidsgräns som är lägre än den som var aktuell i mål RÅ 2010 ref. 90 och mark- och miljödomstolens dom saknar därför stöd i praxis. Vid bedömningen av vad som är proportionerligt behöver domstolen inte bara ta hänsyn till den tid som förflutit, utan också till vikten och typen av de allmänna och enskilda intressen som kan motverkas av att bebyggelse sker utan detaljplanering. I detta ärende har nämnden redovisat flera problem som gäller området som helhet: topografin i området, särskilt tillfarten till området som går över en brant backe, avsaknad av trottoar och cykelbanor samt att avloppsfrågan endast är löst med enskilda avlopp. En översiktlig granskning på kartan ger vid handen att inom 200 meter från platsen finns åtminstone ett dussin tänkbara tomter för enbostadshus. De nämnda problemen bör lösas genom en detaljplaneläggning innan ytterligare hus uppförs i området.

Nämnden har i ärendet tillräckligt väl redogjort för de skäl som talar mot ett positivt förhandsbesked på platsen. Mark- och miljödomstolen har därför kunnat fastställa nämndens beslut på grundval av de uppgifter som nämnden lämnat.

De föreslagna tomtplatserna är mycket svårtillgängliga. Tillfartsvägen ligger sju meter lägre än de föreslagna placeringarna varför lutningen på vägen kommer att vara 1:7. Lutningen 1:7 bedöms som svårtillgänglig. Den föreslagna alternativa tillfartsvägen löser inte det problemet.

Dagvattenhanteringen och en tillfredställande va-hantering är svår att lösa inom området utan ett kommunalt huvudmannansvar. Den 26 november 2014 har kommunstyrelsen ställt sig bakom en handlingsplan för utbyggnad av kommunalt va inom kommunen. När det negativa förhandsbeskedet lämnades hade ännu inte handlingsplanen för va-utbyggnad antagits. Området Hassungared har prioritet två i en utbyggnad av det kommunala va-nätet. En detaljplaneläggning eller planutredning är aktuell först efter utbyggnad av det kommunala va-nätet.

Bolaget har till stöd för sin inställning uppgett i huvudsak följande.

En planutredning för området utfördes år 1976. Nämnden beslutade den 6 maj 1985 att dispens och bygglov inte kan påräknas innan planläggning skett. Nämnden beslutade vidare den 23 september 1987 att bygglov inte kan påräknas så länge detaljplan saknas för området. År 2004 godtog nämnden att en fastighet avstyckades för bostadsändamål från nu berörd fastighet. Den bostadsfastigheten ligger på samma höjd och har samma tillfart som nu föreslagna nya tomter. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt den 26 september 2006, efter begäran om planläggning, att det för närvarande inte var aktuellt att påbörja ett planarbete för området Hassungared.

Ett positivt förhandsbesked försvårar på intet sätt en eventuell framtida planläggning av området, då den aktuella åtgärden endast berör enskilda intressen. Den motverkar inte heller möjligheten att förse området med vatten och avloppsledningar i kommunal regi. Kommunen har godtagit enskild vatten- och avloppsanläggning för aktuella tomter.

Bolaget har åberopat viss skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga mark (det s.k. planmonopolet). Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap 17 § PBL ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Det

som ska prövas är närmast markens lämplighet för den avsedda åtgärden, jfr prop. 1985/86:1 s. 285.

Mark- och miljööverdomstolen anser att en tillfredsställande prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden skett i nämnden och att förhållandena är tillräckligt utredda för att göra en prövning i frågan om förhandsbesked. Det saknas därmed anledning att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Den aktuella fastigheten är högt belägen i kuperat område. Även om den av bolaget presenterade alternativa tillfartsvägen väljs, medför, som nämnden anfört, områdets topografi att de planerade tomplatserna blir svårtillgängliga. Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i nämndens bedömning att det inte kan anses lämpligt med fler enskilda vatten- och avloppslösningar, särskilt med hänsyn till att kommunen har antagit en handlingsplan för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området. Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i målet gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att det för närvarande inte är lämpligt att marken ifråga tas i anspråk för bebyggelse. Det har inte heller framkommit att bolaget har ett sådant starkt enskilt intresse av att uppföra två enbostadshus på platsen att det föranleder en annan bedömning. Nämnden har därför haft fog att avslå ansökan om förhandsbesked. Nämndens beslut ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Peder Munck, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi.

Föredraganden har varit Erica Ehne.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-26
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 1314-15

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Mölndals kommun
431 82 Mölndal

MOTPART

Göteborgs Mark & Asfalt Aktieföretag, org.nr 556462-5233

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 23 mars 2015 i ärende nr
403-32985-2014, se bilaga 1

SAKEN

Negativt förhandsbesked rörande nybyggnation på fastigheten X i Mölndals
kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 301076

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 08:00-16:00 -

YRKANDEN M.M.

Byggnadsnämnden har yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och att nämndens beslut om negativt förhandsbesked fastställs. Byggnadsnämnden har till stöd för sitt yrkande anfört i huvudsak följande.

Åtgärden kan inte tillåtas på den avsedda platsen. Även med hänsyn till proportionalitetsprincipen överväger skälen till att lämna negativt förhandsbesked med hänvisning till detaljplanekravet. Det finns också andra skäl till att åtgärden inte är lämplig på platsen.

Byggnadsnämnden lämnade negativt förhandsbesked 1985 med hänvisning till detaljplanekravet. Under 1987 lämnade nämnden negativt förhandsbesked på den angränsande fastigheten Y. Kommunstyrelsens planeringsutskott meddelade efter en förfrågan 2006 att det "för närvarande inte är aktuellt att påbörja ett planarbete för området Hassungared." Byggnadsnämnden har inte kunnat finna några tidigare planutredningar för området och inte heller några tidigare beslut där nämnden har hävdat detaljplanekravet. I det liknande ärendet RÅ 2010 ref. 90 hade detaljplanekrav hävdats i cirka 45 år. I detta ärende har detaljplanekravet hävdats under en väsentligt kortare tid, cirka 30 år.

Mölnadal stad omfattar ett relativt stort område, där bara en mindre del är tätort. I Mölnadal finns flera områden av liknande typ som Hassungared, det vill säga fritidshusområden under omvandling till permanentboende. Närheten till Göteborg medför att bebyggelsestrycket är stort i princip i hela kommunen. Staden måste därför prioritera i sitt planarbete och genomförandet av detaljplaneringen måste få ske under en relativt lång tid. Byggnadsnämnden anser därför att tiden inte är orimligt lång.

I ärenden om förhandsbesked, bygglov och detaljplan är det inte bara de allmänna intressena som ska vägas mot de enskilda intressena för den sökande. Även de enskilda intressena för närliggande fastigheter ska vägas in. Typiskt sett gäller sådana frågor bland annat avlopp, trafik, buller och stads- eller landskapsbild.

Dessa frågor är sådant som bäst regleras i ett detaljplanearbete där ett område kan regleras i ett sammanhang, och därmed tillfredsställa de allmänna intressena i plan- och bygglagens andra kapitel om bland annat god hushållning och ändamålsenlig struktur. Avlopps- eller tillfartsfrågor som gör det möjligt att bygga på en fastighet kan exempelvis göra det svårt eller omöjligt att bygga på andra fastigheter utan stora åtgärder och kostnader. Ofta går det inte att identifiera alla konflikter förrän utredningarna i samband med planarbetet har påbörjats. Erfarenheten visar dessutom att arbetet med att ta fram en lämplig detaljplan blir svårare ju mer befintlig bebyggelse som finns i området.

I avvägningen mellan intressen bör därför den sökandens intressen vara synnerligen starka för att det ska leda till att detaljplanekravet inte kan hävdas. Den sökande har enligt nämndens uppfattning inte hävdats några starka enskilda intressen utöver intresset att bygga på fastigheten.

I det aktuella området finns flera närliggande fastigheter som kan påverkas. Området har vuxit fram utan egentlig samordning mellan olika byggnadsåtgärder, varför ytterligare bebyggelse kan hindra arbetet med att skapa en ändamålsenlig struktur. Det finns också flera olösta frågor som redan nu kan identifieras. En är tillfartsvägen som är av låg kvalitet och bitvis mycket brant. Det medför svårigheter för räddningstjänst, hemtjänst och andra att ta sig fram. En annan fråga är att i området finns bara möjlighet till enskilda avlopp.

Mölnåls stad har tagit fram en plan för utbyggnad av vatten och avlopp i omvandlingsområden. I denna plan ligger Hassungared med, och västra delen av området ska enligt planen förses med kommunalt VA under perioden 2022-2023. Byggnadsnämnden anser att det är olämpligt att föregripa den planerade

VA-saneringen i området. Som tidigare sagts finns det också ett starkt allmänt intresse att kunna ordna andra gemensamma frågor genom detaljplan.

Byggnadsnämnden påpekar också att den norra platsen ligger i en nordvästsluttning med dåliga solförhållanden och att tomterna är branta med dålig tillgänglighet.

Vid avvägningen mellan den sökandes enskilda intresse att bygga och övriga allmänna och enskilda intressen bedömer byggnadsnämnden att de intressen överväger som talar emot att bebyggelse ska få uppföras på platsen.

Sammanfattningsvis anser byggnadsnämnden att åtgärden är olämplig på platsen, och att en byggnation på platsen skulle försvåra en kommande planläggning och samordnade lösningar på gemensamma frågor. Den sökande har inte visat några starka enskilda intressen utöver intresset att bebygga fastigheten. Det kan därför inte anses som oproportionerligt att den sökande får avvakta med bebyggelsen tills området detaljplaneläggs.

DOMSKÄL

Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning och anser inte att det har framkommit några skäl som gör att länsstyrelsens beslut ska ändras. Överklagandet ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 16 november 2015.

Gunnar Svedberg

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Gunnar Svedberg, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.