



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060303

DOM
2017-12-22
Stockholm

Mål nr
P 3026-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-03-17 i mål P 3799-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. DH

2. AK

Motparter

1. HB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Orust kommun
473 80 Henån

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Orust kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Orust kommun beslut den 9 juni 2016, § 145, om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Orust kommun och återförvisar ärendet till nämnden.

Dok.Id 1373674

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

DH och **AK** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om positivt förhandsbesked.

Miljö- och byggnadsnämnden i Orust kommun (nämnden) och **HB** har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

DH har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Det är enbart åkermark som ska tas i bruk för en ny fastighetsbildning. Han har sommarbott i området sedan 1972. Då var det brukad åkermark över hela den delen av fastigheten. Vid bebyggelse år 1991 av fastigheten Y anlades en väg på åkermarken som arrenderades av en lokal lantbrukare som då var tvungen att ta ner befintligt stängsel. Lantbrukaren satte då upp ett nytt stängsel men inte längs vägen, vilket innebar att en åkerremsa bildades som inte nyttjades och fick till följd att remsan busk- och trädbeväxtes. Vatten-, avlopps- och miljöfrågor är inte helt klarlagda. Trots förhöjd grund på fastigheten Y är det problem med avrinningen med stopp som följd. Det kan knappast bli bättre för den eventuella nya fastigheten. Mark- och miljödomstolen tog inte upp hans påpekande om områdets lantliga läge och karaktär och att man av tradition har bevarat åkermarken.

AK har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Hon har redan problem med avloppsvatten från Y. Ytterligare vatten förbättrar inte situationen. Såväl dag- som avloppsvatten kommer periodvis att omöjliggöra infart och medföra översvämning på hennes infartsväg och åkrar. Jordbruksmaskiner sjunker och kan inte utnyttjas redan nu pga. befintlig fastighet anlagd 1991. Dessutom får åkermark inte tas i anspråk och det har inte beaktats det som anges i kommunens beslut att åkermarken i väster inte får påverkas. Hon har ännu inte fått ta del av utformning och precis placering av enbostadshuset.

HB har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Han har svårt att se att ett enfamiljshushåll skulle påverka grundvattennivån i den grad att problem uppstår med totala vattentillgången i området. Tekniken för rening av enskilda avlopp har fortsatt utvecklas och det finns ingen anledning att tro att kommunen framgent tillåter otillräcklig rening från enskilda avlopp. Enligt Lantmäteriet och samtliga tidigare instanser bedömer man att det går att placera ett bostadshus i anslutning till befintlig väg utan att det påverkar jordbruksmark i någon större omfattning. Det är svårt att se hur denna placering skulle påverka landskapsbilden negativt då placeringen blir i anslutning till tre redan befintliga hus. I slutändan är det kommunen som utfärdar bygglov och då har man också att ta hänsyn till exakt placering, storlek och utseende på huset. Detta borde borga för att landskapsbilden inte kommer att påverkas negativt.

Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: Byggnadens placering överensstämmer med bebyggelsemönstret i trakten och medför inte att den lantliga karaktären förändras. Den sökta platsen ligger lägre än marken för befintlig bebyggelse och åkermarken i väster ännu något lägre vilket medför att någon avrinning inte påverkar grannar. Miljöavdelningens bedömning är att förutsättningarna på platsen är sådana att avlopp går att ordna inom sökandens fastighet. Avrinning av restvatten kan ske till åkerdike. Den aktuella markytan har inte brukats sedan 1991, enligt klagande, och kan inte betraktas som åkermark. Att en remsa, ett fåtal meter bred, längs åkerkanten kan komma att ingå i blivande bostadsfastighet utan att bebyggas anses vara att marginellt ta åkermark i anspråk. Detta innebär inte att åkermarken påverkas på något avgörande sätt och är godtagbart.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på platsen.

Prövningen i samband med begäran om förhandsbesked ska avse i första hand frågan om åtgärden kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden utifrån bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan medföra att en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att tillåtas måste

placeras på en viss plats på tomten. Vidare ska prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Det överklagade beslutet avser ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Orust kommun. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar, utifrån den utredning som nämnden gett in beträffande hur VA-frågan avses att lösas, att det är utrett att det finns en tillräcklig kapacitet för vattenförsörjning och att det framstår som möjligt att anordna en från miljö- och hälsosynpunkt godtagbar avloppslösning för ett enbostadshus på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte vad klagandena anger om problem med översvämningar på markerna, men gör i likhet med nämnden bedömningen att tillkomsten av ett ytterligare avlopp för bad-, dusch- och tvättvatten inte utgör någon nämnvärd merbelastning. Det har inte heller framkommit skäl att ifrågasätta nämndens bedömning att det är möjligt att utforma ett enbostadshus på den avsedda marken som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden har dock i beslutet om förhandsbesked angett att åkermark inte får tas i anspråk. Frågan i målet är om detta villkor är möjligt att uppfylla. Mark- och miljödomstolen har angett att nämndens beslut, utifrån att den fått Lantmäteriets yttrande dessförinnan, får tolkas som att ett visst utrymme för avsteg från villkoret föreligger. Av nämndens beslut framgår att nämnden har utgått ifrån att den del av det aktuella markområdet på fastigheten X som ligger närmast vägen, där den lovsökta byggnaden är tänkt att placeras, inte är att anse som åkermark medan marken väster därom är åkermark. Vid Mark- och miljööverdomstolens syn kunde emellertid inte iakttas att det fanns någon sådan klart avskild remsa som var av en annan beskaffenhet än den övriga marken som av nämnden bedömts som åkermark, där en byggnad kunde rymmas. I stället framgick att marken för närvarande utnyttas som betesmark fram till endast någon meter från vägen.

Mark- och miljööverdomstolen, som inte kan se att det finns något utrymme för avsteg från villkoret som det är formulerat, finner mot denna bakgrund att det inte går att uppfylla nämndens villkor om att åkermark inte får tas i anspråk vid uppförandet av ett enbostadshus på platsen. Frågan om markens lämplighet för enbostadshus kan mot bakgrund av detta inte anses vara tillräckligt utredd av nämnden. Eftersom frågan om ett bostadshus kan tillåtas på platsen därmed är oklar bör förhandsbeskedet upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för att den ska utreda och ta ställning till den aktuella markens lämplighet för det ansökta enbostadshuset. Då har nämnden även att pröva huruvida marken är brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-03-17
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3799-16

KLAGANDE

1. DH

2. AK

MOTPART

1. HB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Orust kommun
473 80 Henån

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Göteborgs beslut 2016-09-30 i ärende nr 403-25489-2016, se bilaga 1

SAKEN

Positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Orust kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 353501

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: vanernsborgs.tingsratt@dom.se		-

BAKGRUND

Se länsstyrelsens beslut, bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

DH har överklagat länsstyrelsens beslut yrkat att beslutet om positivt förhandsbesked upphävs. Han har anfört att bebyggelsen bör avvakta att området detaljplaneläggs, att vatten- och avloppsfrågorna noggrant bör undersökas, att bevarandet av områdets miljö och karaktär är viktig för boendet och att bebyggelse inte bör tillåtas på åkermark. Han har i övrigt hänvisat till vad han anfört vid länsstyrelsen.

AK har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att beslutet om positivt förhandsbesked upphävs. Hon har anfört att de synpunkter hon redan lämnat kvarstår, d.v.s. att brukbar åkermark ianspråktas, att översvämning pga. avloppsvatten riskerar att förstöra hennes infart. Hon har i övrigt hänvisat till vad hon anfört vid länsstyrelsen.

DOMSKÄL

Det överklagade beslutet avser ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på fastigheten X, Orust kommun. Som villkor för förhandsbeskedet anges i beslutet att ”åkermark får inte tas i anspråk”. Klaganden har bland annat anfört att det inte går att uppfylla villkoret i förhandsbeskedet om att åkermark inte får tas i anspråk.

Vid prövningen av en ansökan om förhandsbesked ska bedömningen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, avse huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. I detta avseende måste ett förhandsbesked vara tydligt och klarlägga om, eller under vilka förutsättningar, som lokaliseringsfrågan är avgjord i och med beslutet. Som framgår av bestämmelsens lydelse är ett beslut om förhandsbesked med tillhörande villkor i första hand en för den efterföljande bygglovsprövningen bindande lokaliseringsprövning. Ett förhandsbesked kan emellertid även skapa förutsättningar för följdbeslut enligt

andra lagar, exempelvis beslut om avstyckning enligt fastighetsbildningslagen. Vid en sådan avstyckningsförrättning ska fastighetsbildningsmyndigheten göra en självständig prövning av vad som utgör en lämplig styckningslott.

Utifrån allmänt tillgängligt kartunderlag, se bl.a. länsstyrelsens WebbGIS samt ortofoto från 2011, framgår att det finns en remsa mellan vägen och den på senare år brukade åkermarken, som är 10-15 meter bred. Det är tänkbart att det går att få plats med ett bostadshus inom denna yta men däremot knappast en hel bostadstomt. Villkoret att åkermark inte får tas i anspråk får tolkas som en icke bindande anvisning till fastighetsbildningsmyndigheten att beakta vid avstyckningen. Lantmäteriet har vid samråd med nämnden gjort bedömningen att det går att tillskapa en bostadstomt som ”inte mer än marginellt tar befintlig åkermark i anspråk”. Nämnden har erhållit denna information innan sitt beslut om förhandsbesked och ändå valt att lämna ett positivt förhandsbesked, vilket får tolkas som att ett visst utrymme för avsteg från villkoret om att åkermark inte får tas i anspråk föreligger.

Det finns därför, enligt domstolens mening, inte skäl att upphäva förhandsbeskedet på den grund att åtgärden kan komma att ta åkermark i anspråk och att tillåtligheten på platsen av den anledningen är oklar eller att beslutet tagits utifrån felaktiga förutsättningar. Detta särskilt med hänsyn till att de villkor som anges i ett förhandsbesked får en bindande betydelse främst i förhållande till efterföljande bygglovsprövning och inte i förhållande till efterföljande fastighetsbildning där ett sådant villkor mera får karaktär av en icke bindande anvisning från byggnadsnämndens sida.

Vad det gäller att ny bebyggelse på platsen bör föregås av detaljplan, som klaganden anför, så är det fråga om ett enstaka nytt bostadshus i anslutning till en mindre befintlig bebyggelsegrupp som inte omfattas av detaljplan sedan tidigare. En sådan komplettering bör normalt kunna göras utan föregående planläggning. Det har inte heller framkommit några särskilda skäl som talar för att ny bebyggelse

behöver prövas eller regleras i en detaljplan. Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att den föreslagna byggnationen inte utlöser något detaljplanekrav.

Vad klagande i övrigt anfört om att vatten- och avloppsfrågan behöver utredas ytterligare föranleder inte domstolen att göra en annan bedömning än den som länsstyrelsen gjort. Inte heller i övrigt finner domstolen skäl att upphäva det överklagade beslutet. Överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 7 april 2017.

Ove Järholm

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Osman Djibril.