



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2018-11-19
Stockholm

Mål nr
P 10961-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-09 i mål nr P 1827-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun
451 81 Uddevalla

Motpart

1. BL

2. GBL

Ombud för 1 och 2: JL

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten XXX i Uddevalla kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Uddevalla kommun beslut den 9 juni 2016, dnr SBN 2015/00242, att ge negativt förhandsbesked på fastigheten XXX.

Dok.Id 1433507

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 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

BL och **GBL** har motsatt sig att mark- och miljö-domstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har hänvisat till sitt tidigare beslut samt vad som anförts i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Fastigheten XXX ligger inom ett område som har beskrivits och pekats ut som synnerligen bevarandevärdt och karaktärs- skapande för området då byggnaderna på fastigheten utgör före detta komplement- byggnader till Villa Skogstorp. Ny bebyggelse har tillkommit i de områden som har pekats ut som lämpliga i den fördjupade översiktsplanen och några detaljplaner har tillkommit på platser där exploatering skett med mer än en bostad. Inom områden med samma bestämmelser som nu aktuell fastighet har förtätning skett med komplement- byggnader. Det är alltså felaktigt att nämnden vid tidigare bygglovsgivning inom Lyckorna skulle ha frångått de för området tillämpliga bestämmelserna i större omfattning. Även om så hade varit fallet är det likväl angeläget att framöver följa bestämmelserna för att skydda kulturmiljön, såväl avseende området i dess helhet som de särskilt utpekade byggnaderna och platserna. Områdesbestämmelserna och den fördjupade översiktsplanen gäller fortfarande.

BL och **GBL** har anfört samma skäl som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Den valda lokaliseringen uppfyller samtliga relevanta krav i miljöbalken samt plan- och bygglagen och det saknas angelägna motstående intressen på platsen. Ett exempel på hur nämnden har tillämpat de för området aktuella bestämmelserna framgår av den omfattande om- och till-byggnation som har tillåtits av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden på fastigheten Lyckorna 2:271. Deras befintliga byggnad på fastigheten XXX

är belägen knappt 100 meter från Villa Skogstorp med ett skogsparti emellan som det inte går att se igenom. Byggnaden upplevs därför inte längre som en del av miljön runt Villa Skogstorp. De har med tilltagande ålder svårt att sköta hela fastigheten själva och vill därför möjliggöra en avstyckning av en del av den.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vad som i första hand ska prövas vid frågor om förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid en sådan prövning ska bl.a. anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beaktas då kulturhistoriska aspekter kan medföra att en viss byggnadsåtgärd överhuvudtaget inte anses lämplig på platsen (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Av områdesbestämmelserna och den fördjupade översiktsplanen för Lyckorna framgår att utökad bygglovsplikt gäller för ett större område inom vilket XXX ingår och att fastigheten ligger utanför de områden som har ansetts lämpliga för förtätning med hänsyn till kulturmiljöns bevarandevärden. I en bilaga till den fördjupade översiktsplanens beskrivning och program med titeln ”Kulturhistorisk beskrivning och bedömning” framgår att XXX ligger inom ett område vars helhetsintryck bedöms som mycket splittrat på grund av bl.a. terrängen och vegetationen. I stället har enstaka objekt av intresse redovisats, däribland Villa Skogstorp. Byggnaden framhålls som ett av de finaste exemplen på sommarvillor från 1880- och 1890-talet och uppges dessutom vara mycket välbevarad. XXX omnämns i sammanhanget som en del av den värdefulla miljön runt byggnaden.

Det dokumenterade intresset av att bevara omgivningarna runt Villa Skogstorp, i vilka XXX ingår, framgår således tydligt av det underlag som nämnden har hän-visat till. I ett yttrande till nämnden i det aktuella målet har Bohusläns museum därtill pekat på värdet av att bevara luckan mellan den befintliga bebyggelsen på den aktuella platsen för att möjliggöra utblickar över Ljungskileviken.

BL och GBL har anfört att de vill stycka av en del av fastigheten då de inte längre klarar av att sköta hela tomten själva. Eftersom det redan finns ett befintligt bostadshus på XXX bedömer dock domstolen att det enskilda intresset av att kunna uppföra ett nytt bostadshus för att möjliggöra en avstyckning inte är särskilt starkt i jämförelse med det allmänna intresset att värna de kulturhistoriska och miljömässiga värdena på platsen. Det är inte heller oproportionerligt att det allmänna intresset ges företräde framför det enskilda intresset i detta fall. Nämnden har därför haft tillräckliga skäl för att ge ett negativt förhands-besked. Vad BL och GBL har anfört i övrigt medför ingen annan bedömning. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Hans Nyman, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Ida Stähle.

Målet har föredragits av Harry Hodzic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-11-09
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 1827-17

PARTER

Klagande

1. BL

2. GBL

Ombud för 1-2:

JL

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun
451 81 Uddevalla

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2017-04-11 i ärende nr 403-26994-2016, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten XXX i Uddevalla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet (innefattande även Samhällsbyggnadsnämndens i Uddevalla kommun beslut 2016-06-09, § 248) och visar målet åter till Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun för prövning av ansökan i övriga delar.

Dok.Id 375434

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 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun, nedan nämnden, beslutade den 9 juni 2016 att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten XXX i Uddevalla kommun.

Efter överklagande av BL och GBL beslutade Länsstyrelsen i Västra Götalands län, nedan länsstyrelsen, genom det överklagade beslutet den 11 april 2017 att avslå överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Bo och GBL har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska bifalla deras ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten XXX.

Till stöd för sin talan har BL och GBL anfört i huvudsak samma omständigheter som framgår av det överklagade beslutet med följande tillägg. Nybyggnationen i Lyckorna är blandad vad det gäller stil, storlek och utformning. Mycket moderna byggnader har blandats med byggnader i mer traditionell stil. Områdesbestämmelserna från år 1993 och den fördjupade översiktsplanen från år 1990 har uppenbarligen inte ansetts utgöra hinder för sådan bebyggelse. I närområdet finns också enklare sommarstugor från 1950- och 1960-talet. Även länsstyrelsens argumentation tar sin utgångspunkt i vad Bohusläns museum anfört och i vad som skrivits i de gamla planinstrumenten, som i praktiken inte har tillämpats under senare år. Likhetsprincipen i RF 1 kap 9 § har inte i tillräcklig utsträckning beaktas av myndigheterna. Den byggnad ansökan om förhandsbesked avser föreslås placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen i syfte att ge en god helhetsverkan. Byggnaden kommer att bli föremål för bygglovsprövning, varvid utformningen kan anpassas även till kulturhistoriska värden. Det allmänna intresset, kopplat till området kulturmässiga värde, är inte i närheten av sådan

tyngd att BL och GBL enskilda intresse av att få bebygga tomten på föreslaget sätt skall förvägras. Förutsättningarna för att medge bostadsbyggnation enligt PBL är uppfyllda. -Mark- och miljööverdomstolen respektive mark- och miljödomstolen i Östersund har i två nyligen avgjorda mål (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 9914-15 och mark- och miljödomstolen i Östersunds dom i mål nr M 1853-16) fastslagit att myndigheterna i sin tillämpning av lagar och förordningar inte kan bortse från grundlagens egendomsskydd. De aktuella domarna visar med all tydlighet att markägarnas rättigheter ska väga tungt. I det nu aktuella fallet verkar godtyckligt tyckande, en felaktig bild av förhållandena på fastigheten samt överväganden baserade på mer än 25 år gamla planinstrument, som i praktiken inte har tillämpats under senare tid på Lyckorna, fått väga tyngre än vad som stadgas i grundlagen och Europakonventionen beträffande egendomsskyddet. Länsstyrelsen har inte gjort en verklig proportionalitetsavvägning mellan de allmänna intressena och det enskilda intresset, vilket länsstyrelsen är skyldig att göra. Det finns inget i skälen för länsstyrelsens beslut som indikerar att länsstyrelsen verkligen har beaktat vad som stadgas i grundlagen och Europakonventionen beträffande egendomsskyddet.

Nämnden har bestritt yrkandet och uppgett att de vidhåller att nämndens beslut ska gälla.

Till stöd för sin talan har nämnden hänvisat till vad nämnden framhållit i sitt beslut med tillhörande tjänsteskrivelse samt med följande tillägg.

Områdesbestämmelsernas syfte är att fullfölja och fördjupa dispositionsplanens intentioner om hur utveckling av området inom ramen för en bevarandeinriktad bebyggelse reglering kan ske. På den till områdesbestämmelserna hörande bestämmelsekartan i skala 1:2000 anges också områden där en ökad exploatering kan medges sedan detaljplan upprättats. Man har efter inventering, utredning och förarbeten i bestämmelserna fastslagit ett antal områden som kan förtätas. XXX ligger inte inom något av dessa områden som är särskilt utpekade för förtätning utan inom ett område med särskilt bevarandevärde, låt vara att det är riktigt som BL och GBL uppgivit, att frånvaron av sådant

särskilt utpekande i sig inte innebär något bebyggelseförbud för XXX. Fastigheten med sina byggnader är särskilt omnämnd i den fördjupade översiktsplanen som värdefull och som del av miljön kring Villa Skogstorp.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit förhandling och syn på stället.

Såsom nämnden, och därefter länsstyrelsen i det överklagade beslutet, anfört är syftet med områdesbestämmelserna och den fördjupade översiktsplanen (nedan bestämmelserna) bl a att skydda kulturhistoriska byggnader och miljöer inom Lyckorna-området.

Det nu aktuella området är inte enligt bestämmelserna utpekade som förtätningsområde för bebyggelse men det är inte heller markerat som område där bebyggelse inte får ske. Nämndens tillämpning i bygglovshänseende av bestämmelserna, under de gångna 27 åren sedan ovannämnda syfte beskrevs i desamma, visar att en påtagligt blandad bebyggelse - inte endast i fråga om gammalt och nytt utan även i fråga om ny bebyggelse i olika stilar, storlek och utformning - vuxit fram i området. Detta förhållande har tydliggjorts genom den i målet företagna synen på XXX, på platsen för den önskade byggnationen och i de närmaste omgivningarna på Lyckorna och iakttagelserna ger inte intryck av att nämnden gjort någon nämnvärd åtskillnad rörande tillstånd till byggnation i området utifrån de förtätnings- och bebyggelseintentioner som kan utläsas av områdesbestämmelserna och den fördjupade översiktsplanen.

Nämnden har alltså genom sin egen hantering av bygglovsfrågorna i området under de senaste decennierna medverkat till att intentionerna med bestämmelserna och dessas syfte urholkats och försvagats. Detta har inte endast skett genom enskilda bygglovsbeslut utan även genom geografiskt begränsade detaljplaner för byggnationer i området. Förfarandet har medfört att gamla kulturhistoriskt värdefulla byggnader, i den blandade bebyggelsen, inte längre är så framträdande

att de påtagligt medverkar till att säkerställa den enligt områdesbestämmelserna och översiktsplanen värdefulla bebyggelse- och kulturmiljön.

Det sagda försvagar, vid den intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen som skall göras enligt 2 kap 1 § PBL och övergripande proportionalitetsprincip, avsevärt tyngden av det allmänna intresse som länsstyrelsen funnit föreligga enligt 2 kap 6 § 1 st 1 p och 3 st och funnit medföra att ansökt förhandsbesked inte är förenligt med 2 kap 4 § PBL, dvs inte förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av marken. Försvagningen av detta allmänna intresse enligt det ovan anförda medför att Ljungbergs intresse av att, om även övriga förutsättningar härför är uppfyllda, erhålla positivt förhandsbesked för bostadsbyggnation enligt ansökan väger tyngre.

Det skäl att vägra positivt förhandsbesked som länsstyrelsen (och dessförinnan nämnden) lagt till grund för sina avslagsbeslut föreligger alltså inte.

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet berört frågan om omgivningspåverkan enligt 2 kap 9 § PBL men avslagsgrunden är det i det näst föregående stycket anförda. Nämnden har visserligen inhämtat yttrande från grannar i området men inte prövat (eller behövt pröva) frågan om omgivningspåverkan enligt 2 kap 9 § PBL eftersom nämnden avslagit ansökan om positivt förhandsbesked på samma grund som länsstyrelsen.

Det nu sagda innebär att mark- och miljödomstolen nu ändå inte kan bevilja positivt förhandsbesked utan att målet, efter upphävande av det överklagade beslutet, måste återförvisas till nämnden för prövning av ansökan i de delar som inte tidigare prövats av nämnden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 30 november 2017.

Ulf Klerfalk

Chefsrådmann

Hans Ringstedt

tekniskt råd (skiljaktig)

SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Hans Ringstedt är av skiljaktig mening och vill avslå överklagandet och anför till stöd härför följande.

För fastigheten XXX gäller fördjupad översiktsplan samt områdesbestämmelser för del av Lyckorna-området. Båda antogs av kommunfullmäktige den 13 november 1990.

I den fördjupade översiktsplanen redovisas fastigheten XXX i ett område som betecknats som ”kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom Lyckorna-området”. En del områden inom översiktsplanen har angetts som förtättningsområden, men aktuell fastighet ingår inte i något av dessa. I bilaga till översiktsplanens beskrivning och program, ”Kulturhistorisk beskrivning och bedömning”, redovisas att Villa Skogstorp, på fastigheten norr om XXX, utgör ett av de två absolut finaste exemplen på sommarvillor från 1880-1890-talet och att den från Skogstorp avstyckade tomten XXX, med byggnader med anknytning till Villa Skogstorp är värdefull framförallt som del i miljön kring Villa Skogstorp.

I områdesbestämmelserna, som anger en utökad bygglovsplikt, rivningslov och marklov inom hela området, redovisas fastigheten XXX även inom ett bebyggelseområde med ytterligare utökad bygglovsplikt vad gäller vissa åtgärder på

husfasader mm. Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa den värdefulla bebyggelse- och kulturmiljön i Lyckorna.

Inför beslutet att lämna negativt förhandsbesked inhämtade samhällsbyggnadsnämnden yttrande från bl.a. Bohusläns museum, som ställde sig mycket kritisk till ny bebyggelse i föreslaget läge. Muséets bedömning var bl.a. att den lucka som här finns mellan husen är värdefull att bevara och skapar möjlighet för utblickar över Ljungskileviken. Muséet fann det angeläget att undvika ny bebyggelse som skymmer de mindre husen på fastigheten och befarade att ny byggnad i föreslaget läge läggs relativt högt och dominerande i sitt landskapsavsnitt.

Min bedömning är att kommunen i den fördjupade översiktsplanen och i områdesbestämmelserna tydligt har redogjort för sin syn på hur den värdefulla miljön i Lyckorna ska bevaras. Även om det bl.a. vid syn på plats kunde konstateras att bygglov under årens lopp har getts för flera nya byggnader i närområdet och att området ger ett förhållandevis splittrat helhetsintryck kvarstår det dokumenterade allmänna intresset av att bevara områdets kulturmiljö. Områdesbestämmelserna gäller tills dess att de ändras eller upphävs.

Då 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, har nämnden enligt min mening haft tillräckliga skäl för att lämna ett negativt förhandsbesked mot bakgrund av de allmänna intressen som framgår av områdesbestämmelserna och den fördjupade översiktsplanen. Jag bedömer att ett positivt förhandsbesked riskerar att urholka och försvaga områdesbestämmelsernas ställning som planinstrument och på så sätt försvåra kommunens möjligheter att fortsatt säkerställa ett bevarande av den värdefulla bebyggelse- och kulturmiljön i Lyckorna. Mot denna bakgrund bedömer jag det inte heller som oproportionerligt att det allmänna bevarandointresset ges en större tyngd än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen. Överklagandet bör därför avslås.

Överröstad i denna del är jag i övrigt – dvs i frågan att målet, efter upphävande av det överklagade beslutet, måste återförvisas till nämnden för prövning av ansökan i de delar som inte tidigare prövats av nämnden – ense med ordföranden.