



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060305

DOM
2018-10-15
Stockholm

Mål nr
P 1109-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-01-10 i mål nr P 4308-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

B.V.

Ombud: C.R.

Motpart

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom, Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 10 oktober 2017 i ärende nr 403-3679-17 och Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommun beslut den 15 mars 2017 § 125, dnr 2016-1241, samt återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1443080

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

BAKGRUND

B.V. ansökte den 23 augusti 2016 om förhandsbesked för att uppföra ett enbostadshus på fastigheten XX i Kungsbacka kommun.

Fastigheten XX omfattas inte av någon detaljplan. I Kungsbacka kommun finns en översiktsplan (ÖP06), och den aktuella fastigheten omfattas även av en fördjupad översiktsplan för Säröområdet.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) avslog ansökan. B.V. överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som ansåg att nämnden haft fog för sitt beslut att inte meddela positivt förhandsbesked och avslog överklagandet.

B.V. överklagade även till mark- och miljödomstolen som delade länsstyrelsens bedömning och kom fram till att det inte var fråga om en lucktomt, och att den tilltänkta åtgärden inte utgjorde en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Mark- och miljödomstolen avslog därför överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.V. har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja underinstansernas avgöranden och lämna ett positivt förhandsbesked. I andra hand har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa ärendet till nämnden för att nämnden ska ge ett positivt förhandsbesked.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har motsatt sig att mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg.

B.V.: Översiktsplanen för Kungsbacka kommun tar bara hänsyn till allmänna intressen. I ärenden om förhandsbesked måste även enskilda intressen beaktas. Den aktuella fastigheten omfattas inte av något bevarandeintresse avseende kulturhistoria eller jordbruksmark. Översiktsplanen innehåller inte någon redovisning av annan planerad markanvändning i området vare sig på kort eller lång sikt.

Den aktuella fastigheten är nybildad och har en normal tomtstorlek. Tomtens förutsättningar och dess topografi är väl anpassade för nybyggnation. Bergsslutningen och kvarvarande vegetation skyddar mot vind och medger solljus. De förhärskande vindriktningarna eliminerar risk för störningar från det närliggande stallet, som dessutom avskiljs med tät vegetation.

Den tänkta placeringen av enbostadshuset stämmer överens med nämndens rekommendationer.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun: Lantmäteriet har gjort en fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande bland annat fastigheten XX. Nämnden har godkänt åtgärden för att få till stånd en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Nämnden har inte prövat fastigheten XX för bostadsändamål.

Den tänkta placeringen av enbostadshuset medger att ytterligare två tomter bildas på den aktuella fastigheten med ungefär samma areal. Den tänkta åtgärden utgör därmed inte en utfyllnad av en naturlig lucka i den befintliga bebyggelsestrukturen. Ett tillkommande bostadshus skulle innebära en förtätning.

Undantaget för lucktomt är inte avsett för delning av större tomter. Sådan delning kan få omfattande prejudicerande effekter eller i vart fall skapa stor förväntan från andra fastighetsägare i närområdet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL på ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är enligt 3 kap. 3 § PBL inte bindande. Av 3 kap. 2 § PBL framgår att översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Frågan i målet är om nämnden har haft fog att ge B.V. ett negativt förhandsbesked angående nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX.

Av handlingarna i målet framgår att fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten är belägen inom kustområdet i Halland, vilket är underkastat särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

Nämnden har som skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked bl.a. angett att den ansökta åtgärden inte följer översiktsplanen, ÖP06. Enligt översiktsplanen begränsas nylokalisering av enstaka hus utanför detaljplanelagt område av särskilda bygglovs-kriterier. Av de riktlinjer som finns för avsteg från den generellt restriktiva hållningen följer att ett positivt besked kan meddelas under vissa förutsättningar, t.ex. då det är fråga om ”del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad”. Nämnden har ansett att den aktuella platsen inte utgör någon lucktomt.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten skulle komma att delas innan uppförandet av en ny byggnad (se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 april 2013 i mål nr P 11217-12). Det aktuella markområdet saknar huvudbyggnad och är enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning på grund av sitt läge mellan andra bebyggda markområden av liknande storlek ett sådant mindre markområde som omfattas av definitionen av lucktomt.

Nämnden har vidare som skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked angett att den aktuella fastigheten är olämplig för bostadsändamål på grund av närheten till stall på grannfastigheten XY, läget i topografin, landskapsbilden och den fördjupade översiktsplanen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det inte finns några bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och stall. Boverket har inte heller några rekommenderade skyddsavstånd. Vid bedömningen av bebyggelseåtgärder invid djurhållning är inte bara avståndet mellan hästhållningen och tänkt bebyggelse av betydelse utan även verksamhetens storlek och lokala förhållanden som exempelvis topografi, förhärskande vindriktning och bebyggelsestruktur. Vid bedömningen bör även hänsyn tas till om djurhållningen bedrivs inom eller utanför detaljplanelagt område. Omgivningspåverkan från djurhållning har ansetts böra accepteras på landsbygden.

I förevarande fall ligger den tänkta bebyggelsen på landsbygden, utom detaljplanelagt område. Den aktuella hästverksamheten är av mindre omfattning. Av utredningen i målet framgår att stallbyggnaden på XY ligger på ett avstånd av ca 25 m från

det tänkta enbostadshuset på XX. Enligt uppgift minskar de förhärskande vindriktningarna risken för störningar på grund av lukt eller allergener och byggnaderna kommer att åtskiljas av tät vegetation. Mot den bakgrunden anser Mark- och miljööverdomstolen att fastigheten XX inte kan anses olämplig för bostadsändamål på grund av närheten till stallbyggnad.

Den fördjupade översiktsplanen visar att fastigheten är belägen inom ett område som benämns öppet landskap i närheten av skogsområde och område för bostäder. Mark- och miljööverdomstolen anser att den tänkta åtgärden överensstämmer med bebyggelsemönstret i omgivningen och att den inte påverkar landskapsbilden negativt. Den fördjupade översiktsplanen utgör således inget hinder för uppförande av ett enbostadshus på den aktuella fastigheten. Det tänkta enbostadshusets exakta läge i topografien med avseende på ljusförhållanden och nedrinnande vatten vid nederbörd kan hanteras under bygglovsprocessen och i samband med det tekniska samrådet.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer således att den aktuella platsen är lämplig att bebygga. Till skillnad från underinstanserna gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att ett positivt förhandsbesked i detta fall inte skulle innebära att kommunen fräntas möjligheten att styra bebyggelseutvecklingen inom kommunen. Den tänkta placeringen av enbostadshuset medger inte heller att ytterligare två tomter bildas på den aktuella fastigheten med ungefär samma areal. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att ett positivt förhandsbesked inte skulle få den oönskade prejudicerande effekt som nämnden uttryckt oro för.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner Mark- och miljööverdomstolen att nämnden inte har haft fog för att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Kungsbacka kommun. Vid sådant förhållande ska underinstansernas avgöranden upphävas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med Mark- och miljööverdomstolens bedömning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Hans Nyman, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hanna Björklund.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-01-10
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 4308-17

PARTER

Klagande
B.V.

Ombud: C.R.

Motpart

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 10 oktober 2017 i ärende nr 403-3679-17,
se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i
Kungsbacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 379515

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

YRKANDEN M.M.

B.V. har yrkat att positivt förhandsbesked beviljas och som grund för yrkandet sammanfattningsvis anfört följande.

Fastigheten utgör en typisk lucktomt enligt den definition som utbildats i praxis. Att marken ligger någon meter högre än ängen framför och granntomterna saknar givetvis all betydelse för denna bedömning. Den ansökta lokaliseringen följer mycket väl det etablerade bebyggelsemönstret, som karaktäriseras av en rad bebyggda tomter längs höjdpartiets östra sida och fastigheten har i samband med fastighetsbildningen bedömts lämplig för bebyggelse.

Som tidigare och ovan detaljerat redovisats, uppfyller förslaget mycket väl samtliga krav i 2 kap. PBL och lokaliseringen strider inte mot några rekommendationer i kommunens ÖP. Det finns inte heller något allmänt intresse knutet till den aktuella fastigheten, som idag utgör en påtaglig lucka i den i övrigt bebyggda tomtraden. Detta är alltså ett sådant enskilt fall, som uppfyller samtliga kriterier för undantag från den generellt restriktiva hållning, som rekommenderas i ÖP06.

Den lokalisering, som ansökan om förhandsbesked avser, får anses väl uppfylla kraven i tillämpliga lagrum. Med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov får den aktuella fastighetsdelen anses mest lämpad för den ansökta lokaliseringen. Då motstående allmänna intressen av någon tyngd helt saknas, bör därför det enskilda intresset fälla avgörandet och bygglov kunna påräknas. Mot bakgrund av det anförda framstår ett vägrat förhandsbesked och bygglov som disproportionerligt och stridande mot egendomsskyddet i 2:15 RF.

DOMSKÄL

Som länsstyrelsen anfört ska det vid en ansökan om förhandsbesked i första hand prövas om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Grunddragen i fråga om den avsedda användningen av marken redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är inte rättsligt bindande men får anses vara vägledande vid prövningen. Eftersom översiktsplanen endast anger de stora dragen i fråga om markanvändningen tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av en ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglösa eller förhandsbesked som en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

I översiktsplanen för Kungsbacka kommun anges att fastigheten är belägen inom ett område där särskilda bygglöskriterier och en restriktiv hållning gäller. Inom sådana områden råder enligt översiktsplanen stor efterfrågan på mark i kombination med en sedan tidigare spridd bebyggelsestruktur. Vidare anges att kommunen undantagsvis kan ha en positiv inställning till ett bebyggande i bl.a. följande fall: avstyckad tomt i lämplig storlek och VA kan lösas, del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad och vid komplettering av befintlig bebyggelsegrupp varvid särskild lämplighetsprövning ska ske. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Säröområdet antagen 1999-10-14 är den aktuella fastigheten belägen i gränsområdet mellan vad som benämns öppet landskap och skogs- och strövområden samt i närhet till område för bostäder.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter. Av Byggnadsnämndens beslut framgår att det 2015 genomfördes en fastighetsreglering då fastigheten XX fick sin nuvarande areal om 2 525 m² som ett led i en större markreglering. Nämnden uppger att den godkände åtgärden för att få en mer ändamålsenlig fastighetsindelning och att den inte prövade restfastigheten XX för bostadsändamål. Fastigheten gränsar i nordväst mot fastigheten XY om 3 800 m² och i sydost mot fastigheten YX om 18 309 m². Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan mot bakgrund av storleken på fastigheterna fråga inte anses vara om en s.k. lucktomt. Inte heller är fråga om en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp.

Mot bakgrund av det anförda och då mark- och miljödomstolen i övrigt delar länsstyrelsens bedömning ska överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 31 januari 2018.

Gunnar Bergelin

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit tf. chefsrådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.