



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2018-01-11
Stockholm

Mål nr
P 3331-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-03-20 i mål nr P 3388-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G B

2. T B

Motpart

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka

SAKEN

Förhandsbesked för om- och tillbyggnad av komplementbyggnad till bostadsbyggnad på fastigheten X i Kungsbacka kommun m.m.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 4 augusti 2016 i ärende nr 403-3857-16 att lämna tillbaka ärendet till Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1380366

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

G B och **T B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun för att nämnden ska ge ett positivt förhandsbesked.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G B och **T B** har till stöd för sin talan anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg:

Det obebyggda området öster om området är inte relevant för bedömningen av om den yta som de önskar bebygga är en lucktomt.

Det finns endast två ytterligare fastigheter i området som skulle kunna delas så att lucktomter uppstår. Delning av övriga stora fastigheter skulle emellertid innebära att det uppstår en annan bebyggelsestruktur med bakom- eller framförbyggande placeringar i förhållande till befintliga bostadshus. Om sådana avstyckningar ska ske behöver gatu- och infrastrukturnätet ses över och då blir behovet av detaljplanering självklart.

Det finns tydliga skillnader mellan det aktuella området och de områden som berördes i Mark- och miljööverdomstolens domar den 29 februari 2016 i mål nr P 8773-15 och den 7 februari 2014 i mål nr P 4421-13.

Byggnadsnämndens godtyckliga agerande framgår av ytterligare ett exempel i ett bygglovsärende (Hagryd 4:4) där bygglov har beviljats utifrån undantaget *Komplettering av befintlig bebyggelsegrupp – särskild lämplighetsprövning* i ÖP06. Byggnadsnämnden har i det ärendet ansett att en tillbyggnad med fyra nya lägenheter har varit en lämplig exploateringsgrad. Byggnadsnämnden verkar i det fallet inte

bekymra sig över vilka konsekvenser som tillskottet av fyra nya bostäder får för behov av kommunal service, omhändertagande av dagvatten och trafiksituation etc.

I ansökan ingår även deras del av fastigheten Y som löper utmed västra sidan av fastigheten X. Den totala tomtytan är därför ca 4 600 kvm.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har till stöd för sin talan anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg:

Byggnadsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag från ÖP06 att vara restriktiv med att ge förhandsbesked/bygglov för enstaka byggnader för att exempelvis inte förändra bebyggelsemönster eller medverka till att skapa en generellt sett icke planerad eller önskvärd förtätning som inte tar hänsyn till allmänna behov och intressen.

Byggnadsnämnden har antagit kriterier för undantag från den restriktiva hållningen. Ett sådant undantag är när området utgör en s.k. lucktomt. Undantaget för lucktomt är inte avsett för delning av större tomter eftersom sådan delning kan få prejudicerande effekter. Byggnadsnämnden delar inte klagandenas uppfattning att området utgör en lucktomt. Detta gäller såväl enligt Byggnadsnämndens kriterier för vad som utgör lucktomt som enligt de förutsättningar som framgår av förarbeten och rättspraxis.

Längs Gamla S-vägen finns på den berörda sträckan åtminstone fem bostadsfastigheter med liknande förhållanden som det aktuella området. Inom ytterligare en fastighet finns det utrymme att skapa 3–4 tomter av motsvarande storlek och karaktär som för den sökta åtgärden. Fastigheterna i raden längs vägen där tomtområdet ligger är av olika storlek och är bebyggda med olika grader av täthet. Ett område som det aktuella kan under sådana omständigheter inte utgöra en lucktomt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

På fastigheten X i Kungsbacka kommun finns idag ett enbostadshus. Frågan i målet är om byggnadsnämnden har haft fog att ge G B och T B ett negativt förhandsbesked för uppförande av ytterligare ett enbostadshus genom till- och ombyggnad av befintligt garage alternativt genom nybyggnad söder om nämnda

garage. Av kartan nedan framgår fastighetens placering längs Gamla S-vägen samt lokaliseringen av övriga fastigheter i närområdet.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, på ansökan ge ett förhandsbesked i fråga om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Bygglov ska ges för en åtgärd på ett område utanför detaljplan bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning, se 9 kap. 31 § PBL. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, se 1 kap. 2 § PBL, och kommunen har därmed att bedöma när planläggning krävs innan bygglov kan ges.

Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, se 4 kap. 2 § första stycket 3 a) PBL. Om byggnadsverket prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan behövs dock ingen detaljplan, se 4 kap. 2 § andra stycket. Denna bestämmelse ska som mark- och miljödomstolen påpekat i detta mål tillämpas i sin lydelse före 1 juni 2015, men bestämmelsen är, såvitt nu är av intresse, oförändrad med skillnaden att 3 a) då hade beteckningen 3 b). Nedan används därför gällande bestämmelse.

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus avser antingen om- och tillbyggnad av befintligt garage eller nybyggnad söder om garaget. En om- och tillbyggnad av garaget skulle innebära en så stor förändring att det enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan likställas med att uppföra ett nytt byggnadsverk. Oavsett vilket alternativ G B och T B väljer är därmed reglerna för nytt byggnadsverk i 4 kap. 2 § 3 a) PBL tillämpliga.

Av översiktsplanen för Kungsbacka kommun framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området. Vidare framgår att den aktuella fastigheten ligger inom Kullaviks utvecklingsområde där det tillämpas en restriktiv hållning vid nylokalisering av enstaka hus för att inte försvåra en kommande planläggning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen finns det inte anledning att ifrågasätta byggnadsnämndens uppgift om att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse i området.

Utgångspunkten är alltså att detaljpaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen anges komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter som exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om bygglov eller förhandsbesked (se prop. 1985/86:1 s 552 f.). En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde,

som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12).

Kommunen har anfört att fastigheten redan är bebyggd, att det således inte är fråga om en naturlig lucka i den befintliga bebyggelsestrukturen och att det därför inte är fråga om en s.k. 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 markområden av liknande storlek ett sådant mindre markområde som omfattas av definitionen av lucktomt.

Byggnadsnämnden har anfört att ett positivt förhandsbesked till den ansökta åtgärden skulle kunna få prejudicerande effekter då flera av tomterna i området är av liknande storlek som X. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det i området finns flera fastigheter av ungefär samma storlek som den aktuella. De flesta av dessa fastigheter har emellertid en annan utformning än X och är inte bebyggda på ett sådant sätt att det uppkommit naturliga lucktomter. Nya bostadshus skulle i flera fall behöva placeras framför eller bakom befintliga bostadshus och således skapa en ny bebyggelsestruktur. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att ett positivt förhandsbesked inte skulle få den oönskade prejudicerande effekt som byggnadsnämnden uttryckt oro för.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att positivt förhandsbesked kan ges utan att åtgärden prövas och regleras i ett sammanhang genom en detaljplaneläggning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och Länsstyrelsens beslut att återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Hans Nyman, referent, och Christina Ericson samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Malin Blohm.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-03-20
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3388-16

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka

MOTPART

1. G B

2. T B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 4 augusti 2016 i ärende nr 403-3857-16, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för om- och tillbyggnad av komplementbyggnad till bostadsbyggnad på fastigheten X i Kungsbacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet och upphäver länsstyrelsens beslut.

Dok.Id 351165

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

YRKANDEN M.M.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och att nämndens beslut att avslå ansökan ska stå fast. Nämnden har som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande.

Bakgrund

Föreliggande ansökan om förhandsbesked avser tillbyggnad av befintligt garage alternativt uppförande av ett enbostadshus omedelbart söder om nämnda garage inom fastigheten X. Avsikten med tillbyggnaden är att omvandla garaget till en byggnad för bostadsändamål.

X har en areal om drygt 3 800 m² och är belägen utanför detaljplanelagt område och inom sammanhållen bebyggelse strax sydöst om Kullavik. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus jämte garage. Omkringliggande fastigheter utmed Gamla S-vägen (väg 953) utgörs i flera fall, i likhet med X, av större bostadsfastigheter (>3 000 kvm).

I Kungsbacka kommuns översiktsplan, nedan ÖP06, aktualitetsförklarad den 13 augusti 2013, pekas ut ett antal s.k. utvecklingsområden. Inom utvecklingsområdena intar kommunen en generellt restriktiv hållning till nylokalisering av enbostadshus utanför detaljplanerat område. Fastigheten X ligger inom Kullavik utvecklingsområde. Den restriktiva hållningen motiveras av att kommunen måste kunna styra bebyggelseutvecklingen inom dessa områden för att därvid säkerställa att tillkommande bebyggelse uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL.

I ÖP06 specificeras ett antal undantag ifrån den restriktiva hållningen som, om förut sättningsarna är uppfyllda, medger att ett positivt besked kan meddelas, bl.a. då det är fråga om del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomt-rad. Nämnden har tagit fram riktlinjer (beslut den 4 juli 2013, BN § 10) för hur undantagen ska tolkas i syfte att därigenom underlätta den avvägning som i varje enskilt fall ska göras mellan allmänna och enskilda intressen. I föreliggande fall har

nämnden bedömt att inget av undantagen är tillämpliga.

Detaljplanekravet

Nämnden har lämnat ett negativt förhandsbesked grundat på ÖP06:s restriktiva hållning till nylokalisering av enbostadshus inom det aktuella området. Åtgärden är därför sådan att prövning av markens lämplighet för bebyggande bör ske genom detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL. Länsstyrelsen har med hänvisning till att X redan är bebyggd med ett bostadshus och att det således inte är fråga om ändrad markanvändning underkänt kravet på detaljplan.

Enligt nämnden utlöser sökt åtgärd - om- och tillbyggnad av garage för omvandling till bostad alternativt nylokalisering av enbostadshus - krav på detaljplan både enligt punkten 2 och punkten 3 b i 4 kap. 2 § första stycket PBL. Med hänsyn till att ansökan om förhandsbesked inkom till nämnden före den 1 juni 2015 ska 4 kap. 2 § PBL tillämpas i dess lydelse enligt SFS 2014:477 (se punkten 2 i övergångsbestämmelserna till SFS 2015:235).

4 kap. 2 § första stycket 2. PBL

Enligt 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang. Av praxis följer att nämnda bestämmelse äger tillämplighet även vid tillbyggnadsåtgärder (se Mark- och miljödomstolens dom den 12 juni 2015 i mål nr P 1364-15).

Avgörande för frågan om när en detaljplan ska upprättas är bl.a. omfattningen och arten av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till det aktuella området (prop. 1985/86:1 s. 150). Detaljplanebehovet enligt 4 kap. 2 § första stycket 2. tar alltså sikte inte bara på den nya bebyggelse som initierar en planläggning utan innefattar även den reglering som behövs för en lämplig samordning med bebyggelsen i grannskapet. Huruvida detaljplan behövs kan alltså inte avgöras enbart med hänsyn till omfattningen av de avsedda åtgärderna. Även den miljö i vilken åtgärderna ska

genomföras, måste beaktas (se Didon m.fl., Kommentarer till plan- och bygglagen (2010:900), under 4 kap. 2 § första stycket 2).

I Kungsbacka kommun råder ett generellt hårt bebyggelsestryck. I synnerhet i kommunens västra delar, bl.a. inom Kullaviksområdet, råder stor efterfrågan på mark för bebyggande. Bebyggelsestryckets styrka torde för övrigt vara ostridigt i målet. Fastigheten X är belägen i närheten av Kullavik tätort. Bebyggelsen utmed aktuellt avsnitt av Gamla S-vägen har vuxit fram utan detaljplan. Dessa omständigheter i sig talar för att förändringar i bebyggelsen bör regleras genom detaljplan (se prop. 1985/86:1 s. 555 f.). Vidare måste beaktas att sökt åtgärd innebär risk för en successiv förtätning av befintlig bebyggelse. Såsom redogjorts för ovan finns utöver X flera större bostadsfastigheter med glest liggande bebyggelse som arealmässigt medger ytterligare bostadshus. Ett tillskott, antingen i form av att en komplementbyggnad omvandlas till bostad eller uppförande av ett nytt bostadshus, kan således antas få prejudicerande effekter som på sikt leder till en förtätning och därigenom en förändrad bebyggelsestruktur.

Av det sagda följer sammanfattningsvis att sökt åtgärd bör föregås av detaljplaneläggning. I denna del åberopas även Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 februari 2016 i mål nr P 8773-15, som med avseende på bl.a. påverkan på befintlig bebyggelsestruktur rörde förhållanden liknande de som gör sig gällande i aktuellt mål.

4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL

Av 4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL följer att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt paragrafens andra stycke krävs det dock ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Så anses typiskt sett vara fallet vid s.k. lucktomter (se prop. 1985/86:1 s. 552 f.). En del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad är även ett av undantagen till den

restriktiva hållningen inom de områden som i ÖP06 pekas ut som utvecklingsområden.

Som framgår av ordalydelsen i 4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL tar bestämmelsen sikte på det fallet att ett nytt enstaka byggnadsverk ska uppföras. Den i målet aktuella åtgärden är såsom ett alternativ tänkt att utföras som en tillbyggnad. Det rör sig således inte om ett nytt byggnadsverk (jfr definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Icke desto mindre bör i förevarande fall detta alternativ - tillbyggnad - vara att likställa med nylokalisering i den mening som avses i ifrågavarande bestämmelse. Detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL utgör en precisering av bestämmelsen i 2 kap. 4 § PBL om att mark får tas i anspråk endast om den bedömts vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Mot denna bakgrund ligger det närmast till hands att, såvitt avser tillbyggnaden, tillämpa bestämmelsen i punkten 3 b utifrån dess ändamål snarare än strikt enligt ordalydelsen.

Såsom nämnts ovan råder det i Kungsbacka kommun ett generellt hårt bebyggelse-tryck. I kommunens västra delar, inom vilken X är belägen, är trycket extra hårt. Förhållandena är därvid sådana att det kan uppställas krav på detaljplan även enligt 4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL.

Vad som dock återstår att bedöma är om prövningen, trots 3 b, ändå kan ske inom ramen för ansökan om förhandsbesked, d.v.s. åtgärdens förenlighet med bestämmelserna i 2 kap. PBL och dess inverkan på omgivningen. Så skulle kunna vara fallet om berörd del av X är att betrakta som en lucktomt. Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12 uttalat att begreppet lucktomt definieras som *"en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden"*.

Nämnden anser, i motsats till vad den initialt aviserat under ärendets handläggning, inte att föreslagen plats inom X är att betrakta som en lucktomt. Fastighet-en är redan bebyggd och det finns flera närliggande fastigheter, som i likhet med

denna, är att betrakta som stora, såsom t.ex. Z, med en areal om drygt 3 500 kvm, som gränsar till X i norr. Det rör sig sålunda inte om utfyllnad av en naturlig lucka i den befintliga bebyggelsestrukturen. Ytterligare en bostads-byggnad på platsen skulle fastmer innebära en förtätning och, som anförts ovan, medföra en prejudicerande effekt. Därtill kan det även konstateras att X gränsar till ett större obebyggt område i öster. Sammanfattningsvis föreligger inte en lucktomt. Prövning av den sökta åtgärden kan således inte ske i samband med en ansökan om förhandsbesked utan förutsätter föregående prövning genom detaljplan.

G B och T B har bestritt bifall till överklagandet och anför i huvudsak följande.

Krav på detaljplan

Byggnadsnämnden anför som skäl för avslag att krav på detaljplan föreligger på grund av högt bebyggelsetryck inom Kullaviksområdet.

Uppfattningen att sökt åtgärd skulle innebära risk för en successiv förtätning i just deras område delar de inte, eftersom förtätningens möjligheter här är få. Den aktuella platsen ligger i en "lucka" mellan befintliga byggnader på fastigheter utmed väg 953. Här finns få liknande "luckor". Längs västra sidan av väg 953 finns endast ett fåtal fastigheter "insprängda" i ett grönområde. Av dessa är endast en av en storleksordning som medger delning.

Bebyggelsestrukturen utmed östra sidan av väg 953 utgörs av en rad med fastigheter. Bakom dessa vidtar ett kuperat grönområde som är svårt att nå från vägen. Av de 17 fastigheterna på denna sidan - från gruppbebyggelsen vid R-vägen till Aspekullen - är det 2-3 fastigheter som skulle kunna delas så att "luckor" blir aktuella. Den fastighet, Z, som byggnadsnämnden refererar till har sin byggbara yta på en plåt bakom befintligt bostadshus - den ytan är inte en "lucka i raden". Den sökta åtgärden innebär en liten förändring i befintlig bebyggelse-struktur. I en eventuell framtida detaljplan torde det inte finnas något annat alternativ för användning av denna mark. Omfattningen av framtida liknande

åtgärder i området kan inte bli särskilt stor och deras åtgärd kan därför inte nämnvärt komma att påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelsen.

Definition av lucktomt

I ett tidigt skede (juni 2015) meddelade kommunen att man var beredd att pröva deras ärende som en lucktomt enligt dom P8650-12 (MÖD 2013-02-25). Grannarna hördes och de lämnade ett positivt svar. I februari fick de beskedet att det inte är fråga om en lucktomt enligt samma dom. Förvaltningen har inte lämnat någon förklaring till att man ändrat sig från att meddela ett positivt beslut till ett avslag med stöd av en och samma dom.

I en något senare dom – P 11217-12 (MÖD 2013-04-24) - kan man läsa

”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".

Byggnadsnämnden har ansett att den aktuella platsen inte utgör någon lucktomt enligt denna definition eftersom fråga skulle bli om delning av en fastighet.

Mark- och miljööverdomstolen, som konstaterar att en översiktsplan i och för sig inte är bindande, anser att det inte har framkommit något som talar emot att den aktuella platsen skulle omfattas av kommunens definition av en lucktomt. Den omständigheten att fastigheten skulle komma att delas innan uppförande av en ny byggnad förändrar inte den bedömningen.”

Mark- och miljööverdomstolen återförvisar målet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning och 2014-02-06 lämnar byggnadsnämnden ett förhandsbesked och medger att ett nytt bostadshus kan byggas på fastigheten.

De har hänvisat till denna dom i sitt utlåtande till byggnadsnämnden 2016-02-28.

Detta har dock inte - trots att domen gäller ett ärende just i Kungsbacka kommun - kommenterats av byggnadsnämnden.

I avslaget på deras ansökan skriver byggnadsnämnden (BNAU-protokoll 2016-04-24) ”Lokaliseringen är inte en lucka i en del av ett markområde utan är en del av den bebyggda tomten på X. Rådande förhållanden kan inte tolkas såsom en lucktomt enligt rättspraxis.” Är inte en MÖD-dom rättspraxis?

I ett ärende avseende fastighet K lämnar byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) positivt förhandsbesked 2016-06-21 med motiveringen att "Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att föreslagen lokalisering är en lucktomt som inte är bebyggd" trots att det i förvaltningens förslag till beslut står "fastigheten är redan bebyggd; den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i en del av markområde utan är redan en del av tomten på fastighet K".

BNAU har här en annan uppfattning om lucktomtsbegreppet än två månader tidigare (2016-04-24), då deras ansökan avslogs. I sitt överklagande återgår byggnadsnämnden sedan till sin tidigare uppfattning.

I ytterligare ett ärende (Ölmanäs 8:192) har BNAU 2017-02-08 lämnat positivt besked efter det att länsstyrelsen i beslut (403-5488-1699) konstaterat att det är en lucktomt och upphävt BNAUs beslut 2016-05-24 att lämna negativt besked utifrån att det inte är fråga om en lucktomt.

De undrar utifrån vilka kriterier byggnadsnämnden har valt att inte överklaga länsstyrelsens beslut i detta ärende, medan man valt att göra så i deras fall. Kärnfrågan i båda fallen är lucktomt eller inte.

DOMSKÄL

Ansökan om förhandsbesked inkom till nämnden den 13 januari 2015. På sätt byggnadsnämnden anfört ska ansökan därför prövas enligt plan- och bygglagen, PBL, i dess lydelse enligt SFS 2014:477.

Nämnden har avslagit ansökan med hänvisning till kravet på detaljplan i 4 kap. 2 § punkten 3 b PBL (nuvarande 4 kap. 3 a §) och bedömt att fråga är om ett nytt byggnadsverk som ska uppföras inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Vidare har åberopats att byggnadsföretaget är olämpligt med hänsyn till kraven i 2 kap. 6 § PBL.

Ansökan avser om- och tillbyggnad av befintlig garagebyggnad med syfte att tillskapa ett bostadshus inom en redan bebyggd fastighet. Även alternativet med en

ny fristående bostadsbyggnad har prövats av nämnden och länsstyrelsen.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden bland annat inte förutsätter planläggning.

Enligt 4 kap. 2 § punkten 3 a PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Termen ”byggnadsverk” definieras i 1 kap. 4 § PBL som ”en byggnad eller annan anläggning”. Termen utgör således ett samlingsnamn för byggnader och andra anläggningar. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är denna bestämmelse inte tillämplig vid om- och tillbyggnad av ett befintligt byggnadsverk utan endast vad gäller frågan om uppförande av en ny fristående byggnad på platsen.

Enligt 4 kap. 2 § punkten 2 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl.a. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang. Av kommentaren till PBL framgår att en sådan förändring av bebyggelsen bl.a. kan avse förtätning av bebyggelsen i form av större tillbyggnader och tillskott av nya byggnader (se Didon m.fl., Kommentrar till plan- och bygglagen (2010:900), under 4 kap. 2 § första stycket 2). Mot denna bakgrund anser mark- och miljödomstolen att 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL kan vara tillämplig även för tillbyggnad.

Avgörande för frågan om när en detaljplan ska upprättas är bl.a. omfattningen och arten av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till det aktuella området (prop. 1985/86:1 s.150). Detaljplanebehovet enligt 4 kap. 2 § första stycket 2 tar alltså sikte inte bara på den nya bebyggelse som initierar en planläggning utan innefattar även den reglering som behövs för en lämplig samordning med bebyggelsen i grannskapet. Huruvida detaljplan behövs kan alltså inte avgöras enbart med hänsyn

till omfattningen av de avsedda åtgärderna. Även den miljö i vilken åtgärderna ska genomföras, måste beaktas (se Didon m.fl., a.a.).

Den aktuella fastigheten, som omfattar 3 825 m², är belägen inom ett område med samlad bebyggelse utefter väg 953 och i närheten av Kullaviks tätort. Bebyggelsen avgränsas i öster av kuperad terräng och i väster av väg 953. Stort bebyggelsestryck råder. Inom området finns på sätt nämnden anfört ett flertal större bostadsfastigheter med glest liggande bebyggelse som skulle kunna ge upphov till ytterligare bostadsfastigheter och leda till en förändrad bebyggelsestruktur. Den risk för prejudicerande effekter som åberopats av nämnden talar därför för att byggnadsföretaget bör föregås av detaljplaneläggning.

Mot bakgrund av det anförda föreligger enligt mark- och miljödomstolens bedömning hinder mot såväl om- och tillbyggnad av befintlig garagebyggnad med syfte att tillskapa ett bostadshus som uppförande av ett nytt fristående bostadshus utan föregående detaljplaneläggning. Överklagandet ska mot bakgrund av det anförda bifallas och länsstyrelsens beslut upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 april 2017.

Gunnar Bergelin

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit t.f. chefsrådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.