



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060107

DOM
2020-02-26
Stockholm

Mål nr
P 8839-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-09-04 i mål nr P 1846-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

I.S.

Ombud: Jur.kand. J.A.

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun

2. K-J.E.

3. V.E.

4. A-K.G.

5. C-O.H.

6. J.H.

7. S.H.

Dok.Id

1490761

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 59	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se		
		www.svea.se		

8. J.J.

9. Postfunktionærernes Andels-Boligforening

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Sotenäs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Sotenäs kommun beslut den 7 december 2017, BN §158, dnr BN 2017/258, och visar målet åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I.S. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bevilja ansökan om förhandsbesked och återförvisa ärendet till kommunen för fortsatt handläggning. I.S. har även yrkat att syn ska hållas.

Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I.S. har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande:

Han har i oktober 2014 beviljats positivt förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på samma plats som nu aktuell ansökan avser. I det beslutet angavs att platsen med sitt läge i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsegruppen, där höjdparter förankrar bebyggelsen i landskapet, bedöms lämplig för ett nytt bostadshus. Tomten är nu avstyckad i enlighet med de villkor som föreskrevs i tidigare meddelat förhandsbesked. Tillfartsväg är anlagd och avlopp, el och fiber är framdraget till fastigheten. Platsen är idag än mer lämplig för nybyggnation än vid tidpunkten för det tidigare beslutet.

I den fördjupade översiktsplanen som antogs 2015 är området inte omnämnt som ett område där det råder högt bebyggelsetryck eller stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Av planen framgår istället att komplettering med enstaka tomter för bostäder kan vara möjlig, att nytillkommande bebyggelse ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och att det storskaliga landskapet ska bevaras.

Han ifrågasätter det underlag som kommunen presenterat för att det råder ett högt bebyggelsetryck. Ser man till de senaste tio åren har endast 28 ansökningar om förhandsbesked eller bygglov skett och endast ett par av dessa ärenden har avsett nybyggnation. Någon förtätning av området har inte skett sedan den fördjupade översiktsplanen antogs. Endast en enstaka nybyggnation har skett.

Även om domstolen skulle anse att det råder ett högt bebyggelsetryck är det inte visat att det krävs en detaljplan för aktuell ansökan. Enligt 4 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked. Han har bekostat avstyckning, utfart, avlopp och fiber varför det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten väger tungt i det här fallet. Det är inte visat att det allmänna intresset av att upprätta en detaljplan för bostadsfastigheten väger tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten.

Nämnden har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande:

Det stämmer inte att fastigheten ligger inom det område som enligt den fördjupade översiktsplanen är ett område där komplettering med enstaka byggnader kan vara lämpligt. Fastigheten ligger inom *Zon med höglänt, delvis skogsbeklätt bergkullelandskap* och i analysdelen till översiktsplanen 2010 anges bl.a. att bebyggelsetrycket är begränsat men att kommunen på senare år har noterat ett ökat intresse att bygga enstaka bostadshus inom vissa områden på landsbygden.

Kommunens utredning visar att byggnadsnämnden de senaste åren handlagt ett stort antal ansökningar om lov och förhandsbesked i området. Det finns alltså ett påvisbart intresse att få bygga i området. Eftersom anordnandet av bryggor och uppförandet av sjöbodar är förknippat med exploateringen av bebyggelseområdet bör hänsyn tas även till dessa åtgärder eftersom de berör områden med strandskydd och riksintressen. Nämnden vidhåller att utredningen över bebyggelsetrycket visar att det råder stor efterfrågan att få bygga i området.

Bebyggelsen i området har förtätats i sådan omfattning att ytterligare nybyggnation inte kan prövas i ett förhandsbesked utan istället bör utredas i en detaljplan. Det finns ett behov av att övergripande studera områdets närmare användning. Ett detaljplanearbete skulle ge möjligheter till delaktighet för berörda på ett annat sätt än vad som är möjligt i ett förhandsbesked.

Kommunen har gett in en utredning om bebyggelsetrycket i området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det finns inte behov av att hålla syn i målet.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om nämnden har haft skäl för sitt beslut om negativt förhandsbesked med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL eller om prövningen av markens lämplighet istället kan ske i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det inte framkommit något samordningsbehov med befintlig bebyggelse. Med hänsyn till att kommunen i ett förhandsbesked endast tre år tidigare har bedömt att förutsättningar för ett positivt förhandsbesked har varit uppfyllda, att fastigheten har inrättats för bostadsbebyggelse i enlighet med villkoren i det tidigare förhandsbeskedet, bl.a. genom att tillfartsväg har anlagts och att avlopp, el och fiber har dragits fram till fastigheten samt att det inte framkommit att förhållandena har förändrats på något sätt som är avgörande för prövningen av det aktuella byggnadsverket, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att frågan om markens lämplighet kan prövas i samband med prövningen av ansökan om förhandsbesked. Det kan heller inte antas att den sökta åtgärden kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot denna bakgrund att det inte krävs någon detaljpaneläggning för att pröva markens lämplighet för den sökta åtgärden. Det finns därför inte skäl att neka förhandsbesked på denna grund. Med hänsyn till instansordningsprincipen bör prövningen av om övriga förutsättningar för meddelande av förhandsbesked är uppfyllda göras av nämnden. Målet ska därför visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-09-04
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1846-18

PARTER

Klagande
I.S.

Ombud: Jur.kand. J.A.

Motpart
Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2018-04-18 i ärende nr 403-456-2018, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Sotenäs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 400298

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun (nedan nämnden) beslutade den 7 december 2017 att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen. Ärendet avser förnyelse av ett tidigare meddelat positivt förhandsbesked inom bebyggelse på Fodenäs gård. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen Västra Götalands län (nedan länsstyrelsen) som den 18 april 2018 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

I.S. har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska bevilja ansökan om förhandsbesked och återförvisa ärendet till kommunen för fortsatt handläggning. Till grund för sitt yrkande har han i huvudsak anfört samma skäl som hos länsstyrelsen med följande tillägg. Det bestrids att utredningen som kommunen har genomfört visar på en stor efterfrågan på mark att bebygga i området, vilket bland annat misslyckade försäljningsförsök visar, och att det skulle förhindra att nu aktuell nybyggnation prövas i ett förhandsbesked.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen bedömer att syn inte är behövligt för att avgöra målet.

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark. Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. 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 lämplighetsbedömningen ska prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vidare ska prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplanläggning enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL. Krav på planläggning kan finnas om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på

omgivningen eller det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Det krävs även planläggning om det är fråga om en bebyggelsemiljö där bebyggelsen behöver regleras i ett sammanhang. Nämnden har beslutat att inte meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation med hänvisning till att den sökta åtgärden bör föregås av detaljplanläggning.

Mark-och miljödomstolen finner inte anledning att ifrågasätta nämndens uppgift om att det är högt bebyggelsetryck i det aktuella området. Vad I.S. har anfört däremot föranleder ingen annan bedömning. Vad därefter gäller frågan om prövning och reglering kan ske direkt i ett förhandsbesked eller ska ske i en detaljplaneprocess gör domstolen följande bedömning.

Det ifrågavarande nya bostadshuset skulle utgöra en utökning av en befintlig bebyggelsegrupp bestående av åtta tomter som ansluter till varandra och därför får sägas utgöra så kallad sammanhållen bebyggelse. Även om den nu aktuella byggnationen kan sägas utgöra en i vissa avseenden naturlig komplettering till den befintliga bebyggelsegruppen så innebär åtgärden en ytterligare utökning av ett område med sammanhållen bebyggelse inom ett område med ett högt bebyggelsetryck och där många allmänna intressen konkurrerar om en begränsad markresurs. Det är inte heller frågan om någon lucktomt i den bemärkelse som avses i prop. 1985/86:1 s. 552 f, som exempel på möjliga undantag från detaljplanekravet. Ovanstående i kombination att det är kommunen som primärt givits mandat att bedöma när detaljplan ska upprättas eller när det kan undvaras, innebär att det överklagade beslutet håller sig inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt 4 kap 2 § första stycket 3 PBL.

Det framgår av förarbetena till 2 kap. 1 § PBL att en proportionalitetsbedömning ska ingå som ett moment i den prövning som ska göras enligt bestämmelsen (se prop. 2009/10:170 s. 160). I.S. har tidigare fått ett positivt förhandsbesked för nybyggnation på platsen och har iordningställt fastigheten i enlighet med det. Frågan i målet är om det är oproportionerligt att inte meddela ett nytt positivt förhandsbesked med hänsyn till att I.S. lagt ner kraft, energi och ekonomiska

medel på att ställa iordning fastigheten inför byggnation i enlighet med tidigare besked.

Av 9 kap. 18 § PBL följer att ett positivt förhandsbesked är bindande vid en bygglovsprövning, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Domstolen konstaterar att giltighetstiden för förhandsbeskedet även framgår av texten i tidigare meddelat förhandsbesked. Mot bakgrund därav anser mark- och miljödomstolen, vid en sammanvägning av det allmänna intresset av detaljplaneläggning och I.S.s intresse av att bebygga fastigheten, att ett beslut att inte på nytt meddela positivt förhandsbesked inte strider mot den allmänna proportionalitetsprincipen.

Domstolens slutsats är därmed att det inte finns några skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 25 september 2018.

Anna Rapphed

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Anna Rapphed, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Emelie Karlsson.



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.