



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2021-12-15
Stockholm

Mål nr
P 9933-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-08-27 i mål nr P 421-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. AM

2. GMB

3. AP

4. MP

5. MV

Motpart

1. SW

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun

SAKEN

Förhandsbesked avseende fastigheten A i Lerums kommun

Dok.Id 1735148

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandena om syn.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommuns beslut den 23 april 2019, dnr D 2019-000253, § 103, att meddela negativt förhandsbesked om nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten A i Lerums kommun. _____

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AM, GMB, AP, MP och **MV** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommuns beslut om negativt förhandsbesked. De har även begärt att syn ska hållas.

SW har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun har vidhållit sitt beslut att meddela negativt förhandsbesked.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen anfört bl.a. följande.

Klagandena

Den utritade tomtstorleken är betydligt mindre än andra tomter i området som har en minimistorlek på 1 000 m². Detta innebär en förtätning som inte är acceptabel. Det dike som utgör större delen av "tarmen" på A har varit mycket undermåligt skött. "Tarmen" har aldrig brukats som tomtmark. Domstolen har felaktigt uttalat att fastigheten erbjuder tillräckliga parkeringsmöjligheter.

SW

Avsikten är att utföra ett suterränghus om cirka 60 m² på platsen, något som är lämpligt med hänsyn till terrängförhållandena och byggtekniskt inte är något problem. Detaljerade handlingar ska tas fram i samband med bygglovsprocessen.

Miljö- och byggnadsnämnden

Aktuell ansökan skiljer sig från området i övrigt som består av större tomter. Åtgärden innebär en oönskad förtätning i ett område där kommunens översiktsplan anger att områdesbestämmelser behöver tas fram. Vidare finns det svårigheter att uppfylla plan- och bygglagens krav om att skäligt utrymme för parkering ska finnas på tomten. Med

anledning av den höga exploateringen av tomten kommer det även finnas begränsat utrymme att omhänderta dagvatten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner att det befintliga materialet är tillräckligt för att avgöra de frågor som aktualiseras i målet. Yrkandet om syn ska därför avslås.

SWs ansökan om förhandsbesked avser uppförande av ett enbostadshus om cirka 60 m². Av ansökan framgår att avsikten är att avstycka den del av fastigheten där byggnaden ska uppföras. Det är cirka 710 m². I detta ingår en smal ”tarm” på cirka 230 m² som är en rest från en tidigare avstyckning. Den består i huvudsak av ett dike och en vägbana.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, se 9 kap. 17 § plan och bygglagen (2010:900), PBL. Vid prövningen utgår Mark- och miljööverdomstolen från att byggnaden ska placeras på den planerade avstyckningen, såsom angetts i ansökan.

Inledningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen liksom länsstyrelsen att den s.k. tarmen om cirka 230 m² inte kan anses ingå i vad som utgör tomt (jfr 1 kap. 4 § PBL). Den tilltänkta fastighetens tomtstorlek skulle därmed understiga 500 m² vilket är betydligt mindre än omgivningens tomtstorlekar om 1 000–2 000 m².

Fastigheten A ligger utanför detaljplanelagt område men inom samlad bebyggelse. Av kommunens översiktsplan (ÖP 2008) framgår att kommunen har antagit en policy beträffande tomtstorlek för villatomter. Policyn innebär att för förtätningar och avstyckningar inom samlad bebyggelse ska en minsta tomtstorlek för villatomter på 1 000 m² gälla om inte frågan särskilt prövas i detaljplan. Den tilltänkta fastighetens tomtstorlek är alltså inte förenlig med den rekommendation som anges i översiktsplanen. Översiktsplanen är visserligen inte bindande men enligt Mark- och

miljööverdomstolens mening har den en sådan aktualitet och konkretion att den bör tillmätas betydelse (se prop. 1985/86:1 s. 231 och 268).

Den planerade tomtstorleken har medfört att bostadshusets byggnadsarea har begränsats till cirka 60 m². Härigenom skiljer sig byggnaden från den närmaste bebyggelsen. Även möjligheterna att anordna skäligt utrymme för parkering på tomten är små. Sammantaget skulle de sökta åtgärderna således innebära en hög exploatering av tomten.

Vid en helhetsbedömning av markens lämplighet för bebyggelse instämmer Mark- och miljööverdomstolen därför i länsstyrelsens bedömning att sökta åtgärder inte uppfyller de krav som följer av 2 kap. 5 och 6 §§ PBL. Vid denna bedömning har såväl den vidsträckta möjlighet som kommunen har att styra bebyggelseutvecklingen i kommunen som de enskilda intressena av att bebygga den ifrågavarande marken beaktats.

Mark- och miljööverdomstolens dom ska alltså ändras och nämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Gösta Ihrfelt, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
R4

Mål nr P 421-20

Rättelse/komplettering

Dom, 2020-08-27

Rättelse, 2020-08-27

Beslut av: rådmannen Göran Stenman

RÄTTELSEBESLUT

Sist i avgörandet står att tekniska rådet Rolf Dalbert deltagit i avgörandet. Korrekt är att tekniska rådet Hans Ringstedt deltagit.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-08-27
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 421-20

PARTER

Klagande SW

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun

2. AM

3. GMB

4. AP

5. MP

6. MV

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2019-12-22 i ärende nr 403-26381-2019, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked avseende fastigheten A

Dok.Id 472933

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00

E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2019-12-22 i ärende nr 403-26381-2019 och Miljö- och byggnadsnämndens i Lerums kommun beslut den 23 april 2019, MBN § 103, och återförvisar målet till Miljö- och byggnadsnämnden för meddelande av positivt förhandsbesked.

BAKGRUND

Den 23 april 2019 meddelade Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun s.k. negativt förhandsbesked avseende nybyggnation av ett enbostadshus i södra delen av fastigheten A (adress D i Lerum).

Beslutet överklagades av SW till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som den 22 december 2019 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

SW har yrkat att han ska erhålla positivt förhandsbesked avseende ansökt åtgärd. Han har anfört bl.a. följande till utveckling av sin talan.

Aktuell fastighet ligger inom befintlig bebyggelse och relativt nära service och kollektivtrafik med pendlingsmöjligheter. Bygrindsvägen har numera mycket begränsad trafik. I stort sett all trafik går numera över den nya norra Koxåsvägen.

Fastigheten E har låtit uppföra och kompletterat en lång stenmur som är uppemot 120 cm hög. Enligt kommunens flygfoton är muren belägen i själva körbanan, alltså utanför tomtgränsen. Enligt trafikuppgifter så bör en stenmur vara cirka 100 cm från körbar yta, samt i en betydligt lägre höjd. Eftersom det är M/B som har erinrat mot avstyckningen bl.a. beroende på att vägen är smal, till/utfartsmöjligheter samt skyddande av deras mur, kanske deras erinran får ses som ytterst tveksam.

Tomtstorleken kan vid specifikt önskemål bli något större. Det finns möjlighet att utöka den nya tomten i den norra delen, mot befintligt hus med ca 3,5 m, detta skulle då innebära totalt cirka 800 m². Även vid västra gränsen finns möjlighet till utökning, om det på direktanmodan skulle krävas (cirka ytterligare 100 m²). 710 m² är dock att förespråka. Tarmen är och har alltid varit en naturlig del av tomten. Som fastighetsägare har den även hanterats så från den dag då tomten inköptes. Det finns inte några områdesbestämmelser eller någon översiktsplan som reglerar storleken på tomterna. Kommunen bör rimligtvis vara medvetna om konsekvenserna av avsaknaden av en detaljplan och områdesbestämmelser.

Närliggande tomter har liknande bebyggelse som den som är planerad på den tänkta avstyckade fastigheten. Typen av tomt och bebyggelse motsvarar praxis på vad som finns i närområdet.

Det finns inga planer på att nyttja eller ta JSs tomt (B) i an-språk. Allt som är ansökt om ligger fritt från grannars fastigheter. Av ingiven skiss framgår hur den nya tomten uppfyller kommunens krav på parkeringsplatser. Det finns möjlighet till fler parkeringsplatser och garage i plan ett på huset.

SW har till överklagandet bifogat kartor med tillhörande text för att visa på att byggnader och tomter med liknande storlek finns i närområdet och på grannfastigheter samt uträkningar och tabeller gällande markutnyttjandet på närliggande fastigheter. Han har också bifogat skisser på det tilltänka bostadshuset samt foton och video från fastigheten och området omkring. Han har också hänvisat till utdrag och exempel ur Lerum kommuns ÖP 2008 som stöd för att positivt förhandsbesked ska ges.

GMB (fastigheten F), **MV** (fastigheten E), **AM** (fastigheten E) och **Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun** har bestritt ändring.

AP och MP (fastigheten C) har, som det får upp-fattas, bestritt ändring samt bl.a. anfört att den tillfartsväg till bostadsplanet som ri-tats in söder om den nya planerade byggnationen inte är möjlig att genomföra i praktiken då den uppskattningsvis kommer få en lutning på uppemot 45 grader vil-ke strider mot BBR-krav avseende tillgänglighet på tomter samt att områdets ka-raktär bör beaktas.

JS (fastigheten B) har förklarat att SW inte får använda hans väg/parkering och ta hans tomt i anspråk för att bygga ny väg.

DOMSKÄL

Målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden. Handläggningen är i huvudsak skriftlig. Mark- och miljödomstolens uppgift är att gå igenom materialet för att se om länsstyrelsens avgörande är riktigt.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målet är om nämnden har haft fog för att meddela negativt förhandsbesked avseende nybyggnation av ett enbostadshus i södra delen av fastigheten A.

En byggnadsnämnd ska enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (22010:900; 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 ärende om 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 (prop. 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag, s. 285). Generellt sett är prövningen vid förhandsbesked mer översiktlig än vid en ansökan om bygglov. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har dock uttalat att det i ärenden om förhandsbesked kan göras en mer ingående prövning i det fall att underlaget i ärendet möjliggör detta. Prövningen av en ansökan om förhandsbesked kan således bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag som sökanden tillhandahåller (MÖD:s dom den 25 juli 2018, mål nr P 10907-17).

SWs ansökan avser uppförande av ett enbostadshus om ungefär 60 m² på den södra delen av fastigheten A. Enligt ansökan är avsikten att stycka av den södra del av fastigheten, där den sökta byggnaden ska uppföras, ett område om ungefär 710 m² inklusive en ungefär 3 x 70 m smal ”tarm” längst i söder. SW har under handläggningen tillagt att avstyckningen vid behov kan göras något större.

Såväl Miljö- och byggnadsnämnden som länsstyrelsen har lagt förhållandevis stor vikt vid att den angivna planerade avstyckade fastigheten skulle bli påtagligt mindre än övriga fastigheter i närområdet.

Frågor om avstyckningar och andra fastighetsbildningsåtgärder prövas av Lantmäteriet efter ansökan hos denna myndighet. Lantmäteriet har vid sin prövning att bedöma sökt åtgärds förenlighet med reglerna i fastighetsbildningslagen (1970:988); främst bestämmelsen i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen enligt vilken varje fastighet som nybildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det är således Lantmäteriet och inte prövningsmyndigheterna enligt PBL som har att pröva en avstycknings lämplighet. Vid prövningen enligt PBL ankommer det istället på prövningsmyndigheterna att bedöma om ansökt åtgärd är förenlig med PBL:s regelsystem och detta alldeles oavsett om sökanden avser att stycka av berörd mark eller inte. Utgångspunkten för bedömningen bör normalt vara fastighetsindelningen sådan den är vid beslutstillfället.

Fastigheten A har (enligt fastighetsdatasystemet) en areal om 1 957 m² och är belägen utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Den är bebyggd med ett enbostadshus som till största delen är beläget i fastighetens norra del. Fastigheten är kuperad med förhållandevis stor nivåskillnad med lägst nivå mot gata i öster. SW har uppgett att avsikten är att utföra ett su-terränghus på platsen, något som är lämpligt med hänsyn till terrängförhållandena och byggtekniskt inte torde förorsaka något problem.

Sammantaget får anses att fastighetens storlek och planering är sådan att det är möjligt att utföra en mindre bostadsbyggnad på ansökt plats. En ny mindre byggnad på platsen kan inte anses olämpligt med hänsyn till omgivningsförhållandena. Fastigheten A erbjuder också tillräckliga parkeringsmöjligheter.

Fastigheten A är belägen inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp, varför hinder mot ansökt åtgärd inte föreligger med anledning av såd-

ana frågor. Det saknas anledning anta att åtgärden kommer att ha någon beaktansvärd påverkan på dagvattensituationen i området. Inte heller föreligger någon omständighet vad gäller vägfrågor som utgör hinder för bifall till ansökan.

Vid angivna förhållanden och då det inte heller i övrigt förekommer något som utgör hinder mot SWs ansökan, ska överklagandet bifallas på så sätt att målet återförvisas till Miljö- och byggnadsnämnden för meddelande av positivt förhandsbesked med erforderliga villkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 17 september 2020

Göran Stenman

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit tingsnotarien Linn Johansson