

Den aktuella fastigheten, Ålsta 3:300, bildades för bostadsändamål genom avstyckning under år 2016. Vid den tidpunkten fanns det ett positivt förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på det aktuella markområdet. För fastigheten gäller sedan den 22 september 2020 ett tidsbegränsat tillstånd enligt miljöbalken att anlägga en avloppsanordning för WC- och BDT-vatten. Tillståndet löper ut den 31 december 2029, med viss möjlighet till förlängning. Enligt beslutet ska fastigheten anslutas till kommunens spillvattennät när detta har byggts ut. Av kommunens va-plan, vilken antogs år 2020, följer att fastigheten beräknas kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp tidigast år 2026.

Enligt nämnden är det inte lämpligt att tillåta ett enbostadshus på platsen i nuläget eftersom detta förutsätter en enskild va-anläggning och området i närtid ska förses med kommunalt vatten och avlopp. En enskild va-anläggning skulle även kunna leda till att kommunen blir skyldig att lösa in anläggningen när fastigheten ansluts till det kommunala va-nätet. Nämnden har därför bedömt att åtgärden omfattas av detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL och meddelat ett negativt förhandsbesked.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att utbyggnad av en kommunal anläggning för vatten och avlopp i ett område ofta leder till frågor om hur bebyggelsen kan och bör utvecklas på sikt. Detta medför ofta att områdets lämplighet för bebyggelse behöver prövas genom detaljplaneläggning. Av utredningen i detta mål framgår dock att nämnden har uppmanat / och att ansöka om tillstånd för en enskild va-anläggning för att det ska vara möjligt att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har därefter beviljat det tillstånd som L.O. och P.O. ansökt om.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen finns det mot denna bakgrund inte skäl att neka det sökta förhandsbeskedet med hänvisning till att va-frågorna i området behöver samordnas inom ramen för en detaljplaneläggning. Det har inte heller visats att det råder ett högt bebyggelsetryck i området. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att ansökan kan prövas genom förhandsbesked. Mark- och miljööverdomstolen finner alltså, i likhet med mark- och miljödomstolen, att det saknas skäl att neka förhandsbesked på denna grund.

Mark- och miljödomstolen har återförvisat ärendet till nämnden för beslut om positivt förhandsbesked enligt ansökan. Nämnden har i Mark- och miljööverdomstolen invänt att nämnden inte genomfört ett s.k. grannhörande i målet och bl.a. anfört att detta är ett krav för att positivt förhandsbesked ska kunna meddelas.

Enligt 9 kap. 25 § första stycket PBL ska byggnadsnämnden underrätta grannar och andra sakägare och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan om förhandsbesked (nedan benämnt grannhörande) om åtgärden, såsom i nu aktuellt fall, ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Om en byggnadsnämnd har underlåtit att genomföra ett grannhörande betraktas det ofta som ett så allvarligt formellt fel att det vid överklagande leder till att det överklagade beslutet undanröjs. Skälet till detta är att grannarnas meningsyttring som regel anses vara ett så viktigt beslutsunderlag att det måste föreligga redan i första instans, dvs. hos byggnadsnämnden. (Se Adolfsson m.fl., Plan- och bygglagen, JUNO, Norstedts juridik, version 11, kommentaren till 9 kap. 25 § PBL.) Grannhörande behöver dock inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges (se 9 kap. 25 § tredje stycket PBL).

Det är ostridigt i målet att nämnden inte har genomfört ett grannhörande. Förhållandena kan inte anses ha varit sådana att det funnits utrymme för nämnden att avstå från detta. Nämndens beslut kan vidare inte förstås på annat sätt än att nämnden meddelat negativt förhandsbesked enbart med beaktande av detaljplanekravet. Förutom att genomföra grannhörande, återstår alltså att pröva om övriga förutsättningar för meddelande av förhandsbesked är uppfyllda. Denna prövning ska göras av nämnden. Målet ska därför återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Åsa Hanna, referent, tekniska rådet Johan Hjalmarsson samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Frida Österlind.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-01-21
meddelad i
Nacka

Mål nr P 4227-21

PARTER

Klagande

1. L.O.
2. P.O.

Motpart

Plan- och byggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut 2021-04-30 i ärende nr 403-1183-2021,
se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ålsta 3:300
i Haninge kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen
Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommuns beslut den 2 december 2020,
PBU § 187, och återförvisar ärendet till nämnden för beslut om positivt
förhandsbesked enligt ansökan.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämndens plan- och byggutskott i Haninge kommun beslutade den 2 december 2020 att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, en komplementbyggnad (garage) samt två mindre komplementbyggnader på fastigheten Ålsta 3:300 i Haninge kommun. L.O. och P.O. överklagade beslutet till Länsstyrelsen Stockholm som avslag överklagandet genom beslut den 30 april 2021.

L.O. och P.O. har nu överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

L.O. och P.O. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska meddela ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, en komplementbyggnad (garage) och två mindre komplementbostäder i enlighet med deras ansökan.

Samhällsbyggnadsnämnden i Haninge kommun, ägarna av fastigheterna Ålsta 2:18, 3:208, 3:5 och 3:6 samt ägarna till deltagande fastigheter i samfälligheten Ålsta S:9 har samtliga gett möjlighet att yttra sig överklagandet, men de har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN

Till stöd för talan har L.O. och P.O. hänvisat till kommunala sammanträdesprotokoll, e-postkorrespondens, karta, handlingar från lantmäterimyndigheten m.m. samt har anfört samma omständigheter som hos länsstyrelsen med i huvudsak följande tillägg.

Deras tomt Ålsta 3:300 har getts tillstånd att anlägga ett enskilt avlopp som möter kommunens riktlinjer i VA-planerna för 2015 och 2020. Kommunen har också tidigare kommunicerat att tomten anses lämplig för bebyggelse och att man inte ser några hinder i omfattningen. Alla hinder för att bevilja ett positivt förhandsbesked är därmed undanröjda.

I februari 2018 kontaktade de kommunen, eftersom de hade en undersökningsplikt inför köpet av tomten. De uppfattade kommunens mejlsvaret som positivt och att det inte hade skett några extrema förändringar eller att några nya bestämmelser hade inträtt för marken. VA-plan och översiktsplan, som kommunen hänvisar till, hade antagits långt före kommunens svar.

Deras tomt har genomgått två fastighetsregleringar där det framkommit att området inte omfattas av detaljplan och att fastighetsbildningen inte försvårar en ändamålsenlig användning av området, inte orsakar en olämplig bebyggelse och inte motverkar en lämplig planläggning av området. Den senaste fastighetsregleringen vann laga kraft i april 2020.

DOMSKÄL

Rättslig reglering

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska en byggnadsnämnd ge förhandsbesked i fråga om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft (9 kap. 17-18 §§ plan- och bygglagen, PBL).

Vad som 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 (jfr 2 kap. 2, 4-5 §§ PBL). Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Vid bedömningen av markens lämplighet för det ansökta ändamålet ska enligt 2 kap. 5 § PBL hänsyn tas till bl.a. möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Som länsstyrelsen har angett har en kommun inom de rättsliga ramar som anges i 4 kap. 2 § PBL getts stort inflytande över hur mark ska användas och miljön utformas i den egna kommunen.

Mark- och miljödomstolens bedömning

I det här fallet har kommunen som grund för att neka ett förhandsbesked hänvisat till 4 kap. 2 § PBL och har angett följande.

För att genomföra föreslagen åtgärd enligt ansökan om förhandsbesked krävs i nuläget att enskild VA-lösning ordnas vilket inte bedöms vara lämpligt då området inom närtid ska förses med kommunalt VA och lämpligast görs i ett sammanhang och inte i enskilda ansökningar om förhandsbesked. Att godkänna enskilda avlopp med den vetskapen riskerar även att göra kommunen ersättningskyldig för den enskilda anläggningen när fastigheten sedan ansluts till kommunalt VA. Åtgärden bedöms därmed omfattas av detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL.

Däremot är övriga förutsättningar för ett positivt förhandsbesked uppfyllda, enligt kommunen.

Fastigheten Ålsta 3:300 ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men omfattas av den nyligen antagna VA-planen (20 maj 2020), där fastigheten ingår i ett område som pekats ut som lämpligt för en samlad VA-lösning och möjlig för kommunal VA-anslutning. För närvarande bedöms anslutning till kommunalt VA kunna ske tidigast år 2026.

För fastigheten gäller sedan den 3 juli 2020 ett tidsbegränsat tillstånd enligt miljöbalken att anlägga en avloppsanordning för WC- och BDT-vatten. För tillståndet gäller ett antal villkor, bl.a. att fastigheten ska anslutas till kommunalt avlopp om/när det byggts ut. Tillståndet löper ut den 31 december 2029 men förlängning är möjlig under vissa förutsättningar.

Att det finns ett miljötillstånd för att anlägga en avloppsanläggning betyder att lämplighetskravet med avseende på att det ska vara möjligt att ordna avlopp (2 kap. 5 § punkten 3 PBL) är uppfyllt i detta fall.

Det har inte framkommit något i aktmaterialet som tyder på att kommunen påbörjat planläggningen av området eller annars överväger att göra det. Hänvisningen till kommunens inflytande över markanvändningen enligt 4 kap. 2 § PBL verkar alltså inte avse behovet av att detaljplanelägga området, utan endast behovet av att *utreda förutsättningarna* för att utvidga verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

I 40 § lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) anges att om en enskild anläggning blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän va-anläggning, ska huvudmannen betala *skälig* ersättning till den enskilda anläggningens ägare. När ersättningen bestäms enligt den bestämmelsen tas regelmässigt hänsyn till avskrivningstiden för den enskilda anläggningen.

Enligt mark- och miljödomstolens mening ska någon hänsyn till *risken* för att ersättningsskyldighet enligt 40 § vattentjänstlagen inte tas när en fråga om förhandsbesked prövas mot bestämmelserna i 4 kap. 2 § PBL.

Det anförda innebär sammantaget att det *endast* är möjligheten i och för sig att utvidga verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp som i detta fall kan ha viss relevans för prövningen av frågan om förhandsbesked, men att den omständigheten för närvarande inte har den tyngd som krävs för att kunna neka ett förhandsbesked med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL. Av det skälet och då det i övrigt inte finns några hinder för ett positivt förhandsbesked, ska underinstansernas beslut ändras och ärendet återförvisas till nämnden för beslut om positivt förhandsbesked enligt ansökan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 11 februari 2022.

Inge Karlström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Jonas Nylinder.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.