



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2025-02-13
Stockholm

Mål nr
P 4609-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-03-11 i mål nr P 1576-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka

Motpart

O.K.

Ombud: Advokat A.M. och biträdande jurist F.T.
Advokatfirman Allié AB
Masthamnsgatan 5
413 27 Göteborg

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus m.m. på fastigheten A i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns beslut den 30 november 2022, dnr BN 2022-002761, § 536, att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus m.m. på fastigheten A i Kungsbacka kommun.

Dok.Id 2145768

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten A.

O.K. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har utöver det som anförts tidigare tillagt bl.a. följande.

Målet avser bygglov för nybyggnad av bostadshus där detaljplanekravet utfaller. Tidigare beviljade lov till enstaka enbostadshus har avsett lokaliseringsprövningar utifrån en översiktsplan som inte varit lika restriktiv till ny bebyggelse. Det föreligger en uppenbar och påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan inom området om åtgärden beviljas eftersom uppskattningsvis ytterligare 20 bostadshus kan byggas där.

Åtgärden riskerar också att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning av området i framtiden. Även om åtgärden kan sägas utgöra en i vissa avseenden naturlig komplettering till en befintlig bebyggelsegrupp så innebär åtgärden en ytterligare utökning inom ett område med ett högt bebyggelsetryck där många allmänna intressen konkurrerar om en begränsad markresurs. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till lämplighets- och hushållningskraven. Vidare medför lokaliseringen ett olämpligt tillskott och en olämplig utbredning av bebyggelsen i området utifrån hänsynstagande till bebyggelsemönster, vägens standard, landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Det allmänna intresset av att kommunen ska kunna styra bebyggelseutvecklingen inom området genom långsiktig strategisk planering överväger det enskilda intresset av att bebygga lovfastigheten med ett enbostadshus. Detta särskilt med beaktande av att området utgör landsbygd och att byggnationsåtgärden kräver omfattande markåtgärder

samt att vägen till fastigheten är ytterst undermålig för byggnation av ytterligare enbostadshus.

O.K. har utöver det som anförts tidigare tillagt bl.a. följande.

Beviljande av bygglov riskerar inte att få negativ prejudicerande verkan, i vart fall inte av betydelse. Två bygglov har beviljats i närområdet, vilka föregåtts av positiva förhandsbesked i maj 2022 som båda bedömts mot den nu gällande översiktsplanen. Dessa fastigheter kan svårligen anses vara lucktomter eller annars omfattas av något av de undantag som kommunen tillämpar för att bevilja bygglov på landsbygden. Flera av de tomter som kommunen angett skulle kunna bebyggas i omgivningen är omöjliga att bebygga antingen på grund av terrängen eller på grund av andra redan befintliga byggnader.

Endast mycket begränsad sprängning krävs och samtliga massor kommer att tas om hand på tomten. Lokaliseringen av den lovsökta byggnaden är både lämplig och ändamålsenlig med hänsyn till trafikförhållandena. Området har ett splittrat bebyggelsemönster och byggnader olika utformning. Påverkan på landskapsbild är därmed marginell. Då tomten är omgiven av träd och berg kommer byggnaden inte påverka landskapets siluett. Det allmännas intresse får anses ringa i förhållande till det enskilda intresset av att nyttja den egna fastigheten, detta särskilt med beaktande av att dokumenterade konkurrerande markanvändningsintressen saknas. Nämnden har inte visat att något allmänt intresse av vikt skulle trädas förnär av den lovsökta åtgärden. Att hindra byggnationen skulle strida mot såväl proportionalitetsprincipen som egendomsskyddet.

O.K. har gett in viss ytterligare utredning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav på lämplig markanvändning som upp-

ställs i 2 kap. PBL (se 9 kap. 31 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Bestämmelserna i 2 kap. PBL innebär bl.a. att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen och att företräde ska ges åt markanvändning som från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och medför en god hushållning. Dessutom ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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 4 a PBL). Om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked behövs dock ingen detaljplan (se 4 kap. 2 § tredje stycket PBL). Det förutsätter att bedömningen av byggnadens lokalisering med hänsyn till bestämmelserna i 2 kap. PBL om allmänna och enskilda intressen, liksom grannelagsrättsliga frågor, kan klaras av vid prövningen av ansökan (se prop. 1985/86:1 s. 552 f.).

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men har betydelse vid bedömningen av vilka allmänna intressen som ska vägas in och vilken tyngd de kan ges i ett enskilt ärende om bygglov (se 3 kap. 2 § PBL och NJA 2021 s. 321).

Nu gällande översiktsplan för Kungsbacka kommun vann laga kraft i januari 2022. Aktuell fastighet är belägen inom område som i planen betecknats som landsbygd. Det definieras som områden där det råder ett starkt bebyggelsetryck och där en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse ska tillämpas. I planen anges att kommunen ska växa och utvecklas främst i utvecklingsorterna. Vidare anges att spridd bebyggelse utanför dessa orter motverkar kommunens möjlighet att växa på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt samt hindrar utvecklingen av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Ny bebyggelse riskerar, enligt planen, att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Det

anges att kompletteringar inom landsbygdsområden inte får medföra krav på planläggning, ska vara avgränsade utifrån dess unika förutsättningar och inte får utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Som exempel nämns lucktomt och generationsväxling.

Det saknas anledning att ifrågasätta att det råder högt bebyggelsetryck i området, vilket får stöd av vad som anges i översiktsplanen och utredningen angående andra bygglovsärenden. Platsen för den ansökta åtgärden utgör inte heller en lucktomt och ett nytt bostadshus skulle innebära en utökning av det befintliga bebyggelseområdet. Med hänsyn till bebyggelsetrycket finns det även risk att ett beviljat bygglov får prejudice-
rande verkan. Nämnden har påpekat att åtgärden kräver stora markingrepp och att vägen till fastigheten är undermålig för ytterligare bostadshus. Mot den bakgrunden, och med beaktande av att lokaliseringen ligger inom område där det enligt översiktsplanen råder en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att nämnden haft tillräckliga skäl att med stöd av 2 kap. och 4 kap. 2 § PBL neka bygglov. Ett sådant beslut kan inte anses oproportionerligt vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Li Brismo, referent, samt tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Hanna Wallin.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-03-11
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1576-23

PARTER

Klagande
O.K.

Ombud: Advokaterna A.M. och J.P.
Advokatfirman Allié AB
Norra Hamngatan 18
411 06 Göteborg

Motpart
Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 13 mars 2023 i ärende nr 446-2023,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten
A i Kungsbacka kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen
Byggnadsnämndens arbetsutskott i Kungsbacka kommun beslut den 30 november
2022, § 536, och återförvisar målet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

BAKGRUND

Byggnadsnämndens arbetsutskott i Kungsbacka kommun beslutade den 30 november 2022, § 536, att inte bevilja O.K. bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten A.

Beslutet överklagades av O.K. till Länsstyrelsen i Hallands län som i beslut av den 13 mars 2023 avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

O.K. har yrkat att mark- och miljödomstolen, i första hand, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja bygglov enligt ansökan, och i andra hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning.

Han har till stöd för sitt överklagande anført bl.a. följande.

Lokalisering

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Översiktsplanen är dock inte bindande och tar inte ställning till detaljfrågor om lämplighet av ny enstaka bebyggelse. Ansökan om bygglov ska således inte enbart avgöras med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Översiktsplanen utgör således inget hinder mot uppförande av enbostadshus på den aktuella platsen.

Enligt 2 kap. 4 § PBL ska mark tas i anspråk för att bebyggas enbart om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I detta avseende har länsstyrelsen enbart beaktat att stora ingrepp i mark behöver vidtas och därav bedömt markområdet som olämpligt för ny bebyggelse. Den planerade byggnaden, som kompletterar befintlig bebyggelse på angränsande fastigheter och utnyttjar befintlig infrastruktur, motverkar inte i något avseende, utan främjar tvärtom, en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur. Detta särskilt beaktat att dokumenterade konkurrerande markanvändningsintressen avseende marken helt saknas.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska marken bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfalls- hantering samt samhällsservice i övrigt. Det nya bostadshuset ska anslutas via en kort in-/utfart till en befintlig väg i direkt anslutning till fastigheten. Kommunalt VA finns framdraget till platsen, vilket avses utnyttjas.

Lokaliseringen är således klart lämpad för bostadsändamål. Länsstyrelsen anger att stor vikt bör läggas vid nämndens lämplighetsbedömningar i fråga om olika markanvändningsfrågor. Utöver vad som ovan framgått hänvisar nämnden i sitt beslut till 2 kap. 3–5 §§ PBL och konstaterar att nybyggnation skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser. Det har i rättspraxis ställts krav på välgrundade motiv för att kommunen ska kunna vägra bygglov med hänvisning till kommunalekonomiska konsekvenser (prop. 1985/86:1 s. 268 ff.). Nämnden har inte framfört några välgrundade motiv till varför nu aktuell åtgärd skulle medföra kommunalekonomiska konsekvenser. Åtgärden kommer tvärtom medföra mycket liten belastning på samhällsservicen. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig bebyggelsegrupp med sammanhållen småhus- bebyggelse, byggnaden avses placeras mellan andra bebyggda markområden och stämmer överens med bebyggelsemönstret i omgivningen.

Aktuell åtgärd utgör en naturlig komplettering till befintlig bebyggelsegrupp som inte innebär en utökning av området. Området direkt norr om det i målet aktuella området sluttar brant nedför och kommer inte kunna bebyggas, vilket innebär att området inte kan växa ytterligare åt norr. Det handlar således om ett mindre tillskott av redan befintlig bebyggelse, som inte riskerar att vidare utöka området. Platsen är följaktligen inte mindre lämplig i fråga om samhällsservice än andra platser i kommunen för vilka bygglov beviljats.

Mot bakgrund av ovan kan således konstateras att lokaliseringen av den sökta byggnaden är lämplig.

Lucktomt

Som beskrivits ovan och som framgår av länsstyrelsens beslut har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse utanför kommunens utvecklingsorter. Den hållningen motiveras i översiktsplanen med att en för spridd bebyggelse inte bidrar till utvecklingen av kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system, och att det är viktigt att inte orternas möjligheter att växa på ett hållbart sätt byggs bort. Av de angivna skälen behöver kommunen enligt översiktsplanen ”*tillämpa en restriktiv hållning till nya bostadshus på nya platser*” (hans understrykning).

Enligt översiktsplanen och byggnadsnämndens policy kan lucktomter undantas från kommunens i övrigt restriktiva hållning för nya bostäder utanför utvecklingsorter (se även MÖD P 4421-13 angående bygglov på lucktomter inom områden med högt bebyggelsetryck). Detta undantag är lämpligt, eftersom ny bebyggelse inom ett område som redan är utbyggt inte motverkar de intressen som ligger bakom kommunens annars restriktiva hållning.

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 MÖD P 8650-12 och MÖD P 11043-16). Det ska dock noteras att lucktomter även kan förekomma när tomterna inom området är relativt stora och omgivande befintlig bebyggelse ganska gles (se MÖD P 1109-18). I mark- och miljödomstolens dom den 20 september 2019 i mål nr P 594-19 beskrivs en lucktomt som en lucka i befintlig bebyggelsestruktur som på ett naturligt sätt kan fyllas ut genom att utnyttja de strukturer och den infrastruktur som redan är etablerad på platsen. I den sistnämnda definitionen uttrycks alltså syftet med undantaget i själva definitionen – att befintlig infrastruktur nyttjas.

Det i målet aktuella markområdet saknar huvudbyggnad och är beläget mellan andra bebyggda markområden av liknande storlek. Även om området inte omedelbart omgärdas av andra bostadstomter på flera sidor är det omgivet av annan bostadsbebyggelse på ett sätt som innebär att området inte utökas om

platsen bebyggs. Som framgår ovan kommer byggnaden anslutas till och utnyttja befintliga strukturer såsom väg, VA och avfallshantering. Vidare är platsen lokaliserad omedelbart norr om den befintliga bostadstomten D längs den väg som uppenbarligen dragits förbi D för att försörja ytterligare en bostadstomt längs vägen.

Den lovsökta byggnaden är således ett naturligt tillägg till den befintliga bebyggelsen och nyttjar den redan etablerade infrastrukturen utan att riskera att motverka de intressen som kommunens annars restriktiva hållning vilar på. Att vägra bygglov med hänvisning till att platsen inte i traditionell mening är att betrakta som en lucktomt, vilket klaganden bestrider, är inte motiverat med hänsyn till att inget av de bakom undantaget liggande intressena träds förnär.

Beviljande av bygglovet riskerar inte att få prejudicerande verkan

Länsstyrelsen delar nämndens bedömning att det finns risk att lokaliseringen kan få prejudicerande verkan i form av fortsatt bebyggelse i området. För att bygglov ska ges prejudicerande effekt krävs att det återfinns eller kan tillskapas liknande lucktomter på flertalet platser i närområdet (se MMD 397-22). Tomterna i området är antingen mycket större, har en annan utformning eller är inte lucktomter. Nya bostadshus skulle i flera fall behöva placeras framför eller bakom befintliga bostadshus och således skapa en ny bebyggelsestruktur.

Vidare skulle det knappast vara ett problem om kommunen beviljade bygglov för ny bebyggelse även på andra platser där redan etablerad infrastruktur nyttjas och åtgärden i övrigt är förenlig med de syften och intressen som ligger bakom den annars restriktiva hållningen till ny bebyggelse utanför utvecklingsorter.

Följaktligen finns ingen risk att bygglovet får prejudicerande verkan på ett negativt sätt. Bygglov för sökt åtgärd innebär inte heller att kommunen fråntas möjligheten att styra bebyggelseutvecklingen inom kommunen utanför utvecklingsorter.

Länsstyrelsen har åsidosatt likabehandlingsprincipen

Bygglov har beviljats på grannfastigheter i området, varför nämnden redan har beslutat i prejudicerande fall. Likabehandlingsprincipen, som kommer till uttryck i 1 kap. 9 § regeringsformen, men även i EU-rätten och i Europakonventionen, innebär att lika fall aldrig ska behandlas olika materiellt och ställer krav på konsekvens i beslutsfattandet.

På närliggande B har positivt förhandsbesked beviljats och på närliggande C har bygglov beviljats avseende liknande åtgärder som aktuell ansökan. Nämndens beslut att neka bygglov för nu aktuell ansökan strider mot likabehandlingsprincipen. Visserligen är inte nämnden bunden av beslut i andra liknande bygglovsärenden, men är skyldig att bedöma lika sakliga förutsättningar på samma sätt. Omständigheterna i ovan nämnda ärenden är snarlika nu aktuellt ärende. B är, liksom den i målet aktuella lokaliseringen, belägen utanför kommunens utvecklingsort enligt översiktsplanen. I fråga om förhandsbesked för fastigheten bedömde nämnden placeringen av föreslagna åtgärder (två enbostadshus) som lämplig med hänvisning till att befintlig bebyggelse inom området inte ansågs utvidgas eller medföra negativ prejudicerande verkan. Åtgärden bedömdes inte heller medföra någon påtaglig områdespåverkan, trots ”den något problematiska vägstationen i området”. Ovan nämnda fastigheter är belägna inom område med samma bebyggelsetryck och förutsättningar enligt översiktsplanen, som i nu aktuellt fall. Länsstyrelsen har dock i nu aktuellt fall gjort bedömningen att föreslagen åtgärd utökar bebyggelsen, ger prejudicerande verkan och har bedömt bebyggelse utmed vägen som olämplig med hänvisning till att befintlig väg är undermålig. Detta trots att samma väg har bedömts tillräcklig för att bevilja förhandsbesked för B. Vidare ska framhållas att vägen är välbyggd och i alla avseenden tillräcklig för sitt syfte. Vägen är alltså inte undermålig som påståtts av byggnadsnämnden och länsstyrelsen. Se underlag utvisande vägens uppbyggnad.

Därutöver kan konstateras att fastigheten B är lokaliserad i en sluttning i ett område med nivåskillnader, likt nu aktuellt ärende. Åtgärder i form

av markingrepp såsom sprängning och schaktning krävdes vid bebyggelse inom fastigheten B och C. Detta har inte ansetts utgöra hinder mot att bevilja förhandsbesked respektive bygglov tidigare, dock i nu aktuellt ärende.

Nämnden har följaktligen gjort olika bedömningar avseende samma eller liknande sakliga förutsättningar. Mot bakgrund av likabehandlingsprincipen torde därmed nämnden, samt länsstyrelsen, vara förhindrad att neka bygglov på samma sakliga grunder som föranlett förhandsbesked och bygglov i andra ärenden.

Varken byggnadsnämnden eller länsstyrelsen har iakttagit principen om likabehandling genom att värdera samma eller liknande sakliga omständigheter i liknande fall olika. Det leder vidare till en rättsosäker tillämpning av icke bindande policybeslut.

Länsstyrelsen har åsidosatt proportionalitetsprincipen

Klaganden bestrider länsstyrelsens bedömning att avslag på bygglov i aktuellt ärende är proportionerlig. Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför detaljplanerat område under förutsättning att åtgärden uppfyller de i bestämmelsen angivna kriterierna, däribland de krav som framgår av 2 kap. PBL. En inskränkning från det allmännas sida av den enskildes möjlighet att använda sin egendom förutsätter att det finns en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Allmänna intressen får i detta fall anses ringa i förhållande till hans intresse av att kunna utnyttja sin fastighet. Att han inte får lov att använda sin fastighet på här aktuellt sätt, trots att det inte skulle motverka något allmänt intresse, är inte förenligt med proportionalitetsprincipen. Beaktat ovan anförda föreligger sammantaget hinder mot att neka bygglov enligt ansökan. Bygglov ska således beviljas.

Under domstolens sammanträde

Han förstår inte nämndens argumentation om att tomten är snårig. Det finns inte behov av att köra bort material. De behöver inte fylla upp lika mycket massor under huset eftersom de valt en hustyp med garaget placerat under. Det är frågan om begränsade markåtgärder som behöver vidtas. Nämnden har inte varit på platsen och tittat hur det ser ut. Han hade förstått nämndens argumentation avseende väg för det fall han hade behövt anlägga en helt ny väg i orörd terräng, men skiftvägen finns redan på plats. All infrastruktur som behövs för huset finns på plats fram till fastigheten: väg, sophämtning, el, fiber och VA. El och fiber är framdraget och ligger i tom-rör. Bussförbindelser har aldrig varit något problem. Han är uppvuxen här. Föräldrar, morbror och bror bor här. Till ansökan har de skickat med påkopplingsbevis för VA med godkännande från ordföranden i föreningen som även anført att det finns kapacitet. Ett argument mot bygglov är att placeringen är för långt ifrån skola, förskola och kollektivtrafik, men han är uppvuxen här och placeringen är 100 m ifrån C som fick bygglov 2022 så det är ju i så fall samma som bör gälla för den fastigheten. Han och H.B. vill bygga här just p.g.a. att de då får nära till familjen som bor här.

Det finns ingen risk att det byggs fler bostäder förbi sökandes tänkta hus. Den branta terrängen omöjliggör det. Även om det inte är frågan om en traditionell lucktomt blir det en lucktomt eftersom infrastruktur redan finns och det är frågan om ett markområde som på ena sidan är omgärdat av ett bostadshus och på andra sidan av omöjlig terräng att bebygga. Det kan inte bli fler bostäder. Ansökan påverkar inte siluetten och landskapsbilden. Ingen enskild har invänt mot bygglovet. Nämnden anför visserligen att byggnation enligt ansökan skulle utgöra en naturlig komplettering, men för fram att det inte finns VA eller bra vägförhållanden, vilket inte stämmer för det gör det. VA finns i tomtgräns och de har samma väg att tillgå som alla andra fastigheter omkring som är bebyggda. Det är ett stort ingrepp i äganderätten att inte bevilja bygglov, att inte O.K. får lov att bygga invid sin familjs bostäder.

O.K. har gett in illustrationer och fotografier bl.a. avseende väg.

Byggnadsnämnden har motsatt sig vad som yrkas i målet och har anfört bl.a. följande.

Byggnadsnämnden vidhåller sitt beslut den 30 november 2022, BNAU § 536, och sin restriktiva hållning till komplettering av nya bostadshus inom förevarande landsbygdsområde, vari råder ett högt bebyggelsetryck. Kommunens restriktiva hållning är en nödvändig förutsättning för att kunna hantera bebyggelseutvecklingen på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven i 2 kap. PBL. Detta särskilt med beaktande av att det inom förevarande landsbygdsområde föreligger en utbyggnadspotential som ställer stora krav på kommunen att skapa en tillfredsställande samhällsservice. För att kunna hantera framtida utmaningar ämnar Kungsbacka kommun växa och utvecklas främst inom utvecklingsorter som är utpekade i nu gällande översiktsplan. I målet aktuell fastighet är inte belägen inom en av kommunens utvecklingsorter. Byggnadsnämnden värnar om att kommunen växer på ett långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt varför det är viktigt att även enstaka bostadshus sätts i ett större perspektiv då det föreligger en överhängande risk för att enstaka byggåtgärder upprepas med anledning av det höga bebyggelsetryck som föreligger inom nu aktuellt område.

Sökanden har anfört att föreslagen åtgärd inte kommer att medföra stora ingrepp i marken. Nämnden hänvisar härvid till inlämnat ritningsunderlag som påvisar att stora ingrepp behöver göras för att kunna bygga enbostadshuset, vilket inte anses vara lämpligt från allmän synpunkt.

Sökanden har vidare anfört att den av kommunen antagna översiktsplanen inte är bindande och att detta dokument inte bör tillmätas avgörande betydelse i målet. Översiktsplanen utgör det enskilt viktigaste underlag som kommunen har för att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen i ansökningar om förhandsbesked och bygglov utom detaljplan. Nämnden har med stöd av nu gällande översiktsplan gjort en väl avvägd bedömning kring frågan om

lämpligheten av förevarande ansökan och de åtskilda markanvändningsområden som föreligger inom aktuellt område, vilket bör tillmätas avgörande betydelse. I förevarande ärende har nämnden även lämnat en välgrundad och tydlig motivering gällande den ökade belastning på samhällsservice som den sökta åtgärden kan medföra samt de ekonomiska konsekvenser som kan uppstå till följd av ytterligare tillkommande bebyggelse inom förevarande landsbygdsområde, åter med stöd av kommunens översiktsplan och dess intentioner. Sammanfattningsvis behöver kommunen säkerställa en hållbar utveckling inom landsbygden och behöver därför tillämpa en restriktiv hållning till nya bostadshus på aktuell plats, vilket riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning av områden i framtiden. Förevarande ansökan kan medföra en långtgående negativ prejudicerande verkan i form av fortsatt bebyggelse inom ett område där flera allmänna intressen konkurrerar om en begränsad markresurs.

Aktuell fastighet utgör inte en s.k. lucktomt och förevarande lokalisering är inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling samt med beaktande av de stora markingrepp som behöver göras för att få till stånd ett bostadshus på den aktuella platsen. Ansökan medför även indirekt att en långsiktig god hushållning med energi och miljöförhållanden försvåras. Vid en avvägning mot de allmänna intressen som kommunen har att tillvarata är det inte oproportionerligt att neka aktuell ansökan. Det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen väger i förevarande ärende betydligt tyngre än sökandens intresse av att bebygga den aktuella platsen varför ansökan om nybyggnad av enbostadshus bör avslås.

Mark- och miljödomstolen har den 15 februari 2024 haft sammanträde och syn på fastigheten.

DOMSKÄL

Gällande bestämmelser framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut.

De förhållanden som med hänsyn till allmänna intressen bör beaktas vid beslut

om användning av mark- och vattenområden ska redovisas i kommunens översiktsplan. Planen är inte bindande, men den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. (Se 3 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen [2010:900], PBL.) Eftersom översiktsplanen 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 en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut.

Av Kungsbacka kommuns översiktsplan framgår att A inte är belägen i en utvecklingsort eller utredningsområde för utvidgad utvecklingsort, utan inom området landsbygd. Det finns således stöd i översiktsplanen för att tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus.

Klaganden har gjort gällande att ansökt plats är en lucktomt. Ansökt åtgärd avser del av A, skifte 1. Detta skifte är visserligen bebyggt men eftersom det inte är någon byggnad direkt norr om aktuell plats för ansökt åtgärd – det är frågan om ett relativt stort skifte – så instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att det inte är frågan om en lucktomt. Förhållanden för terrängen direkt norr om ansökt plats för byggnation förändrar inte det faktum att platsen inte är att betrakta som en lucktomt.

Vid domstolens syn på ansökt plats för byggnation och närmaste omgivningar kunde iakttas att väster om aktuell plats, dvs. väster om skaftvägen, är det kraftiga branter, likaså direkt norr om aktuell plats för byggnation. O.K. har anfört att terrängen omöjliggör fortsatt byggande norr om hans tilltänkta tomt, och domstolen instämmer i den bedömningen. Det faktum att terrängen, såsom det framstår, omöjliggör fortsatt utökat byggande i den riktningen kan påverka platsens lämplighet för bygglov enligt ansökan; huruvida det kan bli frågan om prejudicerande effekter i aktuellt område. Såsom det framgår av nämndens beslut har det sedan tidigare beviljats förhandsbesked år 2019 på aktuellt skifte för A, och efter avstyckning beviljades sedermera bygglov 2020 på

avstyckad mark, det som numera är D. Trots detta är domstolens uppfattning att nu aktuell plats är den sista byggbara tomten inom A, skifte 1, i anslutning till befintlig bebyggelse. Ansökt plats bedöms som en naturlig komplettering till redan befintliga närliggande bostadshus.

Mark- och miljödomstolen håller inte med nämnden i dess bedömning att bygglov för just aktuell ansökan medför risk för prejudicerande verkan. För det fall det skapas förväntan om att få uppföra ytterligare bostäder i närområdet är det mer troligt att det beror på sammantagen effekt av flera tidigare beviljade förhandsbesked och bygglov, inte bara på A utan för närliggande C med flera fastigheter.

Mot bakgrund av bl.a. det splittrade bebyggelsemönstret och den blandade utformning som råder för byggnaderna i närområdet instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att det inte finns skäl att avslå ansökan med hänsyn till påverkan på landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL.

Efter syn på plats bedömer domstolen att Passavägen visserligen har sina begränsningar och brister vad gäller bredd och lutning, men att vägens standard fram till fastigheten är tillräcklig för att uppfylla kraven att ordna trafik och möjliggöra god trafikmiljö till ansökt plats enligt 2 kap. 5 § PBL. Även i övrigt bedöms vägarna tillräckliga för ett ytterligare bostadshus.

Av O.K.s ingivna illustrationer till domstolen framstår det som att markåtgärderna är omfattande. Dock är det de ritningar som nämnden prövat genom dess beslut som ska bedömas gentemot befintliga markförhållanden. Efter vad som kunde iakttas under domstolens syn på plats och med beaktande av vald hustyp anser domstolen, till skillnad från länsstyrelsen, att genomförande av ansökan och de ritningar som prövats av nämnden innebär markåtgärder som är förenliga med 8 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljödomstolen finner inte heller att det framkommit skäl att neka bygglov med stöd av 2 kap. 2 och 3 §§ PBL.

Mark- och miljödomstolen anser sammantaget att de allmänna intressen som eventuellt påverkas negativt av att det tillkommer en till bostadstomt i direkt anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse med befintlig infrastruktur, på sin höjd påverkas måttligt. Mot bakgrund av ovanstående anser domstolen, vid en samlad bedömning, att det enskilda intresset att få uppföra ett bostadshus på platsen väger tyngre än de allmänna intressen som nämnden gjort gällande emot bygglov på platsen. Domstolen bedömer det oproportionellt att neka bygglov på de grunder som nämnden och länsstyrelsen prövat. Med beaktande av ovanstående ska nämndens beslut upphävas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

Överklagande senast den 2 april 2024

Susanne Mörkås

Helena Carling

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.