



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060207

DOM
2022-05-11
Stockholm

Mål nr
P 3816-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-03-08 i mål nr P 8253-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

CJ

Motparter

1. KN

Ombud: Jur.kand. JL

2. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämnden i Region Gotlands beslut 2020-01-22 att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre fritidshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun (MBN 2019/6124).

Dok.Id 1816692

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CJ har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked för tre fritidshus.

KN har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Han har anfört att om Mark- och miljööverdomstolen skulle komma till slutsatsen att något eller några av husen inte utgör en sådan komplettering som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken så ska domstolen i vart fall meddela förhandsbesked för det eller de hus som domstolen anser uppfyller kompletteringskravet enligt bestämmelsen.

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CJ har anfört detsamma som i tidigare instanser med i huvudsak följande tillägg. Eventuella justeringar i ärendet bör återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Den mark som man vill bebygga har tidigare varit åkermark. Genom föregående ägares försorg odlades bl.a. betor där. Marken har också använts som beteshage för hästar fram till strax innan sökanden initierade detta ärende. Det finns således även fortsättningsvis förutsättningar för väsentligen mer adekvat och långsiktigt hållbar markanvändning än den nu tilltänkta, eftersom årtal av uteblivet brukande inte i sig ändrar markens egentliga potential.

KN har till stöd för sin inställning sammanfattningsvis anfört följande. Region Gotland har i den fördjupade översiktsplanen tydligt pekat ut detta område för komplettering av befintlig bebyggelse. De aktuella platserna ligger inom detta område. Eftersom det är kommunen som, efter granskning av länsstyrelsen, genom den övergripande planeringen ska vara främsta uttolkare av riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken bör utpekandet av kompletteringsområdet väga tungt. Bortsett från vad som sägs i översiktsplanen kan det konstateras att de nytillkomna husen kommer att fylla ut en lucka i befintlig bebyggelse och på så sätt utgöra en naturlig komplettering (förtätning).

Inom området krävs inte någon redogörelse för vattenkvalitet och kapacitet vid provning av förhandsbesked eller bygglov. Trots detta har KN ändå borrarat en godkänd vattentäkt på fastigheten. Han har låtit utföra provpumpning över en längre tid och analys av vattenprov från vattentäkten. Av utredningen framgår att den aktuella vattentäkten ger tillräcklig mängd och kvalitet av vatten till samtliga tre hushåll.

Bebyggelsen är inte sådan att den måste prövas genom en detaljplan och den ska inte placeras på produktiv jordbruksmark. Han har bott hela sitt liv på Fårö och kan inte komma ihåg att det någonsin har odlats vare sig betor eller annat på marken. Sedan han köpte fastigheten 1992 har det aktuella markområdet aldrig odlats på grund av att det har för dålig avkastningsförmåga. Det stämmer att marken vid ett tillfälle för många år sedan betades av hästar, vilket avbröts efter ett par månader då marken inte var lämplig ens för det. Området är också litet och avskilt, dvs. dåligt arronderat.

Nämnden har till stöd för sin inställning sammanfattningsvis anfört följande. Det finns tydliga begränsningar i hur området kan expandera och nämnden bedömer att fritidshusen i princip är den komplettering som är möjlig, om inte förtätning sker inom bebyggelsegruppen, varför det ianspråktagna området inte riskerar att öka nämnvärt i omfattning. Vidare utgör de aktuella fritidshusen ett sådant tillskott som avrundar bebyggelsegruppen mot norr på ett naturligt sätt. Den planerade bebyggelsen kan antingen ses som en avrundning inom ramen för den ovan beskrivna avgränsningen av den aktuella marken eller som en komplettering i form av en förtätning av den större bebyggelsegruppen som omfattar bebyggelseområdet på båda sidor om vägen mot Ekeviken. De aktuella fritidshusen utgör därför på flera sätt en sådan komplettering till befintlig bebyggelse som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken.

I den fördjupade översiktsplanen anges att kompletteringsområden är områden där det i dag finns en näst intill sammanhängande bebyggelse och som anses lämpliga för kompletterande bebyggelse, vilka hanteras genom bygglovsprovning. Nämnden anser att det aktuella området överensstämmer väl med den beskrivningen.

CJ anför även att platsen för aktuell prövning skulle utgöra brukningsvärd jordbruksmark då tidigare ägare odlat betor på platsen. Bedömningen i förhandsbeskedet har baserats på ortofoton från 1960-talet och fram till i dag, samt skattläggningskartan från 1700-talet. Vidare har bedömningen baserats på de jordbruksblock som Statens jordbruksverk tillhandahåller via sin databas. Den aktuella marken utgör inte heller en del i ett annars sammanhållet område med jordbruksmark. Utifrån denna information kan marken inte anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vid prövningen av en ansökan om förhandsbesked måste en bedömning göras av om marken är lämplig att bygga på. Härvid ska hushållningsbestämmelserna i bl.a. 3 kap. och 4 kap. 4 § miljöbalken tillämpas. (Se 2 kap. 2 § plan- och bygglagen, 2010:900.)

Enligt 4 kap. 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Fårö endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Med komplettering avses sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp som innebär att det område som är ianspråktaget av fritidsbebyggelse inte ökar nämnvärt i omfattning. Det kan också vara fråga om tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde eller förtätning inom sådana områden (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 38).

Det område som de aktuella bostadshusen är tänkta att uppföras i är utpekat som kompletteringsområde i den fördjupade översiktsplanen. Området ansluter till och omgärdar ett annat område, utpekat som bebyggelseområde (Lassor-Sudergarda). I det området kan ny bebyggelse för permanent boende etableras med vissa begränsningar, dock inte i öppna odlingslandskap eller på betesfält. För kompletteringsområden anges att ny bostadsbebyggelse utan undantag bör utgöra komplettering till befintlig bebyggelse.

Enligt ansökan kommer bostadshusen uppföras på varsin normalstor bostadsfastighet som ska angränsa till varandra i riktning från norr till söder. Området, som är öppet och plant med några enstaka träd, avgränsas i öster av en allmän väg och i norr av en mindre grusväg samt av åkermark. Viss bostadsbebyggelse finns i närheten. Mot denna bakgrund kan området inte sägas vara tydligt avgränsat.

De bostadshus som finns i närområdet är därtill utspridda och bebyggelsen kan inte sägas ha någon tydlig struktur. Att uppföra tre bostadshus på det sätt som anges i ansökan kan därmed inte sägas komplettera eller avrunda den befintliga bebyggelsen, utan husen kommer snarare bilda en egen bebyggelse med en specifik struktur. Att husen inte får placeras på rad torde endast ha marginell betydelse i detta avseende.

Åtgärden är mot denna bakgrund inte förenlig med bestämmelsen i 4 kap. 4 § miljöbalken och den kan därför inte tillåtas. Med hänsyn till hur ansökan har utformats och till den utredning som har lagts fram är det inte möjligt att pröva om ett eller kanske två hus skulle kunna godtas. Mark- och miljödomstolens dom ska alltså ändras och nämndens beslut upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Ingrid Åhman, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-03-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 8253-20

PARTER

Klagande
CJ

Motparter

1. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
2. KN

SAKEN

Förhandsbesked på fastigheten XXX i Gotlands kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 27 oktober 2020 i ärende nr 403-631-2020, se bilaga 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

CJ har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Miljö- och byggnämnden i Region Gotlands beslut och meddela negativt förhandsbesked.

CJ har vidhållit det som hon har anfört hos länsstyrelsen samt har gjort tillägg och förtydliganden enligt i huvudsak följande.

Åtgärden står i strid med den fördjupade översiktsplanen på flera punkter. Kommunens tolkning av lagstiftningen, som kommer till uttryck i den fördjupade översiktsplanen syftar vidare tydligt till att begränsa utbredningen av fritidshusbebyggelse. Om tillskott ändå på vissa platser kan medges är dessa underkastade snäva riktlinjer geografiskt, topografiskt och landskapsbevarandemässigt. Dessa riktlinjer uppfylls inte hos den tilltänka bebyggelsen.

Hon har tidigare i ärendet uttryckt oro till nämnden för att kommande ägare till tilltänkt bebyggelse skulle kunna störas av främst vedproduktionen genom det oväsen som denna åstadkommer. Det föreligger alltför många oklarheter beträffande vattenförsörjningen för att byggnation ska kunna tillstyrkas. För att få vetskap om på vilken nivå, eller vilka nivåer i brunnen som vatten rinner till är det nödvändigt med vidare undersökning. Ytterligare bebyggelse med tillhörande vattenuttag riskerar att påtagligt förvärra situationen för kringboende och deras vattentillgång.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i de bedömningar som länsstyrelsen har gjort. Vad CJ har anfört motiverar inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 29 mars 2021.

Inge Karlström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Andersson.