



**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Enheten för överklaganden
Christine Vallhagen
08-785 43 56

BESLUT

1 (5)

Datum
2013-03-26

Beteckning
4032-10490-2012

Karin Almlöf
Box 85
130 39 SANDHAMN

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2013 -04- 02

Diariernr

Överklagande av beslut att meddela negativt förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Eknö 1:291 i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 31 januari 2012, BMHN10, att bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Eknö 1:291 inte kan påräknas. Som skäl för beslutet angavs bl.a. följande. Sandön är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv. Den aktuella platsen ansluter till Sandöns sammanhängande naturområde. Sandön är av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturenheten anger att det finns skäl från kulturmiljövårdande synpunkt att öns skogsmarker inte tas i anspråk för ytterligare bebyggelse då tallbeståndet är en del av öns speciella karaktär samtidigt som byns gränser suddas ut. En nyetablering i orörda delar av riksintresset är problematiskt, sett ur ett framtidsperspektiv, då anspråk på fler avstyckningar kan uppkomma. Därför finns det anledning att överväga att en bebyggelseutveckling i detta område lämplighetsprövas genom detaljplaneläggning. Tidigare beviljade avstyckningar och uppförande av bostadshus på fastigheterna Eknö 1:68 och 1:144 har nu medfört ny ansökan om liknande styckning och bebyggelse. Den tidigare godkända bebyggelsekompletteringen ska utgöra en avslutande avrundning av Sandhamns by. En fortsatt komplettering och utvidgning av den sammahängande bebyggelsen åt sydöst innebär ett allvarligt hot mot de natur-, friluft- och kulturvärden som Sandhamnsskogens naturområde utgör. Fastigheten är belägen inom ett område med stort bebyggelsestryck. Medgivande av ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten kan få betydande inverkan på området. Lämpligheten av ytterligare huvudbyggnader bör därför prövas i detaljplan. Flera fastigheter i området har likartade förutsättningar, därför bör ingen ytterligare bebyggelse tillåtas förrän förutsättningarna utretts genom planläggning enligt 5 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.



Karin Almlöf har överklagat nämndens beslut och har därvid yrkat att sökt förhandsbesked beviljas. Hon har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Platsen för uppförandet av enbostadshuset utgör en lämplig avrundning av Sandhamns by. Byggnationen utgör inte något hot mot Sandhamnskogens naturområde och måste anses ha en begränsad påverkan på omgivningen, varför den inte omfattas av detaljplanekravet. Den aktuella platsen är belägen intill fem nybildade fastigheter som mellan 2007 och 2011 har beviljats bygglov för enbostadshus. Till såväl storlek som eventuella natur-, friluftslivs- och kulturvärden är området identiskt med de avstyckade fastigheterna och naturförhållandena utgörs främst av sand och några enstaka tallar. Sydost om området möts två vägar i en vägkorsning. Vid beslut om förhandsbesked för den angränsande fastigheten Eknö 1:878 bedömdes denna fastighet utgöra den sista möjliga fastigheten före vägkorsningen. Det har dock vid Lantmäterimyndighetens besök på platsen visat sig att ytterligare en fastighet skulle kunna inrymmas utmed den nya södra vägen samt före vägkorsningen. Detta har bekräftats av markägaren och Sandhamnområdets intresseförening. Ett enbostadshus kan alltså inrymmas inom den vägkorsning som anses utgöra en avrundning av Sandhamns by. Då aktuell plats ligger i direkt anslutning till den kommande bebyggelsen på de avstyckade fastigheterna och den sökta byggnationen utgör en enstaka komplettering till denna bebyggelse, är tillfarts-, renhållnings- och VA-frågorna lösta. Några särskilda skyddsvärden förekommer inte heller inom området. Naturförhållandena utgörs endast av sand samt några enstaka tallar. Genom vägarna kommer bebyggelsen att vara avskild från det sammanhängande skogsområdet. Att bygglov beviljas på den aktuella platsen kan därför inte anses utgöra något hot mot Sandhamnskogens naturområde. Vidare ska tilläggas att prövningen av denna enstaka komplettering inte ska behöva ske genom planläggning utan kan göras i samband med prövningen av förhandsbesked. Dessutom måste den sökta byggnationen anses ha en sådan begränsad påverkan på omgivningen att den inte omfattas av detaljplanekravet. Hon är uppvuxen på Sandhamn och arbetar på ön. Erbjudandet om att köpa tomt för att bygga ett hus är en förutsättning för att kunna bo kvar och arbeta på ön. Hon har således ett starkt enskilt intresse av att ansökan beviljas. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste övervägande skäl tala för att hennes ansökan beviljas. Hon önskar att Länsstyrelsen gör ett platsbesök.

Motivering

Den 2 maj 2011 trädde nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. ÄPBL ska därför tillämpas i detta ärende.

För fastigheten Eknö 1:291 gäller inte någon detaljplan. Bestämmelser om bygglov inom områden som inte omfattas av detaljplan finns i 8 kap. 12 § ÄPBL.



Av första stycket framgår att ansökningar om bygglov ska bifallas om åtgärden bl.a. inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap. 1 §, och uppfyller kraven i 2 kap. samt i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt 8 kap. 34 § första stycket ÄPBL, ska nämnden, om någon begär det, ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 5 kap. 1 § första stycket 2 ÄPBL ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bl.a. ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

I förarbetena till ÄPBL har departementschefen redovisat exempel på fall då krav på detaljplan kan ställas (prop. 1985/86:1 s 557). "Om hela bebyggelsen däremot har växt fram utan detaljplan och situationen så småningom ter sig oordnad, kan det finnas skäl att även vid en mer begränsad utvidgning överväga, om det behövs plan för hela eller en viss del av området. Sådana skäl kan t.ex. vara behovet av att ordna upp miljön som helhet, att gemensamma eller allmänna anläggningar behövs, att bebyggelsestrycket är stort, att förnyelse av bebyggelsen är nära förestående eller att omfattande omvandling av användningssättet från t.ex. fritids- till permanentboende pågår. Bestämmelser för reglering av sådana förhållanden bör meddelas i detaljplan. Detaljplanekravets tillämpning bör alltså vara beroende av samhällets och de enskilda intressenternas behov av bestämmelser med sådana verkningar som tryggar en ändamålsenlig markanvändning och en god miljö i området."

Det är kommunen som svarar för bebyggelseutvecklingen inom sitt område, d.v.s. var och när bebyggelse ska komma till. För att klargöra sina intentioner när det gäller utvecklingen ska kommunen ha en översiktsplan. Det framgår av 1 kap. 3 § ÄPBL. Översiktsplanen som visserligen inte är bindande utgör ett beslutsunderlag som kan ge förhandsupplysningar om vilka allmänna intressen som kan vägas in vid framtida beslut om markanvändningen. För Värmdö kommun finns en översiktsplan antagen 2011. Av denna framgår bl.a. följande. En utgångspunkt för anslutning till det kommunala VA-verksamhetsområdet är som regel att det finns detaljplan (s. 93). Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om det inte kan prövas direkt i bygglov eller förhandsbesked (s. 146).

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt ÄPBL.



I 1 kap. 6 § ÄPBL stadgas att för att mark ska få användas för bebyggelse ska den från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande. Fastigheten Eknö 1:291 är obebyggd i aktuell del och enbostadshuset avses uppföras utanför samlad bebyggelse. Fastigheten är belägen inom skyddsområde för vattentäkt. Vidare ligger fastigheten utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men kommer att få rätt att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten Eknö 1:291 ligger inom ett kust- och skärgårdsområde som är av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB. Inom detta område ska särskilt turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag. Vidare ingår fastigheten i riksintresseområden för naturvård, friluftsliv respektive kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB, vilket innebär att området så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att ärendet kan avgöras utifrån de handlingar som finns i ärendet, vilka bedöms vara tillräckliga. Yrkandet om besiktning avslås därmed.

Fastigheten Eknö 1:291 ligger utanför detaljplanelagt område. Enligt ansökan föreslås fastigheten bebyggas med ett enbostadshus sydöst om fastigheten Eknö 1:878. Länsstyrelsen finner, med hänsyn till tidigare avstyckningar i närheten av nu aktuell plats, ingen anledning att ifrågasätta att det råder ett högt bebyggelsetryck i området. Frågan är då huruvida tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om förhandsbesked, d.v.s. att det behövs en mer ingående utredning än vad som sker i dessa ärenden.

Av vad som framkommit i ärendet ligger fastigheten Eknö 1:291 på ön Sandön, vilken hyser höga natur- och kulturvärden. Detta tar sig uttryck i att ön omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård. Länsstyrelsen anser att nämnden har haft fog för att hävda detaljplanekravet för att genom en mer ingående utredning än vad som sker i ett ärende om förhandsbesked kunna bedöma hur områdets höga natur- och kulturvärden påverkas av ytterligare bebyggelse. Därigenom kan nämnden avgöra om ytterligare bebyggelse är lämplig vid en avvägning mot de allmänna intressena inom det aktuella området söder om Sandhamns by.

Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att det har funnits förutsättningar för nämnden att hänvisa till att området behöver detaljplaneläggas innan aktuell byggnation kommer till stånd. Förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt



8 kap. 12 § ÄPBL är således inte uppfyllda, varför skäl att neka förhandsbesked förelegat. Vad Karin Almlöf har anfört bl.a. om naturförhållandena samt att tillfarts-, renhållnings- och VA-frågorna är lösta föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska således avslås.

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Christine Vallhagen
länsassessor

Kopia till

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas till **Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.