



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Avdelningschef

Högsta Domstolen

Box 2066
103 12 Stockholm

Tjänsteskrivelse

BRUNN 1:30 , : Yttrande till Högsta Domstolen avseende förhandsbesked, mål nr T260-15

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Lämna nedanstående yttrande och att
2. Omedelbart justera protokollet.

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) avslog den 26 april 2012 en ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus på 250 m² och garage om 48 m² på fastigheten Brunn 1:30. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 27 mars 2013 avslog överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som i dom den 20 december 2013 upphävde länsstyrelsens och nämndens beslut och visade det åter till nämnden för fortsatt handläggning. Nämnden överklagade domen till mark- och miljööverdomstolen som i dom den 18 december 2014 beslutade att, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, fastställa nämndens beslut. Domstolen tillät i domen att domen överklagades till Högsta domstolen. Domen överklagades till Högsta domstolen som den 16 december 2015 lämnade prövningstillstånd.

Dåvarande samhällsplaneringsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 11 december 2012 § 154 att avslå en begäran om upprättande av detaljplan (s k planbesked) för fastigheten Brunn 1:30.

Högsta domstolen har nu förelagt nämnden att yttra sig över av domstolen bifogade handlingar. Yttrandet ska vara Högsta domstolen tillhanda senast den 11 mars 2016.

Yttrande i mål T 260-15 angående förhandsbesked på fastigheten Brunn 1:30 i Värmdö kommun

Yrkande

Nämnden yrkar att Högsta domstolen avslår överklagandet.

Grund

Allmänt

Nämnden vidhåller sin bedömning att möjligheten att bebygga den aktuella fastigheten bör prövas i detaljplan eftersom det rör sig om ett område med stort bebyggelsetryck. Det allmänna intresset att bebyggelseutvecklingen prövas i ett större sammanhang väger enligt nämndens mening tyngre än fastighetsägarens enskilda intresse att bebygga fastigheten. Nämnden menar att frågan om proportionalitet i första hand ska avgöras genom lagstiftningen och inte genom att myndigheter tolkar lagen extensivt för att enskilda intressen ska få företräde framför de allmänna intressena. Den modell för proportionalitetsbedömningen som förespråkas av den klagande är riktig, men i det fall det finns tydlig lagreglering finns ingen möjlighet till en sådan tolkning av gällande rätt. Detta skulle riskera att leda till godtycke från myndighetens sida.

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär enligt nämndens mening att den är förhindrad att pröva frågan om möjligheten att bebygga en fastighet om förutsättningar, p g a exempelvis bebyggelsetrycket, saknas för detta. En annan bedömning vore direkt felaktig.

Det framgår i PBL att det är kommunal befogenhet att bestämma om planläggning av en viss fastighet ska komma till stånd. Som länsstyrelsen skriver i sitt beslut är kommunen inte som huvudregel skyldig att pröva frågan i en detaljplan bara för att en viss byggnadsåtgärd har bedömts förutsätta planläggning. Att besluta om att planläggning ska komma till stånd eller inte är en kommunal befogenhet vilket medför att frågan om planläggning ska komma till stånd är en helt kommunintern fråga. Den kommunala självbestämmanderätten är sedan lång tid etablerad i svensk rätt och just planläggning är en fråga som är intimt förknippad med detta eftersom detta är en grundläggande förutsättning för kommunens verksamhet och för de skyldigheter som åläggs kommunen i annan lagstiftning (exempelvis gällande Va-tjänster, barnomsorg, trafik, äldreomsorg, skola, socialtjänst m m). Det är dock enligt nämndens mening inte ett uttryck för det kommunala planmonopolet att pröva en ansökan om förhandsbesked, eftersom en sådan prövning bryter kommunens planmonopol då bygglov kan beviljas även om ett område inte är planlagt.

Angående rätten till prövning av civila rättigheter

Den situation som här har uppkommit är beklagansvärd. Nämnden har dock bedömt att den är förhindrad att pröva frågan om bebyggelse ska komma till stånd i ett förhandsbesked, då åtgärden förutsätter planläggning.

Den klagande har efter detta beslut begärt ett planbesked enligt 5 kap. 2 § PBL. I Värmdö kommun prövades vid tidpunkten för bägge besluten förhandsbesked och planbesked av olika nämnder: bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden å ena sidan och samhällsplaneringsnämnden å andra sidan. Planbeskedet prövades vid samhällsplaneringsnämndens sammanträde den 11 december 2012 då den beslutade, som det får förstås, att som planbesked lämna beskedet att planläggning inte skulle komma till stånd förrän detta kunde samordnas med Va-utbyggnaden och vidare att eventuell planläggning skulle omfatta ett större område.

Det är därför obefogat att säga att den sökande genom kommunens agerande inte har fått sina civila rättigheter prövade. Tvärtom prövade kommunen i materiellt hänseende ansökan om att bebygga fastigheten genom beslutet i dåvarande samhällsplaneringsnämnden. Ett problem i sammanhanget är att planbesked inte går att överklaga enligt 13 kap. 2 § PBL, vilket skulle vara den naturliga lösningen på detta problem. Det kommunala självstyret (jfr 14 kap. 3 § RF), vilket planmonopolet är ett uttryck för, medför å andra sidan att statliga myndigheter inte ska kunna överpröva kommunens beslut att planläggning inte ska komma till stånd.

Nämnden vill härvid också tillägga att ett annat synsätt är att skyddet av civila rättigheter, i detta sammanhang, främst kommer i fråga vad gäller pågående markanvändning och att många bestämmelser i PBL och angränsande lagar syftar till att skydda den pågående markanvändningen, men att förändrad markanvändning medför krav på myndighetsprövning. Hur denna prövning ska gå till regleras företrädesvis i PBL. Systemet med planläggning syftar i förlängningen till att större ändringar i markanvändningen kräver att frågorna prövas i ett större sammanhang, genom detaljplaneinstitutet. Det allmänna intresset väger härvid tungt, eftersom förändringar i markanvändningen som tillåts genom exempelvis ett förhandsbesked gäller tills vidare och att konsekvenserna av detta kan vara svåra att förutse vid en sådan begränsad prövning som ett förhandsbesked tillåter.

Angående tidpunkten för att pröva frågan i detaljplan

I kommunens översiktsplan (s. 113) framgår Värmdö kommuns planerade utbyggnadsordning för det kommunala Va-nätet. Av kartan framgår att det inte finns några planer på att bygga ut det kommunala Va-nätet i det aktuella området förrän efter 2025. Värmdö kommun arbetar efter modellen att planläggning och utbyggnad av Va-nätet ska ske samordnat. I översiktsplanen framgår denna principiella arbetsordning på s. 112 där det framgår att "[a]ll samlad bebyggelseutveckling ska samordnas med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. För samlad bebyggelse ska detaljplan upprättas". Begreppet "samlad bebyggelse" är hämtat från äldre plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10. Begreppet "sammanhållen bebyggelse" infördes i PBL 2010:900 som trädde ikraft 2011-05-02.

För Värmdö kommuns räkning är tillgången till vatten och skydd av befintliga vattentäkter av central betydelse då vattentillgången i många områden är bristfällig eller då vattentäkterna är skyddsvärda¹. För att vattentillgången ska kunna säkras i ett längre perspektiv är det därför av stor vikt i kommunens planerade bebyggelseutveckling att utbyggnaden av Va-nätet och förtätningen sker

samordnat, vilket principen i översiktsplanen ger uttryck för. Nämnden är medveten att översiktsplanen inte är bindande för kommunen vid bygglovsprövningen, men vad gäller samhällsplaneringen i ett större perspektiv är översiktsplanen det verktyg som tydligast ger uttryck för kommunens ståndpunkt i samhällsplaneringsfrågan under den närmast kommande tiden.

Kommunens bedömning är att planläggning av den aktuella fastigheten inte ska komma tillstånd förrän detta planarbete kan samordnas med Va-utbyggnaden. Bedömningen i planbeskedet var sakligt grundad i kommunens beslutade utbyggnadstakt för Va-systemet och för övrig sammanhållen bebyggelse.

Nämnden vidhåller därför sin bedömning att tidpunkten för att i förhandsbesked pröva frågan om bebyggelse på fastigheten Brunn 1:30 ännu inte har inträtt eftersom det hävdade detaljplanekravet grundas i den planerade utbyggnadstakten, vilket måste betraktas som ett sakligt grundat skäl. Att utbyggnaden av Va-nätet kan genomföras enligt tidsplanen utgör en förutsättning för genomförandet av kommunens hela översikts- och detaljplanering. Kravet på planläggning är av detta skäl inte godtyckligt.

Sammanfattning

Nämnden anför sammanfattningsvis att den sökande har fått sina civila rättigheter prövade av Värmdö kommun i och med den prövning som gjordes i planbeskedet och förhandsbeskedet. Det är därför inte oproportionerligt för nämnden att fortsatt hävda att planläggning krävs för att pröva frågan om bebyggelseutvecklingen på den aktuella fastigheten. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen väger det allmänna intresset av att tillkommande bebyggelse på den aktuella fastigheten prövas i en detaljplaneprocess, tyngre än det enskilda intresset att få frågan prövad i ett förhandsbesked.

Det ska också beaktas att egendomsskyddet i första hand avser pågående markanvändning och att förändringar i markanvändningen förutsätter myndighetsprövning. Enskilda intressen måste i dessa fall väga lättare än sakligt grundande allmänna intressen av en planerad förtätning och utbyggnad av kommunal infrastruktur.

Högsta domstolen bör av dessa skäl avslå överklagandet.

1 Det finns ett vattenskyddsområde ca 2 km öster om fastigheten Brunn 1:30, vid Återvallsträsket.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

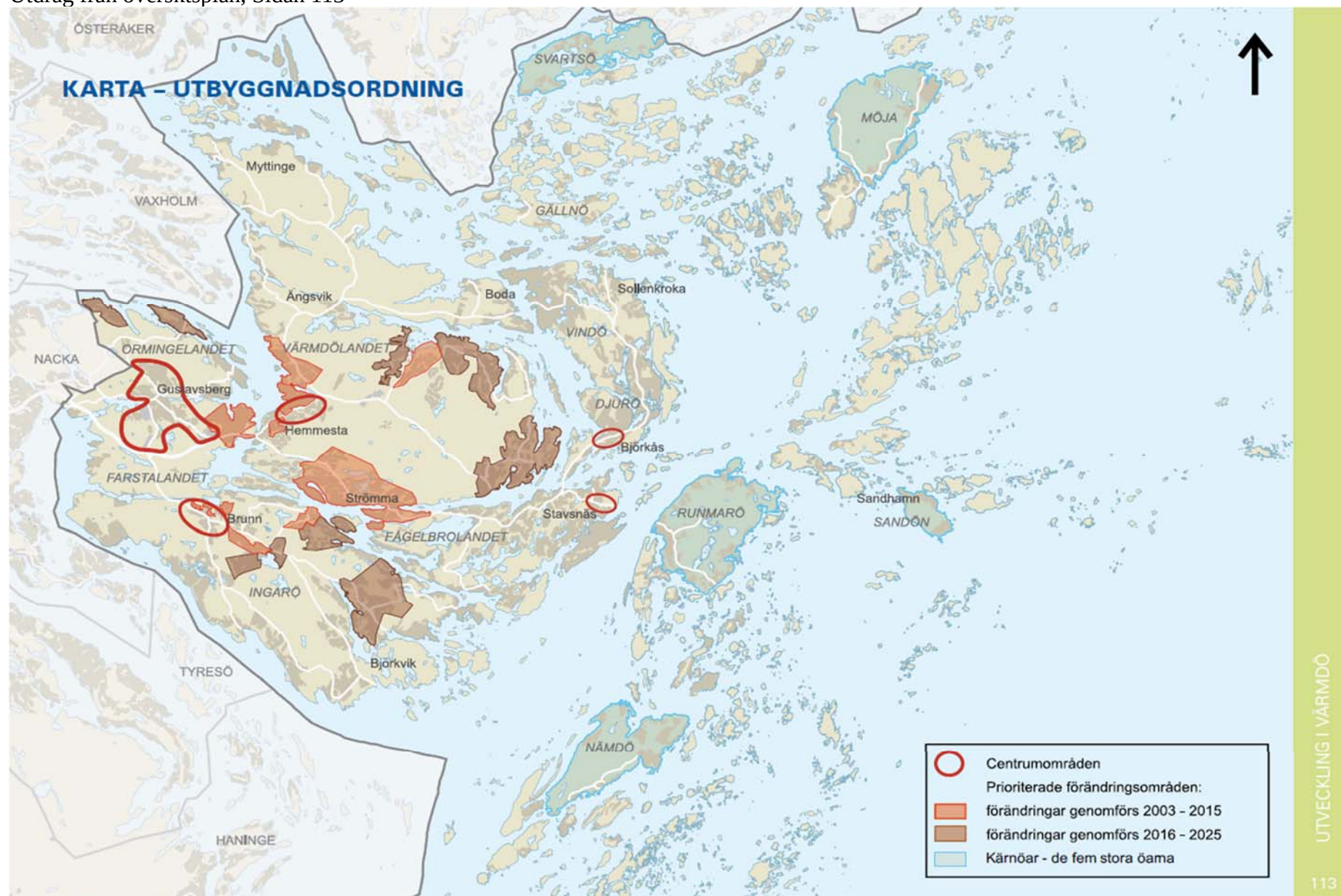
Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Översiktsplanen, sid 113 och sid 112
Samhällsplaneringsnämndens planbesked med bilagor

Sändlista

Högsta Domstolen
Box 2066
103 12 Stockholm





Planläggning för permanentning och förtätning av fritidshusområden, så kallade förändringsområden, prioriteras till i första hand centralt belägna områden med närhet till teknisk försörjning och service samt med en hög andel permanent boende.

I Värmdö skärgård är den äldre bebyggelsen lokaliserad till byar på de större öarna. I övrigt finns en omfattande spridd och strandnära fritidsbebyggelse.

Lokaliseringen av ny bebyggelse ska styras mot centrala lägen med hänsyn till mjuk- och hård infrastruktur samt energi- och klimataspekter. Värmdö

ska utvecklas med stöd av Vision Värmdö 2030 som talar om levande, tätta lokalsamhällen i kommunens olika delar. Det innebär att bland annat ny bebyggelse för bostäder och olika verksamheter primärt utvecklas i kommunens centrumområden.

I genomsnitt beräknas det byggas mellan 150 och 300 bostäder per år samtidigt som upp mot 200 fritidshus permanentas. Befolkningsökningen beräknas till 600–800 personer per år i låg respektive hög utbyggnadstakt, se närmare avsnittet "Livet i Värmdö".

Rekommendationer för ny bebyggelse i skärgården tas upp i avsnittet "Utveckling i skärgården".

För att säkerställa målet om en god bebyggd miljö och en hållbar utveckling krävs att detaljplanering och planering av infrastruktur sker mer samordnat. Fördjupade översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser ska användas för att styra bebyggelseutvecklingen. Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om den inte kan prövas direkt i bygglov eller förhandsbesked med stöd i översiktsplanen.

Exploatering med betydande miljöpåverkan ska konsekvensbeskrivas. Effekterna ska belysas även ur social och ekonomisk synvinkel.

Kommunens satsning på VA-utbyggnad bidrar till att målet med en hållbar samhällsutveckling kan nås genom att många enskilda avlopp byggs bort.

Vägar inom kommunen måste förbättras för säker och god framkomlighet. Gång- och cykelvägar bör byggas mellan bebyggelseområden och längs länsvägar för ökad trafiksäkerhet.

Utbyggnadsordning

Bebyggelse i Värmdö ska i första hand ske i fem centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavnäs och Björkås. Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.

I andra hand i prioriterade förändringsområden och därefter på sikt i övriga förändringsområden.

Under specifika förutsättningar kan bebyggelse ske i mindre omfattning utanför planlagt område om allmänna lämplighetskriterier i plan- och bygglagen uppfylls, se avsnitt Bebyggelse utanför detaljplan. All samlad bebyggelseutveckling ska samordnas med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. För samlad bebyggelse ska detaljplan upprättas.

En mer detaljerad beskrivning av bebyggelseutvecklingen redovisas i kommande avsnitt. Kärnöarna beskrivs i avsnitt Utveckling i skärgården.

Utredningsområden

Under planperiodens senare del när det är möjligt med hänsyn till kommunens utveckling kan förutsättningarna att exploatera ytterligare områden prövas i fördjupade översiktsplaner eller i samband med revidering av översiktsplanen.



VÄRMDÖ KOMMUN

130225

Bygg- och miljökontoret
Hillanda

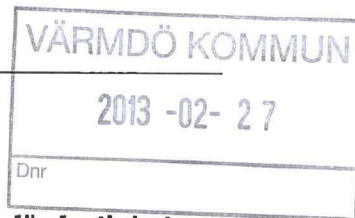
Översänder beslut och
hänställelse ang.
ansökan om planläggning
i Lishmyran, Brunn
1130, för kännedom.
Mvh Yvonne Karlsson

Samhällsbyggnadskontoret

Mark & exploatering

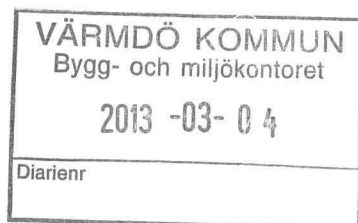
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
varmdo-samhallsbygg@varmdo.se
www.varmdo.se

Tel vxl: 08-570 470 00



Dnr 12SPN/0304

Samhällsplaneringsnämnden 2012-12-11 § 154

**Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten
Brunn 1:30****Samhällsplaneringsnämndens beslut**

1. Avslå ansökan om upprättande av detaljplan för Brunn 1:30.
2. Avgiften för planbeskedet är 9 900 kr enligt taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Ärendebeskrivning

Fastighetsägarna till Brunn 1:30, företrädda av Ove Rud, har 2012-08-27 inkommit med en ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30. Syftet med en detaljplanläggning är att möjliggöra avstyckning av 8-10 fastigheter för bostadsändamål, grönområden och gemensam VA-anläggning. Fastighetsägarna har år 2011 ansökt om förhandsbesked om bygglov, men fått avslag från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, med motiveringen att en detaljplan bör föregå ny bebyggelse i ett område som det aktuella där stor efterfrågan råder på mark för bebyggelse.

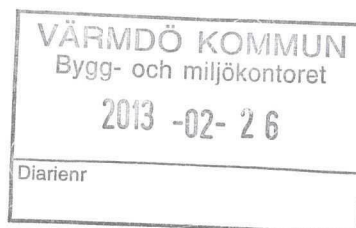
Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30, 2012-11-12.

Sändlista

Sökanden

SBK



justering

utdragsbestyrkande



Diarienummer: 12SPN/0304

Datum: 2012-11-12

Handläggare: Yvonne Karlsson

Avdelning/Kontor

Samhällsbyggnadskontoret/Mark & exploatering

yvonne.karlsson@varmdo.se

Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30

Förslag till beslut

1. Avslå ansökan om upprättande av detaljplan för Brunn 1:30
2. Avgiften för planbeskedet är 9 900 kr enligt taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

p. 1-2 Samhällsplaneringsnämnden

Bakgrund

Fastighetsägarna till Brunn 1:30, företrädna av Ove Rud, har 2012-08-27 inkommit med en ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Brunn 1:30. Syftet med en detaljpaneläggning är att möjliggöra avstyckning av 8-10 fastigheter för bostadsändamål, grönområden och gemensam VA-anläggning. Fastighetsägarna har år 2011 ansökt om förhandsbesked om bygglov, men fått avslag från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, med motiveringen att en detaljplan bör föregå ny bebyggelse i ett område som det aktuella där stor efterfrågan råder på mark för bebyggelse.

Ärendebeskrivning

Historik

Fastigheten Brunn 1:30 har en yta av 41 900 m² och ligger på Ingarö ca 2 km söder om Brunn, område Hedvigsberg, i närheten av sjön Fiskmyran. Tidigare fanns på fastigheten såväl boningshus som ladugård och ägaren bedrev ett mindre jordbruk med djur. På fastigheten finns vissa lämningar efter ett torp, Hedvigsbergstorpet.

Ansökan

I ansökan redovisas 3 förslag till avstyckningar om 8-10 fastigheter om i genomsnitt ca 3000 kvm, mindre stickväg samt avsatta grönområden. Gemensam avloppsanläggning planeras. Vattenförsörjning uppges ske efter vad som är lämpligast ur vattenhushållningssynpunkt. Förslag 3 innebär att större och mer sammanhängande grönytor reserveras. De stora styckningstomterna är tänkta att möjliggöra en framtida



Tjänsteskrivelse

ytterligare styckning om kommunen beviljar detta. I ansökan anges styckningarna utgöra förutsättningar för att ge bättre ekonomi för en anslutning till kommunalt VA.

Nuvarande förutsättningar

Fastigheten är idag klassificerad som obebyggd lantbruksenhet och består av blandskog som våren 2012 gallrats ur, varvid en hel del träd avverkats. På fastigheten finns även ängar, upptrampade stigar och vattenfyllda diken.

Över fastigheten korsar Hedvigsbergsvägen samt en del gångstigar. Fastigheten nås via väg 651, avfart Hedvigsbergsvägen. Busshållplatser finns vid infart Hedvigsbergsvägen vid väg 651.



Fastigheten Brunn 1:30 ligger utanför detaljplanlagt område. Norr och söder om fastigheten finns byggnadsplan 83, som anger bostadsändamål och park. På fastighetens nordvästra del råder strandskydd, se grönstreckad linje på bild ovan. Fastighetens nordöstra del, närmast väg 651, ingår i en större grönsstruktur, se bild ovan grönrandig markering. På fastigheten finns kvar rester efter Hedvigsbergs torp. Torprester omfattas av hänsynsparagrafen 30§ Skogsvårdslagen och Länsstyrelsen bör kontaktas inför eventuell framtida exploatering.

En detaljplanläggning och exploatering av fastigheten Brunn 1:30 saknar stöd i gällande översiktsplan. Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Enligt översiktsplanen finns inga planer på framdragande av kommunalt VA fram till år 2030 för det område där Brunn 1:30 är belägen. Närmsta huvudledningar för VA finns vid Dalhugget ca 1,6 km bort. Risk för saltvatteninträngning i området bedöms som liten. Miljökontoret har nyligen genomfört en inventering av enskilda avlopp i halva området kring Fiskmyran; Myrvägen och Myrslingan. Cirka hälften av dessa har nya tillstånd till nya anläggningar.



Tjänsteskrivelse

Tidigare hantering av avstyckningar

Fastigheten har haft en avstyckningsplan från 1945. Denna är enligt uppgift från Lantmäteriet avregistrerad år 1990-02-08 och någon styckning genomfördes aldrig.

I ett beslut från Byggnadsnämnden 1990-11-13 om omprövning av förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastighet Brunn 1:58 resp. Brunn 1:30, medgavs 2 styckningar från fastigheten Brunn 1:58, nuvarande Brunn 1:745 och 1:746. I beslutet finns en tilläggs-text om att resterande mark på Brunn 1:58 samt hela fastigheten Brunn 1:30 ska lämnas som restmark/grönmark.

I ansökan åberopas att sökanden år 2011 ansökt till Bygg- och miljökontoret om förhandsbesked för bygglov för ett bostadshus samt garage på fastigheten Brunn 1:30, men att ansökan avslogs. Avslaget skedde med anledning av att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg att ny bostadsbebyggelse på fastigheten först bör prövas i en detaljplan.

Övrigt - Begäran om detaljpaneläggning av Brunn 1:30 från fastighetsägare till Brunn 1:746

Kommunen har även fått in en begäran om att i en detaljplan fastställa Brunn 1:30 som grönområde, bilaga 2. Denna ansökan inkom till samhällsbyggnadskontoret 2012-04-18 från berörd fastighetsägare till Brunn 1:746. I inkommen begäran anges skälet vara en dom i Mark och Miljödomstolen. Fastighetsägarna på Hedvigsbergsvägen, Myrslingen, Myrvägen och Myrstigen har hos Lantmäteriet begärt att få bilda en gemensamhetsanläggning för vägar, badplatser, gångstigar mm. Lantmäteriets förslag överklagades av fastighetsägarna till Brunn 1:30 avseende stigar och Hedvigsbergsvägen. Fastighetsägarna vann sitt överklagande i Mark och Miljödomstolen, som beslöt att ta bort stigarna ur GA samt Hedvigsbergsvägen. Mark och Miljödomstolens motivering var att det saknades detaljplan och att det därmed inte finns något gällande beslut om vilken mark på Brunn 1:30 som får användas som tomtmark eller grönområde. Sökanden anger att de boende i området Fiskmyran använder de stigar som finns på Brunn 1:30 för att på ett säkert sätt förflytta sig i området, bl.a. för att ta sig till bussar. Många föräldrar vill inte ha sina barn gåendes utmed Mörtviksvägen där 70 km/h är tillåten och där mittmålnings saknas p.g.a. av för liten vägbredd.

Inkommen skrivelse från fastighetsägare till Brunn 1:746 angående Ove Rud m.fl. begäran om detaljplan avseende Brunn 1:30

Fastighetsägaren till Brunn 1:746 har 2012-09-25 inkommit med skrivelse med synpunkter/yrkanden på begäran om detaljplan på Brunn 1:30. Följande yrkanden har ställts:

- 1) Avslå begäran om detaljplan med hänvisning till protokoll från Byggnadsnämnden att Brunn 1:30 ska lämnas som restmark/grönområde.



Tjänsteskrivelse

- 2) Vid ev. beslut om planläggning avvakta och samordna med att området får kommunalt VA för att undvika ytterligare enskilda avlopp som kan påverka grundvattnet negativt.
- 3) Vid planläggning trots yrkande 1) och 2) lämna Midsommarängen orörd.

Ekonomiska konsekvenser

Ytterligare exploatering inom området kan eventuellt komma att ställa krav på utbyggnad av kommunalt VA i ett tidigare skede än planerat om sanitära olägenheter skulle uppstå. Många fastighetsägare har nyligen fått nya tillstånd till nya enskilda avloppsanläggningar som då måste lösas in.

Konsekvenser för miljön

Ytterligare exploatering inom området med enskilda avloppslösningar kan eventuellt påverka grundvattenkvaliteten. Se ovan angående planer för kommunalt VA. Skogsmark/grönområde som används som närrekreationsområde försvinner delvis.

Konsekvenser för medborgarna

Att en detaljplan med prövning och reglering av markanvändningen inte upprättas kan få negativa konsekvenser för förhandsbesked och önskemål om styckningar samt för bibehållande av grönområde. Länsstyrelsen har tidigare upphävt Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om förhandsbesked om bygglov för 1:832 med motivering att för fastighet inte gäller någon detaljplan och att därmed PBL 8 kap.12 § (PBL 1987:10) ska tillämpas. Någon gemensamhetsanläggning för och där Hedvigsbergsvägen samt gångstigar på Brunn 1:30 ingår kan inte heller bildas.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att begäran om planbesked bör avslås med motivering att en exploatering och detaljplanläggning av fastigheten Brunn 1:30 saknar stöd i gällande översiktsplan, att detaljplanläggning när det blir aktuellt i framtiden bör omfatta hela bostadsområdet och utföras i samband med utbyggnad av kommunalt VA. Kopia på beslut i SPN bör utöver sökanden tillsändas Bygg- och miljökontoret, fastighetsägare till Brunn 1:746 samt Fiskmyrans tomtägarförening.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Ansökan om planbesked.	Bilägges
2.	Begäran om detaljplanläggning av Brunn 1:30 som grönområde.	Bilägges
3.	Skrivelse angående Ove Rud m.fl. begäran om detaljplan avseende Brunn 1:30.	Bilägges

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef



VÄRMDÖ KOMMUN

Ansökan om planbesked

VÄRMDÖ KOMMUN

2012-08-27

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Värmdö Brunn 1:30Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
HedvigsbergsvägenFastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Ove Rud, m fl - se bifogad ägarförteckningOm liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens
Äldre ansökan (1944-1945), se bifogat underlag till ansökan om planbesked

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer *
Namn Ove Rud	Adress Ankdammmsgatan 36
Postadress 171 67 Solna	E-postadress Ove.Rud@telia.com
Telefon, dagtid: 08-471 44 11	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Upprättande av detaljplan för fastigheten Värmdö Brunn 1:30
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Avstyckning av 8-10 fastigheter för bostadsändamål, grönområden, gemensam VA-anläggning
Övriga upplysningar 2012-03-07 hölls ett möte med undertecknad, Lars Öberg och Peter Frej angående en ev. kommande detaljplan. Efter detta möte beslutade undertecknad att lämna in denna ansökan. I övrigt se bifogat underlag till ansökan om planbesked.
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☒ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☒ Annat..... Underlag till ansökan om planbesked / Ägarförteckning Brunn 1:30

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Datum 2012-08-11	Datum
Namnteckning 	Namnteckning
Namnförtydligande Ove Rud	Namnförtydligande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa, se baksidan av blanketten. Faktura sänds separat. Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Värmdö kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 134 81 Gustavsberg

Råd och viktig information

Blanketten ska användas för ansökan om planbesked. Den som vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, kan ansöka om det hos samhällsplaneringsnämnden.

Vilka handlingar behövs till ansökan om planbesked?

Alla handlingar ska vara kompletta och utförda så att de är lämpliga för skanning.

De dokument som vanligtvis behövs till en ansökan är:

- Karta som visar förslagets utbredning (obligatorisk)
- Beskrivning av förslagets huvudsakliga ändamål eller syfte.
- Om åtgärden avser byggnadsverk behövs en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

Hur lång tid tar det att få beslut?

Planbesked ska enligt plan- och bygglagen 5 kap 4 § ges inom fyra månader, efter det att en komplett ansökan kommit in, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

Den fortsatta handläggningen

Så snart som möjligt görs en första granskning och sökanden informeras om ansökan behöver kompletteras med något. När en ansökan är komplett strävar kommunen efter att fatta beslut inom fyra månader.

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete, kommer det i beskedet att anges när ny detaljplan kan vara antagen. Tidplanen är preliminär.

Om kommunen beslutar att avslå ansökan, kommer skälen till avslaget att anges i planbeskedet. Planbesked kan inte överklagas.

Avgifter och betalningsansvar

Sökanden betalar avgiften för planbeskedet. Nämnden tar betalt för både positiva och negativa planbesked enligt fastställd taxa.

Taxa för planbesked

Planbesked – ärendekategorier

Enkel åtgärd

200 mPBB eller tidsersättning (200 x 42,8 = 8 560 kr)*

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller samtliga följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter eller ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m² bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2000 m² eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

Medelstor åtgärd

300 mPBB eller tidsersättning (300 x 42,8 = 12 840 kr)*

Med medelstor åtgärd avses projekt som inte uppfyller samtliga kriterier för enkel åtgärd eller som inte uppfyller något av kriterierna för stor åtgärd.

Stor åtgärd

400 mPBB eller tidsersättning (400 x 42,8 = 17 120 kr)*

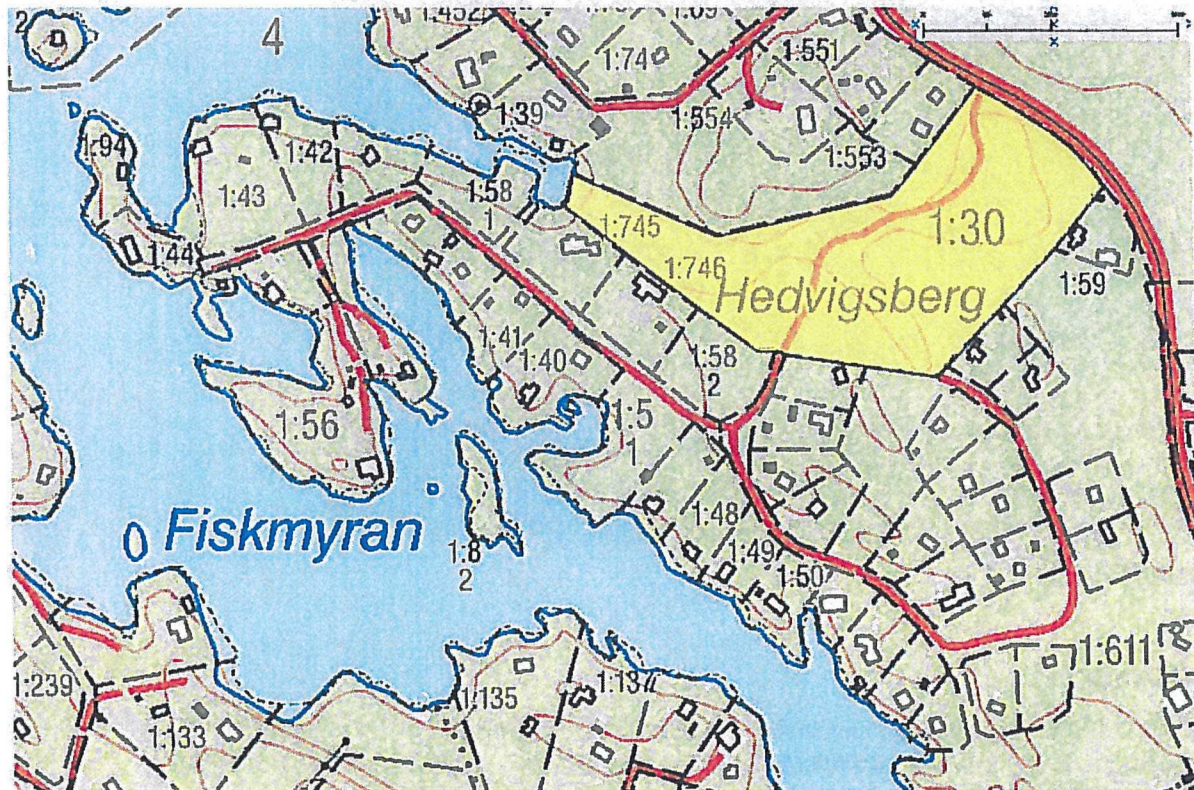
Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m² bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m² markarea eller ändra markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

* Beräkningsformel enligt Sveriges Kommuner och Landstings förslag till plan- och bygglöntaxa 2011. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige 2011-05-25.

Underlag till ansökan om planbesked för fastigheten Värmdö Brunn 1:30

Fastigheten Värmdö Brunn 1:30 är 41 900 m², och belägen ca 2 km söder om Brunn på Ingarö. Den är idag klassificerad som en obebyggd lantbruksenhet.



Kartbild över aktuell fastighet, Värmdö Brunn 1:30 "Hedvigsberg", i bilden gulmarkerad.

Historik

Brunn 1:30 köptes 1928 av min farfars far, Albert Rud, och ägs i dag av åtta ättlingar till honom. På fastigheten fanns tidigare såväl boningshus som ladugård, då Albert Rud bedrev ett mindre jordbruk med flera djur på fastigheten under ett antal år.

1945 erhöll Albert Rud ett positivt beslut avseende en avstyckningsplan för Brunn 1:30 (och 1:58). Till följd av att Albert Rud avled senare samma år så genomfördes aldrig beslutad avstyckning. Avstyckningshandlingar från 1944-1945 bifogas.

Förslag till detaljplan för fastigheten Värmdö Brunn 1:30

I detta underlag redovisas tre förslag på avstyckning av Brunn 1:30, med något olika utformning. Förslagen är just förslag, och kan behöva justeras för att på bästa sätt anpassas till aktuella markförhållanden. Vi ägare har inga egentliga synpunkter på vilket av förslagen som vi förordar, men inser att **förslag nr 3**, troligen uppfattas som det mest attraktiva på grund av de stora och mer sammanhängande grönytor som reserveras.

Förslag 1

I detta förslag avstyckas nio stycken fastigheter för bostadsändamål med en gemensam VA-anläggning, två grönområden avsätts, och en mindre stickväg anläggs. Ett mindre område (blåfärgat) närmast Mörtviksvägen kan sammanläggas med Brunn 1:553.



Förslag 1.

Förslag 2

I detta förslag avstyckas tio stycken fastigheter för bostadsändamål med en gemensam VA-anläggning, två grönområden avsätts, och en mindre stickväg anläggs. Ett mindre område (blåfärgat) närmast Mörtviksvägen kan sammanläggas med Brunn 1:553.



Förslag 2.

Förslag 3

I detta förslag avstyckas åtta stycken fastigheter för bostadsändamål med en gemensam VA-anläggning, ett större grönområde avsätts, och en mindre stickväg anläggs. Ett mindre område (blåfärgat) närmast Mörtviksvägen kan sammanläggas med Brunn 1:553.



Förslag 3.

Argument för föreslagen detaljplan

Aktuell fastighet som föreslås detaljplaneras är förhållandevis stor, och binder även samman omkringliggande detaljplanerade områden. Fastigheten är inte belägen inom något av kommunens redovisade skyddsvärda områden, i senast antagen översiktsplan (2011-12-14). Föreslagna styckningstomter varierar något i storlek, men är cirka 3 000 m² i genomsnitt.

I närområdet finns idag en gemensamhetsanläggning - Brunn Ga:20, som bland annat omfattar flera omkringliggande grönområden. Dessa grönområden sammanbinds på ett bra sätt i här redovisade förslag. Gemensamhetsanläggningen Brunn Ga:20 omfattar även vägen (Hedvigsbergsvägen) över fastigheten Brunn 1:30.

I alla tre förslag så anläggs en gemensam avloppsanläggning för samtliga styckningstomter. Detta för att på bästa sätt minimera miljöpåverkan på omkringliggande mark- och vattenområden. Huruvida styckningstomterna skall ha en gemensam vattentäkt, eller ej, beror på vad som är lämpligast ur vattenhushållningssynpunkt.

I och med att fastigheten Brunn 1:30 detaljplaneras så kommer ytterligare 8-10 fastigheter i området att anslutas till kommande kommunalt VA, och därmed även vara med och dela på anslutningskostnaderna för detta.

De förhållandevis stora styckningstomterna (ca 3 000 m² i genomsnitt) i de olika förslagen, i kombination med lämplig husplacering är tänkt att möjliggöra en framtida ytterligare styckning, om ägarna så önskar och kommunen beviljar. Detta ger då ytterligare underlag för anslutning av kommunalt VA.

Den 18 juli 2011 ansöktes om ett förhandsbesked för bygglov för ett bostadshus samt garage på fastigheten Brunn 1:30. Ansökan ställdes till Värmdö kommun, Bygg- och miljökontoret. Den 26

2012-08-11

april 2012, fattade Värmdö kommun, genom Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslut att bygglov inte kan påräknas ¹ (beslut BMHN50, Dnr 2011.2584).

Som underlag för avslagsbeslutet angavs följande:

En prövning i en detaljplan bedöms som nödvändig i ett område, som det nu aktuella, där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Genom detaljplan tryggas ett ändamålsenligt nyttjande av marken och en god helhetsmiljö enligt 2 kap 5 § p.3 plan- och bygglagen.

Innan ny bostadsbebyggelse kan tillåtas på fastigheten bör markens lämplighet för bebyggelse och bebyggelsemiljöns utformning först prövas i en detaljplan, 4 kap 2 § plan- och bygglagen:

- punkt 3b: "...ett nytt byggnadsverk om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande".

Värmdö kommun förordar därmed själv att fastigheten detaljplaneras, något som vi som ägare därför ansöker om.

I olika grannyttranden i samband med vår ansökan om förhandsbesked mm har det anförts:

- önskemål om att ett centralt beläget grönområde lämnas och fastställs på Brunn 1:30
- synpunkter att Brunn 1:30 bör styckas i mindre fastigheter (än en stor med ett bostadshus)

Bilagor

1. Areabeskrivning förslag 1-3
2. Avstyckningshandlingar från 1944-1945 (4 dokument, totalt 6 sidor)

/Ove Rud

1 Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen.

Bilaga 1. Areabeskrivning förslag 1-3

Styckningsförslag – Detaljplan Värmdö Brunn 1:30

Brunn 1:30		Total yta
		41 900
1:30, Förslag 1	kvm	Kommentar
A	3 688	
B	3 932	
C	2 813	
D	3 212	
-	-	
F	2 366	
G	2 609	
H	3 077	
I	2 500	
J	3 126	
Summa tomtyta	27 323	
Snitt tomtyta	3 036	4 656 kvm per tomt, baserat på hela Brunn 1:30 (41 900 kvm)
Överförs till 1:553	344	
Avsätts till grönmark	11 634	28%
Vägområde	2 599	
1:30, Förslag 2	kvm	Kommentar
A	3 688	
B	3 932	
C	2 813	
D	2 814	
E	3 036	
F	2 366	
G	2 609	
H	3 077	
I	2 500	
J	3 126	
Summa tomtyta	29 961	
Snitt tomtyta	2 996	4 190 kvm per tomt, baserat på hela Brunn 1:30 (41 900 kvm)
Överförs till 1:553	344	
Avsätts till grönmark	9 010	22%
Vägområde	2 585	
1:30, Förslag 3	kvm	Kommentar
A	3 688	
B	3 030	
-	-	
D	3 101	
-	-	
F	2 366	
G	2 935	
H	2 957	
I	2 500	
J	3 126	
Summa tomtyta	23 703	
Snitt tomtyta	2 963	5 238 kvm per tomt, baserat på hela Brunn 1:30 (41 900 kvm)
Överförs till 1:553	344	
Avsätts till grönmark	15 262	36%
Vägområde	2 591	

Förslag
till avstyckningsplan
berörande fastigheterna

Brun 1³⁰ och 1⁵⁸

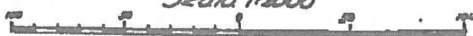
i Ingarö socken och Stockholms län

Upprättat år 1944 av

C. A. Vridh

Distriktskontrollant

Skala 1:2000



Beteckningar:

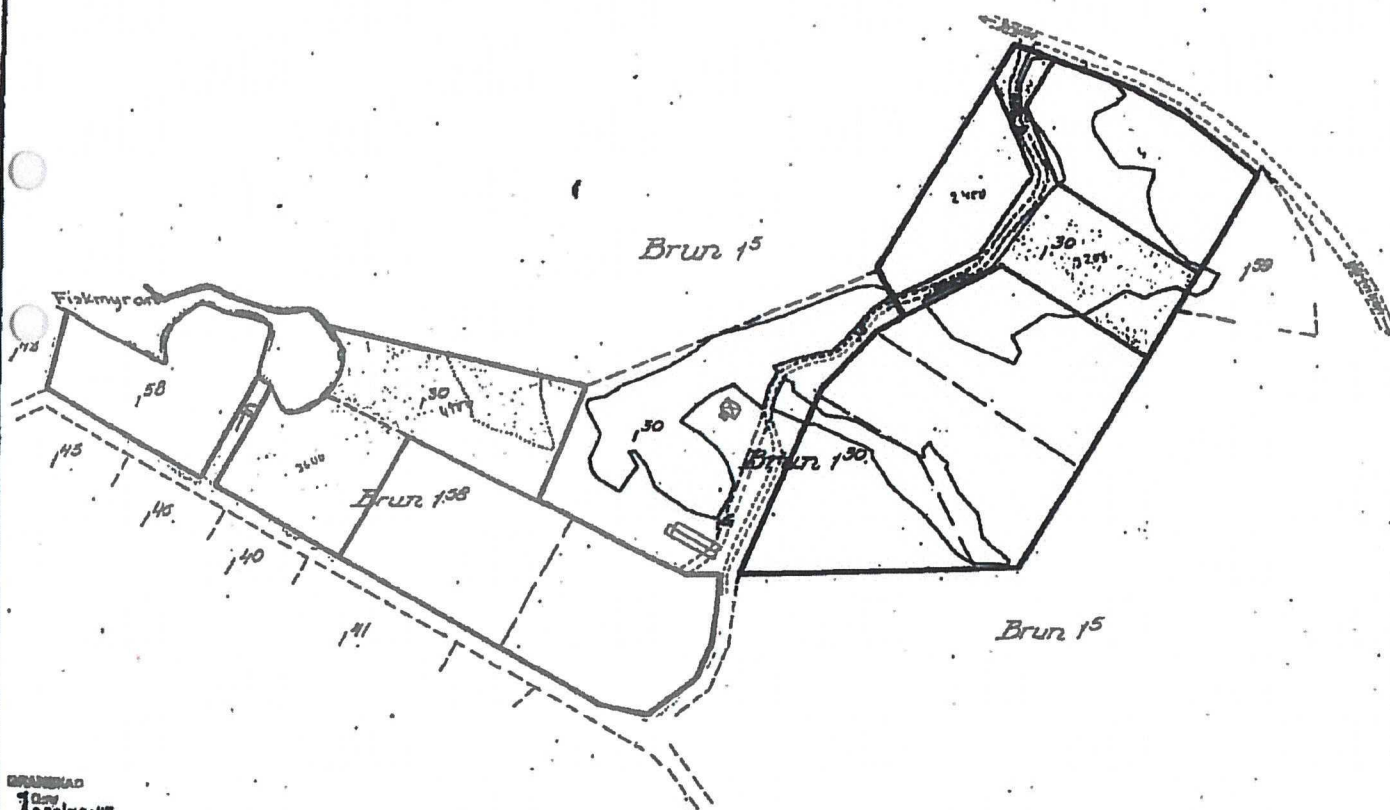
- Gräns för avstyckningsplan.
- - - - - Väg
- Öppen plats
- Färestigen fasthetsgräns
- - - - - Fasthetsgräns
- ~~~~~ Åker
- ~~~~~ Ring
- - - - - Befintlig väg.
- Schema för dagvattenets avrinning från vägarna.

Göddind enligt länstyrelsens i Stockholms län
resolution den 125 juli 1944, betyg

På följande vis:

[Signature]

Tälleb. förb. basl. 1942
62. 534 Gustavsberg



Dil N: 258/73
Ink till lantmäterikontoret
3 APR. 1945

Resolution.

Remitteras till överlantmätaren i länet, som ville
kanmodas att med remisshandlingarnas återställande hit inkomma med yttrande
i ärendet.

Stockholm

i landskansliet
landskontoret den 29 mars 1945.

På tjänstens vägnar:

Inkom till
Sthlms län landskansli
den 19 MAJ 1945

201/ A.&D.

Med återställande av remisshandlingarna jänte till-

201 / 11 18 D. år 194 5.

tre,
tillhörande inneliggande kartor för överlantmätaren
härmed meddela, att den här verkställda granskningen av
förslaget till avstyckningsplan, i vad detsamma avser
fastighetsredovisningen samt områden, som reserverats
till trafikleder och öppna platser, icke givit anled-
ning till någon erinran härifrån.

Stockholm i länets lantmäterikonator den 18 maj 1945

John Svärason
(John Svärason)



LÄNSARKITEKTKONTORET
STOCKHOLMS LÄN
BITRADANDE LÄNSARKITEKTEN

Inkom till
Sthlns läns landskansli
den 18 JUN 1945
A.S.D.

201
11

Till Kungl. Maj:ts Befallningshavande i Stockholms län.

Angående förslag till avstyckningsplan berörande fastigheter bru 1³⁰ och 1⁵⁸ i Ingarö socken.

Efter att hava besökt området får jag anföra följande.

Det västra partiet ingår till viss del i en den 19 juni 1931 godkänd avstyckningsplan och övriga delar av detta parti ingår i en den 26 juli 1931 godkänd kring och utvidgning av förstämda plan. Förslagets västra parti är sålunda ett kringförslag. Detta förhållande borde hava angivits i förslagets rubrik och beskrivning.

Hela trakten kring sjön Siskmyran är mycket sönderstyckad och de allmänna platserna äro sparsamt tilltagna. Emuru förslaget i sin västra del innebär en utvidgning av de allmänna platserna på bekostnad av tomtmarken i förhållande till gällande plan, understiger ytan av de för vägar och allmänna platser angivna områdena icke obetydligt vad som plägar godtagas. Då emellertid den på tomtmarkens bekostnad gjorda utökningen av de öppna platserna måste anses hava ett stort värde, anser jag mig icke böra moträtta mig godkännande av förslaget. Jag vill emellertid framhålla, att ett tidigare nyligen på länsarkitektkontoret företett förslag rörande förevarande område var betydligt lämpligare och att vid den exploatering av den del av bru 1³⁰, som ej medtagits i förslaget, men som enligt beskrivningen avses, vissa partier böra utläggas som öppen plats.

Med anledning av vad sålunda anförts får jag vördsamt, emuru med tväkan, tillstyrka förslagets godkännande. Remisshandlingarna jämte räkning & granskningsavgiften bifogas. Stockholm den 18 juni 1945.

TJ/BN

Torsten Josephson
(Torsten Josephson)

201/11 ASD

R e s o l u t i o n den 12 juli 1945.

Avstyckningsplan för fastigheterna Brun 1³⁰ och 1⁵⁸ i Ingarö socken

14/7 1945 Avskrift av res. till pastorsämbetet i Ingarö förs.

add. ante.

Överlämnat

14/7-45

N:r 201/11 ASD.

Länsstyrelsens i Stockholms län resolution
i ärende, varom nedan vidare förmäles; given
Stockholm å landskansliet den 12 juli 1945.

I en den 27 mars 1945 hit ingiven ansökan har C.A.Rud med bifogande
i tre exemplar av en utav distriktslantmätaren C.A.Virde år 1944 upprät-
tad karta med därtill hörande beskrivning, utvisande förslag till avstyck-
ningsplan över fastigheterna Brun 1³⁰ och 1⁵⁸ i Ingarö socken, anhållit
om godkännande av planen för berörda områdes ordnande.

I ärendet hava infordrade yttranden avgivits av överlantmätaren
och länsarkitekten i länet.

Länsstyrelsen har tagit ärendet under övervägande och prövar skä-
ligt att, med undantag för den å kartan utvisade fastighetsindelningen
godkänna förevarande förslag till plan att lända till efterrättelse vid
avstyckning inom det å nämnda karta närmare angivna området.

För den av länsarkitekten i länet verkställda granskningen har
C.A.Rud förpliktats att till länsstyrelsen erlägga en avgift av femton
kronor, vilken avgift jämväl blivit erlagd.

I detta beslut äger att däruti hos Kungl.
i underdånighet söka ändring genom besvär, vilka, av den klagande
eller lagligen befultnäsigt ombud underskrivna, skola till Kungl.
departementets expedition ingivas före klockan
fyra till trettonde dagen, om enskild part klagar, men, om klagan föres av me-
nighet, å fyrtiofemte dagen efter härav erhållen del, den dagen oräknad, då
skilaktigt sker, eller ock, om helgdag då inträffar, å nästa söckendag därefter.
Vilka besvär skall fogas bevis om tiden, då beslutet blivit klaganden
delgivet, varvid dock klaganden även medgivet att på eget äventyr i betalt
havt med utskickad post till Kungl. departementet insändas.

År och dag som ovan.

På länsstyrelsens vägnar:

(Olof Ljungström)



2013-03-04

Kartbilaga till ansökan om planbesked för fastigheten Värmdö Brunn 1:30

Kartbilagan innehåller tre förslag (1-3) till detaljplan, vilket anges i respektive karta.

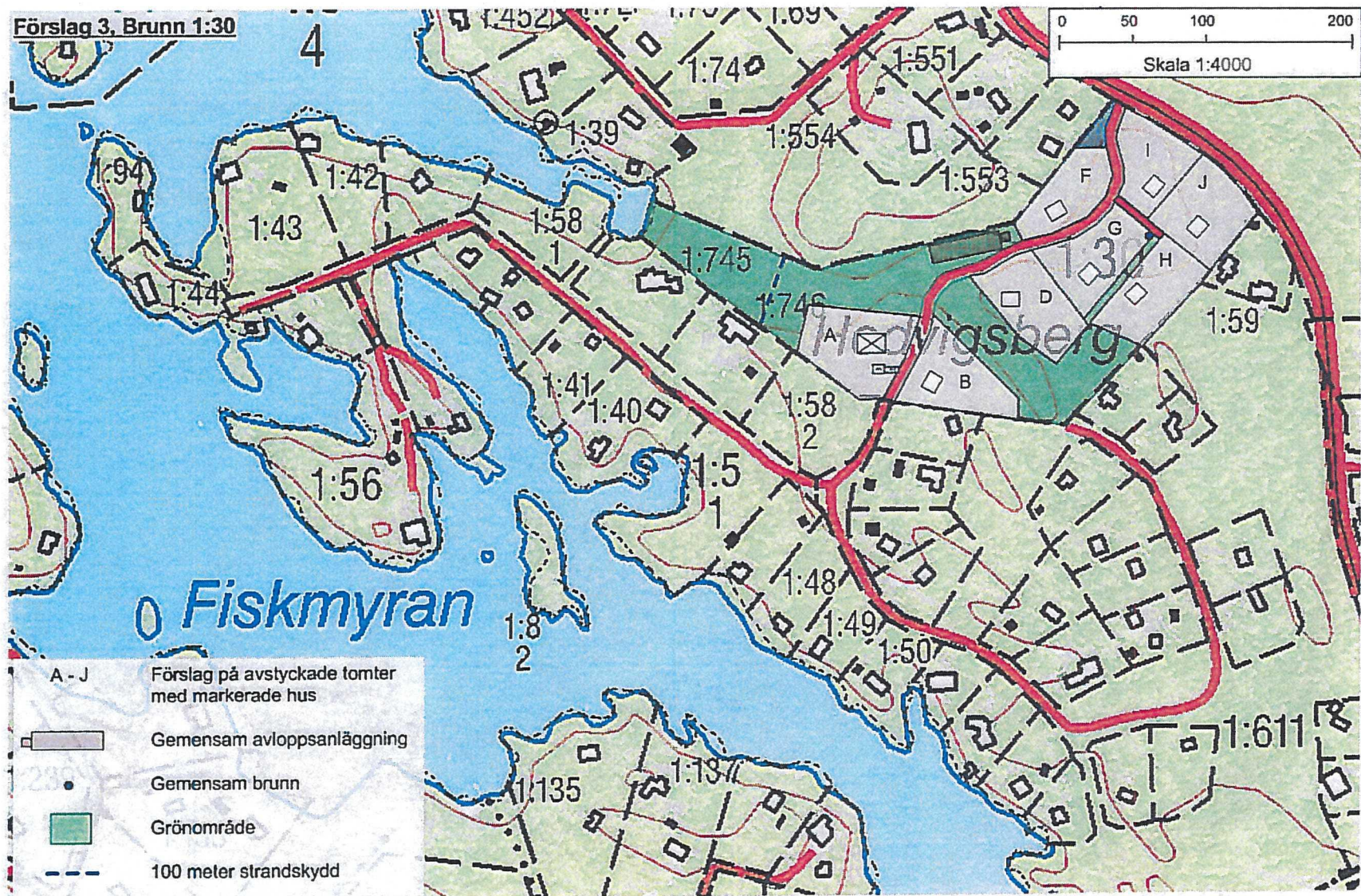
Ungefärlig kartskala är 1:4000 (vid utskrift i A4-format)

2012-08-11
/Ove Rud

Ove Rud
Ankdammsgatan 36, 171 67 Solna
Ove.Rud@telia.com







Ägarförteckning, Värmdö Brunn 1:30

Delägare	Adress	Ägarandel
Ulla Lidholm	Västra Rynninge 314 715 92 Stora Mellösa	1/4
Anna Rud-Wallroth	Gåsinge-Berga Lövestaberg 646 95 Björnlunda	1/4
Monica Rud	Gränsvägen 30 137 41 Västerhaninge	1/12
Stig Rud	Uthagsvägen 13 136 49 Vega	1/12
Ove Rud	Ankdammsgatan 36 171 67 Solna	1/12
Björn Rud	Fållnäsgratan 77 122 48 Enskede	1/8
Kenneth Rud	Barnviks Byväg 30 139 72 Djurhamn	1/16
Lena Rud-Forsberg	Isakslundsvägen 1 613 38 Oxelösund	1/16

FULLMAKT

för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Stora Mellösa den 13/8 2012



Ulla Lidholm

FULLMAKT

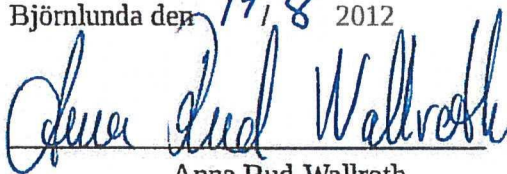
för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

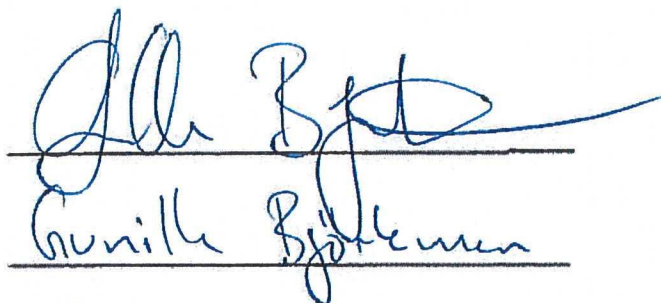
Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Björnlunda den 17, 8 2012



Anna Rud-Wallroth

Berättnad



070-730 17 50



Monica Björkman

08-776 23 92

FULLMAKT

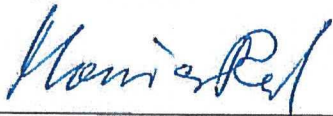
för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Västerhaninge den 13, 8 2012



Monica Rud

FULLMAKT

för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Vega den 13/8 2012


Stig Rud

FULLMAKT

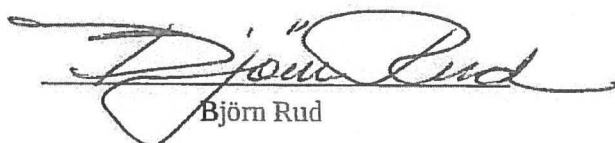
för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Enskede den 20/3 2012


Björn Rud

FULLMAKT

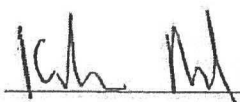
för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Djurhamn den 12/8 2012


Kenneth Rud

FULLMAKT

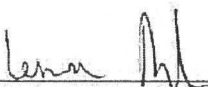
för **Ove Rud** att företräda undertecknad huvudman i angelägenhet rörande fastigheten Värmdö Brunn 1:30 i samtliga kontakter med Värmdö kommun.

Ovanstående fullmakt ger ombudet samma behörighet som tillkommer huvudmannen i saken, och innefattar utan uteslutande av andra åtgärder bland annat rätt för ombudet;

- att företräda huvudmannen i ärenden gällande planläggning av fastigheten
- att träffa skiljeavtal, utse skiljemän och föra talan i skiljeprocess,
- att utom rätta förhandla och träffa avtal, såsom förlikning eller ackord,
- att för huvudmannens räkning mottaga och kvittera medel, handlingar och annan egendom samt
- att ta del av varje sekretesskyddad eller annan uppgift eller handling som enligt ombudets mening kan ha samband med saken.

Fullmakten medför icke behörighet att för huvudmannens räkning mottaga uppsägning, delgivning av stämning, påkallande av skiljeförfarande eller handling varigenom ett ärende anhängiggörs vid domstol eller myndighet.

Oxelösund den 14 / 8 2012

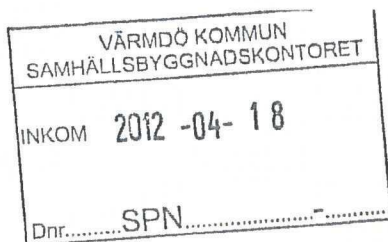


Lena Rud-Forsberg

2013-03-04

Bilaga 2

Ingarö
2012-04-17



Värmdö Kommun
134 81 Gustavsberg

Begäran att kommunen fastställer i en detaljplan Brunn 1: 30 som grönområde

Skälet för detta krav är en dom i Mark och Miljödomstolen, domen bifogas. De boende i området Fiskmyran använder de stigar som finns på Brunn 1 : 30 för att på ett säkert sätt förflytta sig i området. Detta gäller främst barn som av föräldrarna är förbjudna att gå på Mörtviksvägen (en 70 väg som saknar mittmålning pga. för liten vägbredd) Även vuxna använder dessa stigar frekvent för att ta sig till bussen eller vid promenader.

När kommunen styckade fastigheterna Brunn 1: 745 och Brunn 1:746 från Brunn 1: 58 ställde kommunen kravet att resten av Brunn 1: 58 och Brunn 1: 30 skulle lämnas som restmark grönområde och detta reglerades ett avtal, i kommunens beslut står det att detta är bindande för kommunens del.

Trots detta har kommunen beslutat att ge förhandsbesked för nybyggnad på Brunn 1: 58 2 varför?

Fastighetsägarna på Hedvigsbergsvägen, Myrslingan, Myrvägen och Myrstigen har hos lantmäteriet begärt att få bilda en gemensamhetsanläggning för vägar, badplatser, gångstigar mm. Lantmäteriets förslag överklagades av fastighetsägarna till Brunn 1: 30 vad gäller stigarna och Hedvigsbergsvägen.

Fastighetsägarna vann sitt överklagande i Mark och Miljödomstolen som beslöt att ta bort stigarna ur GA samt hur tvisten om Hedvigsbergsvägen skulle lösas.

Mark och miljödomstolen har i sin motivering konstaterat;

"Eftersom det inte finns någon detaljplan, finns heller inte något gällande beslut om vilken mark på Brunn 1: 30 som får användas som tomtmark eller grönområde."

Yrkande för att säkerställa de boendes krav på säkra gångstigar bör kommunen i detaljplan fastställa Brunn 1: 30 eller delar därav som grönområde så att föreslagna gångstigar i förslaget till GA kan genomföras.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Ulf Falkenberg".

Ulf Falkenberg
Hedvigsbergsvägen 6
Brunn1: 746



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-04-11
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 4153-11

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets anläggnings- och ersättningbeslut den 9 juni 2011 i ärende nr AB083261

KLAGANDE

1. Ulla Lidholm, Västra Rynninge 314, 715 92 Stora Mellösa
2. Björn Rud, Fållnäsgratan 77, 122 48 Enskede
3. Kenneth Rud, Fogdevägen 41, 121 41 Bagarmossen
4. Monica Rud, Gränsvägen 30, 3 tr, 137 41 Västerhaninge
5. Ove Rud, Ankdammsgatan 36, 6 tr, 171 67 Solna
6. Stig Rud, Uthagsvägen 13, 136 49 Vega
7. Lena Rud-Forsberg, Isakslundsvägen 1, 613 38 Oxelösund
8. Anna Rud-Wallroth, Gåsinge-Berga Lövestaberg, 646 95 Björnlunda

Ombud för 1-8: advokaten Stefan Gustavsson, Advokatfirman Fylgia KB,
Box 55555, 102 04 Stockholm

MOTPARTER

i egenskap av ägare till fastigheter som berörs av det överklagade anläggnings- och ersättningsbeslutet

1. Eva Abrahamsson, Myrvägen 2, 134 63 Ingarö
2. Rolf Anell, Hedvigsbergsvägen 5, 134 63 Ingarö
3. Mikael Pierre Ayral, Strindbergsgatan 56, 115 53 Stockholm
4. Bertil Backlund, Centralgatan 10 A, 149 32 Nynäshamn
5. Ernst Fredrik Backlund, Fågelgatan 20, 149 50 Nynäshamn
6. Margareta Backlund, Centralgatan 10 A, 149 32 Nynäshamn
7. Åsa Backlund, Östra Allén 1, 181 65 Lidingö

Dok.Id 270586

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

8. Karina Bergdahl, Swedenborgsgatan 27, 118 27 Stockholm
9. Robin Bergdahl, Edinsvägen 12, 131 45 Nacka
10. Christer-Magnus Bergman, Myrvägen 4, 134 63 Ingarö
11. Lars Bergström, Mörtviksvägen 86, 134 63 Ingarö
12. Lisbet Helene Bertrandt-Tell, Mörtviksvägen 94, 134 63 Ingarö
13. Ulrika Brandberg, Myrvägen 8, 134 63 Ingarö
14. Rikard Brolin, Myrslingan 22, 134 63 Ingarö
15. Sören Collin, Järnlundsvägen 19, 120 60 Årsta
16. Ann Margareta Dahlgren, Hedvigsbergsvägen 19, 134 63 Ingarö
17. Peter Davies, Rörstrandsgatan 13, 113 40 Stockholm
18. Kristoffer Delselius, Myrslingan 8, 134 63 Ingarö
19. Karin Gunilla Dessen, Ankarvägen 11, 181 43 Lidingö
20. Lars Eric Dessen, Ankarvägen 11, 181 43 Lidingö
21. Elke Kerstin Dobers, Götgatan 42, 118 26 Stockholm
22. Cecilia Engström, Myrslingan 11, 134 63 Ingarö
23. Karin Fahlén, Fagerholmsvägen 9, 134 63 INGARÖ
24. Anna Falkenberg, Hedvigsbergsvägen 6, 134 63 Ingarö
25. Ulf Falkenberg, Hedvigsbergsvägen 6, 134 63 Ingarö
26. Folkdanslaget Slättergillet's Kamratförening, c/o Rydenbäck, Granrotsvägen 1A
141 70 Segeltorp
27. Marco Fonsati, Myrslingan 14, 134 63 Ingarö
28. Per Granroth, Myrvägen 3, 134 63 Ingarö
29. Rita Granroth, Myrvägen 3, 134 63 Ingarö
30. Maj-Britt Hagfors-Jylhä, Myrslingan 9, 134 63 Ingarö
31. Franc Eric Berndt Hallström, Mörtviksvägen 236, 134 69 Ingarö

32. Riitta Paula Helliikki Malmsten, Ornövägen 4, 132 32 Saltsjö-Boo
33. Birgitta Hladisch, Mörtviksvägen 88, 134 63 Ingarö
34. Henrik Holm, Myrvägen 10, 134 63 Ingarö
35. Pär Anders Jansson, Fagerbovägen 20, 134 63 Ingarö
36. Karin Johansson, Djurbacksvägen 12, 785 60 Djurås
37. Nils Harry Mattias Johansson, Sandhamnsgatan 54 B, 115 28 Stockholm
38. Stig Johansson, Djurbacksvägen 12, 785 60 Djurås
39. Jukka Jylhä, Myrslingan 9, 134 63 Ingarö
40. John Karlstrand, Myrslingan 7, 134 63 Ingarö
41. Irmelin Kristiansen, Myrslingan 8, 134 63 Ingarö
42. Jorma Leijonmalm, Mäster Palms väg 34, 134 60 Ingarö
43. Christian Leitner, Myrslingan 5, 134 63 Ingarö
44. Linnéa Lundgren, Myrvägen 12, Älgkroken, 134 63 Ingarö
45. Karl Holger Toivo Malmsten, Ornövägen 4, 132 32 Saltsjö-Boo
46. Olof Marelius, 16 Millhedge Close, Cobham, Surrey KT11 3BE, Storbritannien
47. Ulrika Marelius, Myrvägen 13, 134 63 Ingarö
48. Håkan Ingemar Nilsson, Hedvigsbergsvägen 8, 134 63 Ingarö
49. Monika Kristina Nilsson, Hedvigsbergsv 8, 134 63 Ingarö
50. Sandra Nilsson, Myrslingan 22, 134 63 Ingarö
51. Kurt Olof Nordahl, Kalkvägen 33, 141 34 Huddinge
52. Ove Norling, Hedvigsbergsvägen 13, 134 63 Ingarö
53. Stefan Norling, Vitmossevägen 19, 134 43 Gustavsberg
54. Gunther Olsson, Hedvigsbergsvägen 21, 134 63 Ingarö
55. Carina Petersen, Skarpnäcks gårdsväg 7 B, 128 31 Skarpnäck

56. Eva Pilenvik, Karlbergsvägen 30, 113 27 Stockholm
57. Göran Pilenvik, Karlbergsvägen 30, 113 27 Stockholm
58. Berit Margareta Rabenius, Myrvägen 5, 134 63 Ingarö
59. Karl Rune Rabenius, Myrvägen 5, 134 63 Ingarö
60. Håkan Martin Rahm, 10 Rue Saint Gaetan, 06300 Nice, Frankrike
61. Christofer Ringholm, Myrslingan 11, 134 63 Ingarö
62. Arne Erik Rydberg, Götgatan 42, 118 26 Stockholm
63. Madeleine Rylander, Myrvägen 10, 134 63 Ingarö
64. Maria Paula Scalona, Myrslingan 5, 134 63 Ingarö
65. Anita Margareta Sjöström, Långvägen 5, 137 55 Tungelsta
66. Hans Skyllberg, Myrslingan 13, 134 63 Ingarö
67. Pauline Snoeij Leijonmalm, Mäster Palms väg 34, 134 60 Ingarö
68. Mats Stenberg, Valhallavägen 59, 114 22 Stockholm
69. Sonja Harriet Strandell, Olaus Magnus Väg 6, 121 40 Johanneshov
70. Christer Svensson, Myrslingan 1, 134 63 Ingarö
71. Gunnar Tell, Mörtviksvägen 94, 134 63 Ingarö
72. Stefan Tylestedt, Myrvägen 8, 134 63 Ingarö
73. Tom Christer Törnberger, Hedvigsbergsvägen 2, 134 63 Ingarö
74. Sacha Van Herten, Dalagatan 23, 113 24 Stockholm
75. Edward Van Santen, Dalagatan 23, 113 24 Stockholm
76. Ronny Venngren, Skarpnäcks gårdsväg 7 B, 128 31 Skarpnäck
77. Anne Vikström, Myrslingan 2, 134 63 Ingarö
78. Kent Vikström, Myrslingan 2, 134 63 Ingarö
79. Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg
80. Eva Marianne Werelius, Myrslingan 10, 134 63 Ingarö

81. Göran Werelius, Myrslingan 10, 134 63 Ingarö
82. Ann-Marie Westberg, Hedvigsbergsvägen 9, 134 63 Ingarö
83. Monica Wihlborg, Mälartorget 13, 111 27 Stockholm
84. Bernt Åkerström, Myrslingan 20, 134 63 Ingarö
85. Britt-Marie Åkerström, Myrslingan 20, 134 63 Ingarö

Ombud för Ann Dahlgren, Anna Falkenberg, Ulf Falkenberg, Eva Werelius, Göran Werelius, Bernt Åkerström och Britt-Marie Åkerström: jur.kand Louise Bark, Box 1113, 131 26 Nacka strand

SAKEN
Anläggningsförrättning

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet på följande sätt
 - a. Gångstigar på Värmdö Brunn 1:30 ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen.
 - b. Vad Lantmäteriet beslutat om ersättning för gångvägar upphävs.
 - c. Den blivande anläggningssamfälligheten ska betala 15.000 kr till ägarna av Värmdö Brunn 1:30 som ersättning för upplåtelsen av utrymme för väg. Ersättningen ska betalas inom tre månader från det att denna dom vunnit laga kraft och fördelas på ägarna i förhållande till deras ägarandel i fastigheten den dag domen vinner laga kraft.

Det ankommer på Lantmäteriet att vidta de ändringar i förrättningsakten som ändringarna i punkterna 1 a. och 1 b. medför.

2. Eva Abrahamsson, Rolf Anell, Mikael Ayril, Bertil Backlund, Ernst Fredrik Backlund, Åsa Backlund, Margareta Backlund, Robin Bergdahl, Karina Bergdahl, Lisbeth Bertrandt-Tell, Ulrika Brandberg, Rikard Brolin, Ann Dahlgren, Kristoffer Delselius, Elke Dobers, Anna Falkenberg, Ulf Falkenberg, Marco Fonsati, Per Granroth, Rita Granroth, Maj-Britt Hagfors-Jylhä, Jukka Jylhä, Irmelin Kristiansen, Jorma Leijonmalm, Karl Holger Toivo Malmsten,

Riita Paula Helliikki Malmsten, Håkan Nilsson, Monika Nilsson, Sandra Nilsson, Ove Norling, Stefan Norling, Gunther Olsson, Eva Pilenvik, Göran Pilenvik, Berit Rabenius, Karl Rabenius, Arne Rydberg, Anita Sjöström, Pauline Snoeijs Leijonmalm, Sonja Strandell, Christer Svensson, Gunnar Tell, Stefan Tylestedt, Eva Werelius, Göran Werelius, Ann-Marie Westberg, Monica Wihlborg, Britt-Marie Åkerström och Bernt Åkerström ska solidariskt ersätta klagandena deras rättegångskostnader avseende ombudsarvode med skäliga ansedda 100.000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

3. Ove Ruds yrkande om rättegångskostnadsersättning för eget arbete avslås.
 4. Ulla Lidholms och Anna Rud-Wallroths yrkande om rättegångskostnadsersättning för resa till sammanträde i målet avslås.
-

BAKGRUND

Den 9 juni 2011 beslutade Lantmäteriet (LM) om inrättande av en gemensamhetsanläggning för vägar, badplatser med närliggande grönområden, gångstigar samt befintliga handpumpar, belastande bl.a. fastigheten Brunn 1:30 i Värmdö kommun. I beslutet bestämdes att ersättning inte skulle utgå för bilväg över Brunn 1:30 (Hedvigsbergsvägen) samt att det intrång gångstigarna medför skall ersättas med 6.500 kr.

YRKANDEN M.M.

Klagandena har – så som de slutligt bestämt sin talan – yrkat att LM:s beslut ändras dels så att ersättning för upplåtelse av Hedvigsbergsvägen ska bestämmas till 15.000 kr, dels så att gångstigar på fastigheten Värmdö Brunn 1:30 inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

För det fall yrkandet rörande gångstigarna inte bifalls har klagandena i denna del i andra hand yrkat att LM:s beslut ändras så att gångstigar dras enligt något av de alternativ (A, B eller C i nu nämnd ordning) som framgår av en kartbilaga till överklagandet (aktbil. 4, *domsbil. 1*) och alltså med uteslutande av väg över området öster om Hedvigsbergsvägen. Klagandena har vidare, för det fall gångväg bestäms skola ligga på dem tillhörig mark i enlighet med LM:s beslut, yrkat att ersättningen för upplåtelsen bestäms till 300 kronor per kvadratmeter för dels den mark som Familjen Rud måste upplåta för gångstigar, dels den areal som berörs av intrånget, vilket ska i förekommande fall anses vara gångstigar jämte all mark på Brunn 1:30 som är belägen söder om den av LM utlagda gångstigen väster om Hedvigsbergsvägen och all mark söder om gångstigen som lagts ut öster om Hedvigsbergsvägen. Klagandena har begärt att domstolen med konstaterande härav återförvisar målet till Lantmäteriet för beräkning av areal och ersättning.

I tredje hand har klagandena yrkat att sist nämnda markområden inlöses och målet återförvisas till LM för handläggning av inlösenfrågan.

I sista hand har klagandena yrkat att ersättningen till dem bestäms till 300 kr per kvadratmeter direkt ianspråktagen mark och att målet, för beräkning av ersättningens storlek, återförvisas till LM.

Av motparterna har Ann Dahlgren, Anna Falkenberg, Ulf Falkenberg, Eva Werelius, Göran Werelius Bernt Åkerström, Britt-Marie Åkerström och Ann-Marie Westberg, Håkan Nilsson och Monica Nilsson bestritt ändring.

Sören Collin har förklarat att han inte har någon erinran mot bifall till överklagandet.

Ingen av övriga ägare till fastigheter som berörs av överklagade beslut har yttrat sig under målets handläggning.

Klagandena samt de motparter som har företrätt av Louise Bark har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Även Fiskmyrans tomtägarförening har yttrat sig i målet. Föreningen har emellertid inte något fastighetsinnehav som berättigar föreningen till ställning som part i målet. Dess skrifter har därför lämnats utan avseende.

GRUNDER M.M.

Klagandena: LMs anläggningsbeslut vad beträffar gångstigarna strider mot båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen (1973:1149) (AL). Fördelarna med anläggningen överväger inte, vad gäller gångstigarna, de med gemensamhetsanläggningen förenade kostnaderna och olägenheterna. Deras möjlighet att bedriva skogsskötsel skulle begränsas på delar av fastigheten om hänsyn skulle vara tvungen att tas till en gemensamhetsanläggning. Även deras möjlighet att bebygga och/eller stycka av fastigheten för att kunna sälja den skulle starkt begränsas av en gemensamhetsanläggning. Belastningen skulle således vara såväl befogenhetsbegränsande som ekonomiskt betungande för dem. Vidare måste det anses vara kommunens sak att se till att allmänheten har tillgång till god och säker framkomlighet inom och mellan olika bostads- och fritidshusområden. Det torde därför åligga kommunen att anlägga gång- och cykelbanor längs Mörtviksvägen för säkrare framkomlighet. Det skulle vara högst oskäligt om en enskild fastighetsäga-

res privata mark måste belastas med regelrätta gång- och cykelbanor/stigar för att tillgodose grannars önskemål.

Det följer också av 12 § AL att mark för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på en fastighet som ska delta i anläggningen eller på en annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock inte tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 § samma lag. Något bärande intresse för inrättande av gemensamhetsanläggning med ändamålet att anlägga gångstigar föreligger inte. LM:s beslut ska redan med anledning därav upphävas såvitt avser gångstigar.

Sammantaget skulle en gemensamhetsanläggning avseende gångstigarna försvåra fastighetens ändamålsenliga användning och föranleda stora svårigheter att bebygga fastigheten.

Angående andrahandsyrkandet – annan sträckning av gångstigen – följer det av 8 § AL att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Den dragning som LM har beslutat om påverkar klagandenas fastighet menligt. Deras intresse av att få disponera sin egendom är vidare grundlagsskyddat (2 kap. 15 § regeringsformen). Den östra gångvägen fyller inte alls funktionen att ansluta det sydliga området med det västliga. Här saknas alltså helt underlag för att finna något beaktansvärt intresse för att inrätta en gemensamhetsanläggning. De alternativa sträckningar de har föreslagit för gångvägar medför betydligt mindre intrång och olägenhet än de av LM beslutade och skulle inte medföra oskäligen kostnader.

Gångvägarna enligt det överklagade beslutet är vidare så förlagda att rationellt skogsbruk på den mindre del av fastigheten som blir ”restbitar” omöjliggörs. Intrångsersättningen bör därför omfatta även denna mark och inte bara den mark som direkt tas i anspråk för stigarna. Markens värde är fel beräknat av LM. Om det anses att intrångsersättningen inte bör omfatta marken vid sidan av stigarna bör denna mark i stället lösas in av anläggningssamfälligheten eftersom marken framgent blir värdelös för klagandena när de inte har möjlighet att vare sig bebygga eller bruka marken. Värdet av marken som tas i anspråk för gångstigarna ska

rätteligen vara detsamma som det för mark inom fastigheten Brunn 1:58, vilken också av motparterna felaktigt angetts vara mark reserverad för att försättningsvis vara obebyggd. Av den ersättningsutredning som LM har gjort beträffande Brunn 1:58 framgår att den fastighetens mark har värderats till 417 kr per kvadratmeter. Den inträngsersättning om 300 kr per kvadratmeter som nu yrkas ligger väl inom ramen för vad de är berättigade till för intrånget i Brunn 1:30 såvitt avser gångvägar.

Vad gäller inträngsersättning för upplåtelse av mark till väg har LM inte beaktat att det är oklart huruvida de fastigheter som nu ska avses ingå i gemensamhetsanläggningen har haft en rätt att nyttja Hedvigsbergsvägen sträckning över Brunn 1:30. Det bestrids att de förut haft en sådan rätt. Genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen i denna del har en mycket gammal tvistefråga avseende väsentliga rättigheter för motparternas fastigheter lösts. Såväl värdestegringen som den ökade belastningen ska därför ligga till grund för ersättningen i denna del.

Ann-Marie Westberg, Ann Dahlgren samt Ulf Falkenberg och Anna Falkenberg:

Klagandena har, såsom de uppfattat saken, av sagt sig rätten att disponera Brunn 1:30 som tomtmark i ett avtal med Värmdö kommun varför gångstigarna inte försvårar markanvändningen. Klagandenas förslag på alternativa stigar är orimliga eftersom topografi och markförhållanden gör att det inte går att anlägga stigar till en rimlig kostnad. Vad gäller ersättning för anläggningssamfällighetens ianspråktagande av vägen anser de i första hand – med utgångspunkt i en gammal arkivutredning från LM – att vägmarken inte tillhör Brunn 1:30 utan Brunn 1:5. De anser att det, även om vägen skulle tillhöra Brunn 1:30, är så att ersättning inte ska betalas, med anledning av att ”alla fastigheter inom området har rätt till erforderlig väg enligt servitutsbestämmelser vid styckning av de enskilda fastigheterna”.

Eva Werelius och Göran Werelius: De har barnbarn som inte sällan besöker dem genom att gå den aktuella stigen genom skogen, medan de är strängt förbjudna att utan vuxet sällskap gå eller cykla på Mörtviksvägen som är en smal 70-väg utan gång- eller cykelbana. Deras barnbarns möjligheter att besöka dem ointetgörs om gemensamhetsanläggningen inte kommer till stånd.

Bernt Åkerström och Britt-Marie Åkerström: Det är viktigt att barnbarnen kan besöka dem utan att promenera i den starka trafikfaran på Mörtviksvägen, som vintertid är så farlig att till och med bussarna ställer in sin trafik. Gångvägar saknas längs denna väg.

Håkan Nilsson och Monika Nilsson: Det av klagandena föreslagna alternativet A rörande gångvägarnas sträckning skulle passera över en anlagd del av deras tomt (Brunn 1:745) ca 10 meter från boningshuset och skära av tomten från strandkanten, vilket skulle medföra såväl betydande olägenhet som stor värdeminskning för deras fastighet. När det gäller kommunikationsmöjligheterna inom området skulle alternativet dessutom innebära en försämring jämfört med stigens nuvarande sträckning.

UTREDNINGEN

Vid huvudförhandlingen närvarande motparter som motsatt sig ändring av det överklagade beslutet har givit in handlingar till styrkande av att Hedvigsbergsvägen redan före anläggningsbeslutet var upplåten med servitutsrätt eller på annat sätt gav ägarna till deltagande fastigheter rätt att använda vägen.

Klagandena har givit in bl.a. lantmäterihandlingar och den ersättningsutredning de nämnt i samband med utvecklingen av talan rörande skälig ersättning för gångvägar.

DOMSKÄL

Gångstigar

Klagandenas fastigheter är inte detaljplanelagda. De gångstigar som överklagandet gäller är således inte intagna i kommunal planläggning. Eftersom det inte finns någon detaljplan, finns inte heller något gällande beslut om vilken mark på Brunn 1:30 som får användas som tomtmark eller grönområde. Huruvida de gångstigar

som överklagandet avser ska ingå i gemensamhetsanläggningen eller inte ska alltså avgöras i en fristående prövning av om villkoren i AL är uppfyllda.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte är av väsentlig betydelse för att deltagande fastigheter ska kunna fungera för sina ändamål, att den nu aktuella gemensamhetsanläggningen innehåller gångstigar. Dessa fastigheter är, med hänsyn till att andra tillfartsvägar är anordnade, ändamålsenliga utan tillgång till gångstigar över Brunn 1:30, även om anordnade sådana skulle underlätta kommunikationer inom området och göra gångtrafik säkrare än på vägar avsedda även för biltrafik. När det gäller tvångsvis ianspråktagande av mark utan planstöd måste det ställas höga krav på väsentlighet. Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är alltså inte uppfyllt vad beträffar de aktuella gångstigarna (se även Göta Hovrätts dom 1998-12-30, Ö917/98, [Lantmäteriets rättsfallsregister 98:29]). Klagandenas överklagande ska därför bifallas i denna del och anläggningsbeslutet ändras så att gångstigar på Brunn 1:30 inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Som en följd av detta ska ersättningsbeslutet ändras så att ingen ersättning för gångstigsutrymme ska betalas till ägarna av Brunn 1:30.

Ersättning för Hedvigsbergsvägen

Mark- och miljödomstolen finner att ingivna handlingar i målet inte visar mer än att det vid några förrättningar och avsöndringar har antagits att en rätt att nyttja vägen genom Brunn 1:30 (Hedvigsbergsvägen) tillkommit Brunn 1:5 och att denna eventuella rätt därför genom servitut eller på annat sätt kunnat förbehållas sedermera avstyckade fastigheter. Handlingarna ger emellertid inte stöd för slutsatsen att ägarna till fastigheter som deltar i den nybildade gemensamhetsanläggningen verkligen haft en klar rätt till utfart över Brunn 1:30. Mark- och miljödomstolen konstaterar mot denna bakgrund att det nu överklagade beslutets nyupplåtelse av utrymme på Brunn 1:30 innebär att en rättsligt oklar situation ersätts av en varaktig och klar belastning. Belastningens inverkan på den belastade fastighetens värde är visserligen inte stor, men inte heller försumbar. I detta fall är det inte fråga om bara en rättslig belastning, utan även i viss mån om ianspråktagande av utrymme och fastslående av förhållanden som kan ge Brunn

1:30 eventuell störning genom trafik på vägen. I avsaknad av närmare utredning om marginalvärdet på den mark som upplåts är domstolen hänvisad till att göra en skälighetsbedömning. Mark- och miljödomstolen finner därvid att det yrkade beloppet 15.000 kr inte torde överstiga summan av dels marknadsvärdeminskning, dels skälig del av den summerade vinsten för de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna. Det yrkade beloppet 15.000 kr ska därför utdömas som ersättning från anläggningssamfälligheten till ägarna av Brunn 1:30 för upplåtet utrymme för Hedvigsbergsvägen.

Rättegångskostnader

Det förut anförda innebär att klagandena är helt vinnande i målet. I fråga om rättegångsbestämmelser i målet föreskrivs i 31 § AL att 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen äger motsvarande tillämpning på mål som har fullföljts [från Lantmäteriet].

Enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen får mark- och miljödomstolen besluta – efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna – att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader. Enligt samma bestämmelse ska – i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 § andra stycket samma lag – sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin rättegångskostnad oberoende av utgången i målet i mark- och miljödomstolen. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Det nu sagda innebär dels att klagandena har rätt till ersättning för rättegångskostnader som avser ersättningsfrågorna oavsett utgången i denna del, dels att de har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i övrigt på grund av att de har vunnit målet. Hänvisningen till 18 kap. rättegångsbalken innebär bl.a. att ersättningen ska ha, enligt 18 kap. 8 §, varit skäligen påkallad för tillvaratagande av partens rätt och att ersättningen även utan särskilt yrkande ska innefatta ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för avgörandet till dess betalning sker.

Klagandena har till en början gemensamt begärt ersättning för arvode till ombud med 143.750 kr, varav mervärdesskatt 28.750 kr. Därutöver har Ove Rud begärt ersättning för eget arbete 40 timmar med 22.320 till en kostnad av 558 kr per timme. Anna Rud och Ulla Lidholm har slutligen begärt ersättning för resa, till sammanträde som domstolen hållit i målet, med 300 kr vardera. Klagandena har förklarat att de riktar yrkandena i denna del mot dem av motparterna som har sökt den överklagade anläggningsförrättningen och som inte återkallat sin ansökan innan LM fattade det överklagade beslutet; dock med undantag för Anita Sjöström, Karin Fahlén, Gunnar Tell och Lisbeth Bertrandt-Tell, vilka enligt klagandenas mening inte motsatt sig att det överklagade beslutet ändras.

De av motparterna som har yttrat sig i rättegångskostnadsfrågan har förklarat att skälig ersättning för klagandenas ombudskostnad inte torde överstiga 70.000 kr. I övrigt har frågorna om yrkad ersättning för rättegångskostnader överlämnats till rättens bedömning.

Domstolen konstaterar först beträffande Ove Ruds ersättningsanspråk att denne inte närmare har angivit vilket slags arbete som har orsakat den kostnad för vilken han begär ersättning. Däremot står klart att klagandena alltsedan överklagandet kom in till domstolen har företrätts av ombud. Som huvudregel förutsätts ombudet svara för arbetet med målet. En part kan visserligen, även om denne har ombud, enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken tillerkännas ersättning för eget arbete, men det måste då framgå att arbetet har varit nödvändigt eller påkallat vid sidan av det arbete som ombudet har utfört. I avsaknad av närmare uppgifter om på vilket sätt Ove Ruds arbete med målet har varit nödvändigt ska hans yrkande därför avslås.

Domstolen konstaterar att Anna Rud och Ulla Lidholm inte närmare har förklarat vad som orsakat den av dem påstådda reskostnaden till sammanträdet. I avsaknad av en sådan uppgift och då kostnaderna inte har medgivits av motparterna ska även dessa yrkanden avslås.

När det slutligen gäller kostnaden för ombuds arbete konstaterar domstolen att utredningen i målet har varit begränsad, rättsfrågorna av inte särskilt komplicerad beskaffenhet och att utgångspunkten är att ett ombud ska vara så förfaret i den rättsliga reglering målet gäller att särskild inläsning i detta avseende inte ska fordras

och i vart fall inte är en ersättningsgill kostnad annat än under mycket speciella förhållanden. Det står också klart att utredningen i fråga om ersättningen för mark var i det väsentliga utförd redan vid tiden för handläggningen hos LM och att någon större kostnad i detta avseende inte kan ha varit påkallad för tillvaratagande av klagandenas rätt efter LM:s beslut.

Med hänsyn till det sagda finner domstolen att klagandena får anses skäligen tillgodosedda med en ersättning om 100.000 kr avseende ersättning för ombudsarvode.

Därmed återstår frågan om vilka av motparterna som bör förpliktas att solidariskt svara för klagandenas rättegångskostnader.

Regleringen i 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen rörande ansvaret för rättegångskostnader är utformad med tanke på det stora antal sakägare som ibland förekommer och den omständigheten att partsställningen inte alltid framträder så klart i fastighetsbildningsmål. Det har därför ansetts önskvärt att mark- och miljödomstolen får något friare händer att vid utdömande av ersättning för rättegångskostnad förfara efter vad som i det enskilda fallet är mest skäligt.

Domstolen konstaterar härvid att det handlande som har orsakat överklagandet och processen i domstolen är just ansökningen om anläggningsförrättning. De av sakägarna/motparterna som inte har ansökt om anläggningsförrättningen eller som har återkallat sin ansökan innan LM meddelade det överklagade beslutet kan alltså inte i någon reell mening anses ha orsakat överklagandet. De av sakägarna som ansökte om förrättning och slutligen vidhöll sin ansökan när LM:s beslut meddelades har däremot alla i samma grad orsakat processen i Mark- och miljödomstolen. Dessa bör därför solidariskt svara för klagandenas rättegångskostnader intill det belopp som Mark- och miljödomstolen funnit skäligt. Det saknar för denna bedömning betydelse att klagandena har förklarat att några av dessa motparter ändå inte bör svara för kostnaderna med hänsyn till vad klagandena har utrönt om just dessa motparters inställning efter att överklagandet gjordes.

Mark- och miljödomstolen noterar härvid särskilt att Gunnar Tell och Lisbet Bertrandt-Tell först deltog i ansökningen om förrättningen, därpå återkallade sin

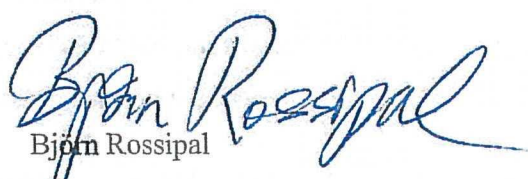
ansökan, varefter de slutligen vid sammanträde med lantmätaren förklarade att de biträdde ansökningen. De bör på grund av det anförda tillsammans med övriga sökande till förrättningen svara solidariskt för klagandenas rättegångskostnader i Mark- och miljödomstolen.

Härtill kommer att Nils Stenberg, som var en av de fastighetsägare som ansökte om förrättningen, överlät sin fastighet (Brunn 1:42) till Jorma Leijonmalm och Pauline Snoeij Leijonmalm den 24 oktober 2011. 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen innehåller inte någon särskild reglering för ett sådant fall. Bestämmelsen medger emellertid inte att rätten förpliktar annan än sakägare att ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. Genom överlåtelsen av fastigheten upphörde Nils Stenberg att vara sakägare och Jorma Leijonmalm och Pauline Snoeij Leijonmalm inträdde utan vidare åtgärd som sakägare i målet. Någon särskild åtgärd från vare sig parternas eller rättens sida krävdes inte för att de genom förvärvet skulle erhålla denna ställning. Den reglering som finns i 18 kap. 10 § rättegångsbalken för liknande fall inom civilrättens område bygger på den uttryckliga förutsättningen att någon har övertagit kärandens talan enligt 13 kap. 7 § samma lag. Den bestämmelsen innebär bl.a. att den som har förvärvat processföremålet först efter eget initiativ eller på motpartens begäran inträder i rättegången. Som emellertid nyss nämnts gäller inte en sådan förutsättning för att förvärvaren av en fastighet ska bli sakägare i mål som det som nu är föremål för prövning.

Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av det sagda – och även efter en jämförelse med vad som enligt 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen gäller om att ansvaret för godkännanden och medgivanden som görs av en fastighetsägare under förrättningen är bindande även för den till vilken fastigheten övergått under förrättningen – att Nils Stenberg inte längre bör kunna åläggas ansvar för rättegångskostnaderna utan att detta ansvar genom överlåtelsen av fastigheten under processen får anses ha utan vidare övergått på förvärvarna.



Åke Söderlind



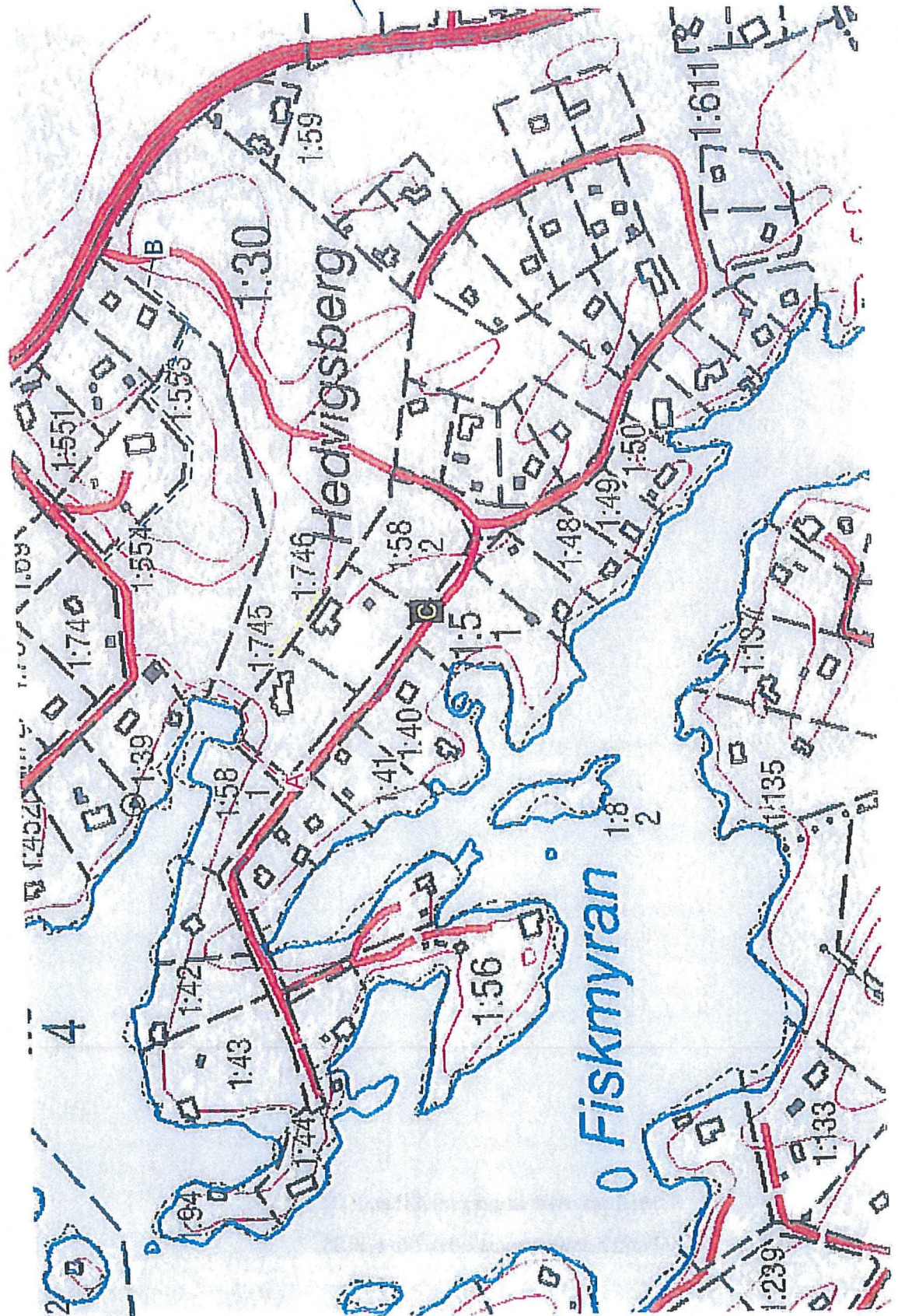
Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åke Söderlind och tekniska rådet Björn Rossipal.

Hur man överklagar, se bilaga (DV 427).

Överklagande senast den 2 maj 2012.

Dr:





Hur man överklagar - dom i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen. Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Mark- och miljööverdomstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast.

Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Ingarö 2012-09-24

VÄRMDÖ KOMMUN
2012 -09- 25
Dot 12SPN/0304

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadskontoret
134 81 Gustavsberg

Angående Ove Rud mfl begäran om detaljplan avseende Brunn 1:30

Undertecknad som är berörd fastighetsägare lämnar härmed mina synpunkter på förslagen till detaljplan.

Yrkande 1

Ruds begäran bör avslås med hänvisning till det avtal som slöts mellan Ruds och kommunen när fastigheterna Brunn1:745 och Brunn 1:746 bildades, (Brunn 1:30 ska lämnas som restmark, grönområde).

Yrkande 2

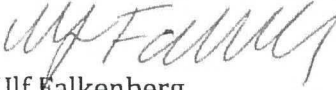
Om kommunen kan tänka sig att Brunn 1:30 kan planläggas med x byggrätter. Bör det planarbetet samplaneras med att området får kommunalt vatten och avlopp. Skälet för detta yrkande är att området bör ha begränsat antal enskilda avlopp för att inte riskera kvaliteten på vårt dricksvatten.

Yrkande 3

Om Kommunen trots yrkande 1 eller 2 vill planlägga Brunn 1:30 med x antal fastigheter bör den sk. Midsommarängen lämnas orörd. Där har fiskmyrans tomtägarförening olika aktiviteter exempelvis sensommarfest med helgrillat lamm. Vidare för att kunna ha en gångväg mellan Hedvigsbergsvägen och Myrvägen.

Övrigt

Vidare hoppas jag att kommunen tidigt tar kontakt med med berörda fastighetsägare och <samfällighetsföreningen som finns för våra vägar och andra frågor.


Ulf Falkenberg
Hedvigsbergsv 6 (Brunn1:30)
134 63 Ingarö

0703388598

2016-01-26



UNDERRÄTTELSE
2016-01-25

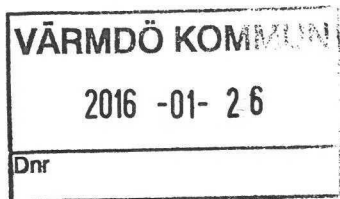
Aktbilaga 14

Mål nr

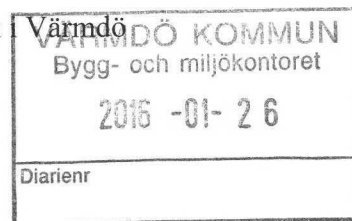
T 260-15

JS 36

Anges vid kontakt med Högsta domstolen



Bygg-, miljö- och
hälsoskyddsnämnden i
kommun
134 81 Gustavsberg



Ove Rud./. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun
angående **förhandsbesked för bostadshus m.m.**

Ni medges anstånd till **den 11 mars 2016**. Om det inte kommer in någon komplettering inom den angivna tiden kan målet därefter ändå komma att föredras för avgörande.

Använd helst bara ett sätt för kommunikering vid varje enskilt tillfälle. Ni behöver t.ex. inte skicka in inlagor både per fax och per post. Kommunikering kan ske per e-post. Inlagor kan skickas till hogsta.domstolen.enhet2@dom.se.

Enligt uppdrag av Hanna Granberger

Charlotta Luthman
Telefon direkt 08-561 667 20

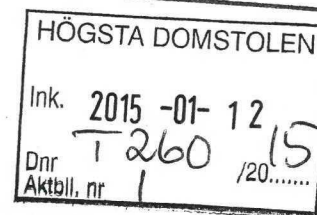
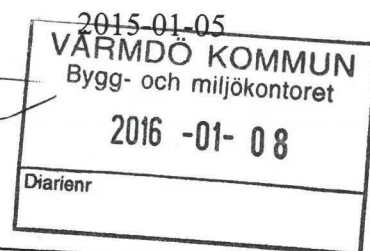
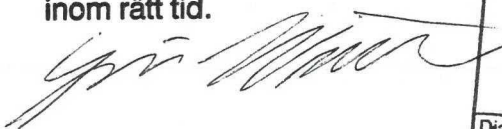
Dok.Id 117056

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15-15:00
		www.hogstadomstolen.se	

2016-01-08

SVEA HOVRÄTT
Ink 2015 -01- 07.

SVEA HOVRÄTT
Överklagandet har kommit in
inom rätt tid.



Till
Högsta domstolen via
Mark- och miljööverdomstolen

Klagande

Ove Rud
Ankdammsgatan 36
171 67 Solna
E-post: ove.rud@telia.com
Telefon: 08 – 471 44 11

Ombud

Jur. kand. Jenny Rud
Grönbrinksgatan 6
117 59 Stockholm
E-post: jenny.e.rud@gmail.com
Telefon: 070 – 673 57 72

Överklagat beslut

P 430-14

Fastighet

Brunn 1:30

Kommun

Värmdö kommun

Med stöd av tidigare ingiven fullmakt överklagas Mark- och miljööverdomstolens beslut att fastställa Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslut avseende negativt förhandsbesked om bygglov på fastigheten Brunn 1:30, av den 26 april 2012.

2016-01-08

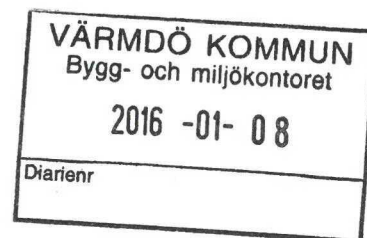
Med anledning av ledigheter hemställs om anstånd med att utveckla grunden för talan till och med den 4 februari 2015.

Dag som ovan,

Jenny Rud

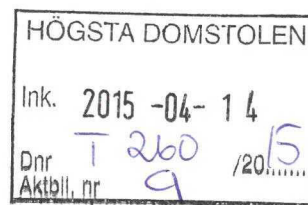
2016-01-08

WISTRAND



Högsta domstolen
Box 2066
103 12 Stockholm

Stockholm den 14 april 2015



YTTRANDE I MÅL T 260-15

KLAGANDE

Bengt OVE Rud, [REDACTED], Ankdammsgatan 36, lgh 1602, 171 67 Solna

Ombud: advokat Jan Alexanderson och jur. kand. Marek Keller
Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB, Box 7543, 103 93 Stockholm

MOTPART

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad
"Byggnadsnämnden"

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Mark- och miljööverdomstolens (nedan "MÖD") dom den 18 december 2014 i mål P 430-14

SAKEN

Förhandsbesked för bostadshus m.m. på fastigheten Brunn 1:30 i Värmdö kommun

I egenskap av ombud för Ove Rud får vi anföra följande.

1 KORT BESKRIVNING AV TVISTEN

- 1.1 Ove Rud äger tillsammans med sin släkt fastigheten Värmdö Brunn 1:30 som ligger utanför detaljplanelagt område.¹ Fastigheten har tillhört släkten sedan 1928 och har tidigare varit bebyggd. Ove Rud och dennes släkt vill nu åter bebygga fastigheten och uppföra ett småhus för permanentboende.
- 1.2 Ove Rud har därför under år 2011 ansökt om förhandsbesked rörande bygglov hos Byggnadsnämnden som den 26 april 2012 beslutat att avslå hans begäran. Beslutet har motiverats med att lämpligheten av ny bebyggelse måste prövas i samband med upprättande av en detaljplan, vilket inte skett. Ove Rud har därefter och mot angiven bakgrund begärt att Värmdö kommun ska upprätta en detaljplan avseende fastigheten. Även denna begäran har avslagits av kommunen. Flera år har nu gått utan att kommunen varken upprättat detaljplan eller gjort någon prövning av några allmänna intressen som ligger bakom det påstådda planläggningsintresset. Kommunen har anført att det inte är aktuellt att upprätta någon detaljplan det närmsta decenniet. Någon detaljplan kommer alltså inte att upprättas inom överskådlig framtid och det finns inget som heller tyder på att det någonsin kommer ske.
- 1.3 Ove Rud har genom kommunens agerande försatts i en situation i vilken hans civilrättsliga rättigheter till mark varken kan förverkligas eller ens bli föremål för en egentlig prövning, då kommunen skjutit och avser att skjuta en prövning av dessa på framtiden utan begränsning. Ove Rud har därmed hamnat i en situation som kan liknas vid ett rättsligt limbo; en situation i vilken hans rättigheter vare sig förvägras eller beviljas skydd, då de aldrig blir föremål för någon egentlig prövning.
- 1.4 Ove Rud gör gällande kommunens underlåtenhet att vidta en prövning ska anses utgöra ett åsidosättande av skyddet för äganderätt och proportionalitetsprincipen samt att en prövning därför ska ske genom beslut om förhandsbesked. En fråga i målet är mot angiven bakgrund hur lång tid en markägare ska behöva tåla en inskränkning i sin äganderätt, närmare bestämt rätt att bebygga mark, utan att det sker någon egentlig prövning av motstående allmänna intressen. I rättsfallet RÅ 2010 ref. 90 ansågs ett halvt sekel inte som godtagbart.
- 1.5 En annan fråga är i vilka fall bygglov fordrar detaljplan. Närmare bestämt i vilka fall en fastighet ska anses utgöra en så kallad "lucktomt" och därmed kunna bli aktuell för bygglov enligt 4 kap. 2 § 2 st. PBL trots avsaknad av detaljplan. Slutligen berör målet tolkningen av lokutionen "*stor efterfrågan på området för bebyggande*" i 4 kap. 2 § 1 st. p. 3b PBL, som är ett rekvisit för krav på detaljplan vid bygglov.

¹ Fastigheten är dock omgiven av andra bebyggda fastigheter inom detaljplanelagt område.

2 SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

2.1 Allmänt om skälen för prövningstillstånd i målet

2.1.1 Målet innehåller en rad olika rättsfrågor som hitintills inte klargjorts i rättstillämpningen. Det är därför av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen. MÖD har mot den bakgrunden beslutat att tillåta att dess dom ska få överklagas till Högsta domstolen. Nedan ges en redogörelse rättsfrågorna i målet som Högsta domstolen bör klargöra.

2.1.2 Det finns i denna del skäl att beakta att detaljplaneringskravet varit föremål för statlig utredning som dock inte resulterat i någon lagändring av relevans för målet.² Då rättsläget inte klargjorts av lagstiftaren och ny lagstiftning inte är att påräkna inom överskådlig framtid finns särskilda skäl att klargöra rättsläget genom prejudikat från högsta instans.

2.2 Tillämpning av proportionalitetsprincipen vid handläggningen av frågor om bygglov m.m.

2.2.1 Var och en åtnjuter enligt 2 kap. 15 § regeringsformen skydd för äganderätt och skydd mot inskränkningar i användning och bebyggande av mark. Äganderätten skyddas därutöver genom bland annat artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen som inkorporerats i svensk lag. Rätt att bebygga mark kan enligt 2 kap. 15 § regeringsformen inte inskränkas i andra fall än då det föreligger *angelägna* allmänna intressen.

2.2.2 En grundläggande princip är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen.³

2.2.3 Kommunen har på grund av dess planmonopol en skyldighet att vid en prövning väga rätten att bebygga fastigheter mot potentiella allmänna intressen.⁴

2.2.4 Kommunen har i förevarande fall avslagit Ove Ruds begäran rörande tillstånd att bebygga fastighet med hänvisning till att en sådan begäran måste föregås av prövning genom detaljplan men i samband med detta beslutat att någon sådan

² Se SOU 2013:34 - En effektivare plan- och bygglovsprocess.

³ RÅ 1997 not 96. Se även RÅ 1996 ref. 44 som gällde strandskydd: "I förevarande mål gäller det närmast att avgöra huruvida den praxis som föreligger i fråga om dispenser i strandskyddsärenden och som tillämpats av länsstyrelsen och regeringen kan anses ligga i linje med den proportionalitetsprincip som enligt vad nyss anförts har vunnit hävd i svensk rätt och som i varje fall numera - sedan Europakonventionen upphöjts till lag i Sverige - måste beaktas av prövande myndigheter och domstolar."

⁴ Se 1 kap. 2 § PBL.

prövning genom detaljplan inte ska ske. Kommunen har därmed i praktiken villkorat ett tillstånd att bebygga fastigheten av en prövning som kommunen inte avser att vidta. Kommunens agerande innebär att Ove Ruds rätt att bebygga mark inskränks utan att det sker någon egentlig prövning av huruvida inskränkningen i äganderätten är proportionerlig.

- 2.2.5 Frågan om kommuners möjligheter att skjuta på en prövning av rätt att bebygga mark har tidigare prövats av Regeringsrätten i rättsfallet RÅ 2010 ref. 90. Regeringsrätten anförde bland annat följande i sina domskäl:

”Visserligen kan en kommun således ogilla en ansökan om bygglov eller förhandsbesked med åberopande av detaljplanekravet. Av den allmänna principen om proportionalitet (jfr RÅ 1996 ref. 44) får emellertid anses följa att det förr eller senare - beroende på omständigheterna i det enskilda fallet - inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökanden får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga.” (vår understrykning)

- 2.2.6 I rättsfallet hade kommunen skjutit på att vidta prövning i ett halvt sekel. Regeringsrätten fann att kommunens agerande inte var förenligt med proportionalitetsprincipen och att prövning av bygglovet skulle ske genom förhandsbesked.
- 2.2.7 Regeringsrätten angav dock inte vilken tidsfrist som åsyftades med lokutionen ”förr eller senare”, som användes i domskälen, eller med andra ord hur länge en markägare ska behöva tåla en inskränkning av sin äganderätt, närmare bestämt rätten att bebygga fastighet, innan en egentlig prövning ska komma till stånd.
- 2.2.8 Högsta domstolen bör klargöra inom vilken tidsfrist en fastighetsägare har rätt att få till stånd en prövning av bygglov eller förhandsbesked, som är en reell prövning inom ramen för proportionalitetsbedömningen innefattande en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, och därmed hur länge en kommun kan skjuta på en sådan prövning med hänvisning till ett planläggningsintresse.
- 2.2.9 Ett klargörande är särskilt angeläget då detaljplanemonopolet ofta synes åberopas godtyckligt av kommuner.⁵
- 2.3 **Frågan om vad som avses med ”efterfrågan på området för bebyggande” i 4 kap. 2 § 1 st. 3 p. PBL**
- 2.3.1 Av 1 kap. 2 § PBL framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det kommunala planmonopolet). Enligt 4 kap. 2 § 1 st. 3 p. PBL krävs detaljplan om det tilltänkta byggnadsverkets användning ”för

⁵ Se närmare i 3.3.1.8 nedan. I förevarande fall ansågs avsaknad av detaljplan inte hindra bygglov på grannfastigheter till den nu aktuella fastigheten Brunn 1:30. Se närmare 3.3.16 nedan.

betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande”.

- 2.3.2 Vad som avses med *”stor efterfrågan på området för bebyggande”* klargörs inte i PBL. Rekvisitetet genomgås i förarbetena till ÄPBL, som alltså är av relevans, där det anges att efterfrågan ska vara dokumenterad.⁶
- 2.3.3 I förvarande fall är efterfrågan i fastighetens omedelbara närhet eller på Ingarö där fastigheten är belägen inte dokumenterad. Aktuell fastighet omges istället av bebyggda fastigheter varför någon stor efterfrågan i fastighetens närhet inte föreligger. Det finns i övrigt inget som tyder på att det skulle råda stor efterfrågan på bebyggande i fastighetens närhet eller ens på Ingarö som sådan. Byggnadsnämnden har endast hänvisat till att efterfrågan är stor i kommunen och i Stockholm i allmänhet.
- 2.3.4 En fråga i målet är därmed om det är tillräckligt att det råder stort bebyggelsetryck i kommunen som sådan och Stockholm i allmänhet för att krav på detaljplan ska bli aktuellt.
- 2.3.5 Högsta domstolen bör därför klargöra vilket geografiskt område lokutionen *”stor efterfrågan på området för bebyggande”* i 4 kap. 2 § 1 st. 3 p. PBL ska anses avse och om det efterfrågan måste ta sikte på utgör fastigheter i närheten av den för vilken bygglov söks eller om det är tillräckligt att efterfrågan är stor i kommunen som sådan.
- 2.4 **Frågan om behov av detaljplan och klassificering som *”lucktomt”***
- 2.4.1 Enligt 4 kap. 2 § 1 st. 3 p. PBL krävs detaljplan om det råder stor efterfrågan på bebyggelse. Från regeln görs undantag i andra stycket nämnda paragraf för det fall då *”byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan”*.
- 2.4.2 I förarbetena till ÄPBL uttalades att bygglov för så kallade lucktomter kunde prövas utan att fastighet var detaljplanelagd.⁷ Det förhållandet att fastighet ansetts utgöra en lucktomt har i praxis också ofta lett till att undantag gjorts från inskränkningar i rätt till bebyggande, såsom strandskydd och detaljplanekrav, vid proportionalitetsprövningar.⁸

⁶ Se prop. 1985/86:1 s. 556 st. 3.

⁷ Departementschefens uttalande i prop. 1985/86:1 s. 552 f.

⁸ Några exempel kan illustrera det anförda. RÅ 1996 ref. 44 gällde strandskydd för fastighet som enligt Länsstyrelsen ansågs utgöra lucktomt. Regeringsrätten fann att det förelåg skäl för strandskyddsdispens och att det skulle strida mot proportionalitetsprincipen att inte medge strandskyddsdispens. I RÅ 2001 ref. 72 fann Regeringsrätten vid en

2.4.3 Begreppet "lucktomt" förekommer inte i lagtext. Vilken typ av fastigheter som ska anses utgöra en lucktomt har inte heller klargjorts i praxis av högsta instans.

I RÅ 1997 not 96 befanns fastighet inte utgöra lucktomt. Regeringsrätten motiverade inte sitt ställningstagande. Av omständigheterna framgår att grannfastigheterna var obebyggda.

I MÖD:s dom 2013-02-25 i mål P 8650-12 definierades lucktomt som "en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden".⁹ MÖD hänvisade därvid inte till någon rättskälla. Definitionen motsvarar dock den som använts av Naturvårdsverket i dess allmänna råd nr 97:1 som tar sikte på strandsskydd.¹⁰

I MÖD:s dom 2014-02-07 i mål P 4421-13 använde sig MÖD av den definition som tillämpades i det ovan nämnda målet och fann att det inte var fråga om lucktomt. Domstolen klargjorde dock inte närmare vilka faktiska omständigheter som hade beaktats.

RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 2001 ref. 72 där frågan var aktuell ger heller inte någon närmare ledning.

2.4.4 Av ovanstående redogörelse kan slutsatsen dras att bedömningen inte grundats på några auktoritativt fastställda rekvisit eller klara riktlinjer. Endast i två fall från MÖD har domstolarna sökt skapa egna riktlinjer. Rättsläget får därmed bedömas som oklart.

2.4.5 Högsta domstolen bör mot bakgrund av den stora betydelse som begreppet "lucktomt" synes ha, klargöra vad som ska anses utgöra en "lucktomt" och om den definition som använts i ovan refererad underrättspraxis överensstämmer med gällande rätt samt i så fall ge närmare besked om hur rekvisiten i den definitionen ska tolkas.

3 OMSTÄNDIGHETER OCH RÄTTLIGA GRUNDER

3.1 Översiktlig bakgrund

3.1.1 Fastigheten Värmdö Brunn 1:30 är belägen på Ingarö i Värmdö kommun några km från "Ingarö centrum".¹¹ Den omges i alla vädersträck av mindre fastigheter som är

proportionalitetsprövning att intresset av att kunna bebygga fastigheten var väsentligt starkare än det allmänna intresset av att upprätthålla strandskyddet och att vägrad strandskyddsdispens var klart disproportionerlig. Begreppet "lucktomt" användes inte i Regeringsrättens domskäl men omständigheter som innebar att det var fråga om en sådan fastighet togs upp i skälen och beaktades vid proportionalitetsbedömningen. I MÖD:s dom 2013-02-25 i mål P 8650-12 meddelades positivt förhandsbesked mot kommunens vilja då fastigheten var lucktomt. Detta trots att det befanns föreligga stort bebyggelsetryck och att översiktsplanen manade till restriktivitet med ny bebyggelse i de fall VA-frågorna inte var lösta. I MÖD:s dom 2013-04-24 i mål P 11217-12 beviljades förhandsbesked rörande bygglov. Fastigheten ansågs utgöra en lucktomt enligt kommunens definition av lucktomt i översiktsplanen.

⁹ Se domen s. 4.

¹⁰ Lucktomter har numera förlorat sitt syfte för det allemansrättsliga strandskyddet, se MÖD 2005:38.

¹¹ Se kartor, Bilaga 1 och 2.

bebyggda.¹² I närheten finns fastigheter med ängar och skog som kan användas för friluftaktiviteter och rekreation.

- 3.1.2 Värmdö Brunn 1:30 ligger inte inom detaljplanlagt område. Fastigheten gränsar i nordväst och sydost till detaljplanlagt område. Översiktsplan antogs år 2003 och kompletterades år 2011.¹³ I dessa planer saknas ställningstaganden rörande fastigheten.
- 3.1.3 Området där aktuell fastighet är belägen är inte klassificerat som särskilt skyddsvärt från natur-, kulturell- eller historiskt synpunkt. Översiktsplanen saknar uppgifter om skyddsvärda allmänna intressen.
- 3.1.4 Värmdö Brunn 1:30 ägs av Ove Rud och hans släkt.¹⁴ Det är en skogsfastighet som har tillhört släkten Rud sedan 1928 och gått arv i flera generationer. Fastigheten var tidigare bebyggd med ett boningshus och ekonomibyggnader.¹⁵ På fastigheten bedrevs tidigare jordbruk och sedermera skogsbruk. Samtliga byggnader på fastigheten revs på i 1970-talet efter föreläggande från kommunen.¹⁶ I samband med detta fick släkten Rud ett löfte från kommunen om att bygglov skulle lämnas i framtiden för uppförande av ett nytt hus.
- 3.1.5 Ove Rud och dennes släkt önskar nu bygga ett nytt småhus för permanentboende på fastigheten. Under juli 2011 ansökte därför Ove Rud om förhandsbesked rörande bygglov på fastigheten. I första hand söktes förhandsbesked för ett 1,5-plans bostadshus, med en byggnadsarea om ca 250 kvadratmeter och ett garage.
- 3.1.6 Byggnadsnämnden beslutade den 26 april 2012 att meddela negativt förhandsbesked. Detta motiverades med att området först behövde detaljplanläggas och att så inte skett. Ove Rud begärde därför att Värmdö kommun skulle upprätta en detaljplan. Denna begäran avslogs av kommunen.
- 3.1.7 Enligt uppgifter från kommunen är detaljplanläggning inte aktuellt de närmsta tio åren.¹⁷ Det finns heller inte någon uppgift som tyder på att en detaljplanläggning kommer att ske inom ett decennium. Kommunen har inte uttryckt intresse för att detaljplanlägga fastigheten efter nämnda tidpunkt. Tvärtom, i och med att kringliggande fastigheter är detaljplanlagda kommer kommunen inte ha

¹² Se karta Bilaga 2.

¹³ Översiktsplan för Värmdö kommun, 2012-2030.

¹⁴ Angående ägarförhållandena se Bilaga 3.

¹⁵ Se motiveringen i Byggnadsnämndens avslagsbeslut den 26 april 2012.

¹⁶ Föreläggandet föranleddes av att byggnaderna på fastigheten var i dåligt skick.

¹⁷ MÖD:s dom s. 4.

ekonomiska incitament att genomföra en detaljplanering. Värmdö kommun avser således inte att upprätta någon detaljplan inom överskådlig framtid.¹⁸

- 3.1.8 En annan relevant omständighet är att avsaknad av detaljplan inte hindrat bygglov på näraliggande fastigheter. Exempelvis har positivt förhandsbesked rörande bygglov meddelats avseende tidigare obebyggda fastigheter såsom Värmdö Brunn 1:58-2 (1:832), 1:745 och 1:746.¹⁹ Dessutom har flera näraliggande fastigheter som inte är detaljplanlagda beviljats bygglov för ny- eller ombyggnation, exempelvis Värmdö Brunn 1:73 och 1:74.
- 3.1.9 Kommunens negativa inställning till bygglov på Värmdö Brunn 1:30 framstår i ljuset av detta som grundat på ovidkommande hänsyn snarare än intresset av planering.
- 3.2 **Allmänt om skydd för äganderätt till fastighet, detaljplanekrav och proportionalitet**
- 3.2.1 Som anförts ovan skyddas äganderätten till mark och rätten att utnyttja mark för bebyggande i 2 kap. 15 § regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen som inkorporerats i svensk lag.
- 3.2.2 Rätt att bebygga mark kan inte inskränkas i andra fall än då det föreligger angelägna allmänna intressen, 2 kap. 15 § regeringsformen. Sådana intressen är exempelvis försvarsintressen, natur- och miljövårdsintressen, bostads- och trafikbyggande. Dessa intressen ska vägas mot enskilda intresset (såsom ägarens intresse av att få nyttja fastigheten för boendeändamål) enligt den så kallade proportionalitetsprincipen.²⁰ Bedömningen ska ske i tre steg.²¹ I ett första steg ska prövas om åtgärden kommer bidra till att det allmänna ändamålet uppfylls; om så inte är fallet är åtgärden oproportionerlig och någon ytterligare prövning ska inte vidtas. I ett andra steg prövas om det finns mindre ingripande alternativa åtgärder. Finns inte sådana alternativ görs i det tredje steget en mer allmän avvägning mellan de olika intressena (proportionalitetsbedömning i strikt mening).
- 3.2.3 En prövning av motstående enskilda och allmänna intressen ska enligt 2 kap. 1 § PBL vidtas av kommunen. Detta då kommunen enligt 1 kap. 2 § samma lag har ett detaljplanemonopol.
- 3.2.4 Detaljplanekravet regleras i 4 kap. 2 § PBL. Av bestämmelsen framgår att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet

¹⁸ Sannolikt kommer kommunen att hindra bebyggandet av fastigheten i decennier utan egentlig prövning av skälen mot ett bebyggande. Rättsfallet RÅ 2010 ref. 90 ger exempel på dylik typ av missbruk från kommuns sida.

¹⁹ Se karta Bilaga 1.

²⁰ Se RÅ 1996 ref. 44.

²¹ Bull och Sterzel, Regeringsformen - en kommentar, 2 u., 2013, s. 90.

för bebyggelse och byggnadsverk. Trots det krävs inte detaljplan om byggnadsverk kan prövas i samband med bygglov eller förhandsbesked, 4 kap. 2 § 2 st. PBL.

- 3.2.5 Planläggningen och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt PBL ska enligt 2 kap. 2 § PBL syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.
- 3.2.6 I och med att Europakonventionen inkorporerats i svensk rätt har den ovan nämnda proportionalitetsprincipen blivit en allmän princip som måste beaktas av prövande myndigheter och domstolar.²²
- 3.2.7 Av det sagda framgår att en intresseavvägning måste ske i samband med varje prövning av förhandsbesked rörande bygglov. Det är således inte tillräckligt att en mer allmän intresseavvägning skett inom ramen för lagstiftningsprocessen vid PBL:s tillkomst.
- 3.2.8 I praxis har ansetts att behovet av planering i och för sig är ett allmänt intresse som kan beaktas i proportionalitetsbedömningen.²³ I och med att det ska ske en intresseavvägning inom ramen för proportionalitetsbedömningen i varje fall måste för att planintresset ska anses var ett relevant allmänt intresse, det finnas ett *faktiskt* behov att upprätta en detaljplan. En kommun kan därmed inte åberopa planintresset slentrianmässigt.
- 3.2.9 I RÅ 2010 ref. 90 anförde Regeringsrätten att en prövning av de allmänna intressena, som ligger till grund för planeringsintresset, "förr eller senare" måste komma till stånd.
- 3.2.10 Rättsfallet visar att det i proportionalitetsbedömningen ingår ett krav på tidsmässigt samband mellan planeringsintresset och den tidsfrist inom vilken det kan tillgodoses. Det görs gällande att ett planeringsintresse inte ska kunna anses som ett beaktansvärt allmänt intresse vid proportionalitetsbedömningen om det inte finns behov av planering inom överskådlig framtid.

²² RÅ 1996 ref. 44.

²³ RÅ 2010 ref. 90.

3.3 **Proportionalitetsbedömningen och rätten till prövning av civilrättsliga rättigheter i förevarande fall**

3.3.1 ***Proportionalitetsbedömningen i detta fall***

- 3.3.1.1 Som anförts ovan är det ostridigt att kommunen inte kommer att detaljplanlägga fastigheten Värmdö 1:30 inom de närmaste tio åren och att några planer på detaljplanläggning för tiden därefter inte finns. Som också framgått av det ovanstående finns det heller inte några incitament för kommunen av att genomföra en detaljplanläggning.
- 3.3.1.2 Ove Rud och dennes släkt har nu väntat i flera år på ett ställningstagande rörande deras fastighet inom ramen för en detaljplanläggning. I och med att detta inte getts inom och inte kommer att ges inom mer än ett decennium kan det allmänna intresset av detaljplanering inte anses som vare sig angeläget eller beaktansvärt.²⁴
- 3.3.1.3 I och med att kommunen inte avser att upprätta någon detaljplan kan en inskränkning av rätten att bebygga fastigheten i avvaktan på detaljplanering inte heller anses bidra till att det allmänna ändamålet med kommunala detaljplanemonopolet uppfylls.
- 3.3.1.4 En viktig omständighet i målet är att de allmänna ändamål rörande god hushållning med mark som ligger till grund för kravet på detaljplan också kan beaktas i samband med prövning av begäran om förhandsbesked. Det finns således alternativa åtgärder som kan vidtas av kommunen för att åstadkomma en god hushållning av fastigheter i området.
- 3.3.1.5 Därutöver ska följande beaktas. Som anförts ovan är området runt fastigheten redan bebyggt. Något behov av planering för tillkommande byggnation i området gör sig därmed inte gällande. Det finns heller inte några natur-, kulturella- eller historiska värden eller andra allmänna intressen att beakta i området. Översiktsplanen utpekar inte heller sådana intressen i området. Det finns således inte några konkreta omständigheter som skulle kunna motivera ett krav på detaljplan. Kommunen har därmed saknat skäl att åberopa planmonopolet.
- 3.3.1.6 Eftersom kommunen saknat reella skäl för att åberopa planeringsintresset och då kommunen är ointresserad av en detaljplanläggning, kan åberopandet av detaljplanekravet från kommunens sida inte anses ha varit allvarligt menat. Kommunens agerande är istället att uppfatta som ett uttryck för godtycklig myndighetsutövning till nackdel för enskild.

²⁴ Jfr M2001/4873/F/P där ca åtta år inte ansågs som godtagbar tid.

3.3.1.7 I detta sammanhang finns anledning att beakta att ett påstått planläggningsintresse inte hindrat bygglov på näraliggande fastigheter.²⁵

3.3.1.8 Godtycklighet vid nekande av prövning med hänvisning till planeringsintresset är ett till synes vanligt förekommande fenomen som särskilt uppmärksammas i den juridiska doktrinen:²⁶

”Över huvud taget har vi i många av de ärenden som fullföljts till regeringen tyckt oss märka en överdriven användning av detaljplanekravet som avslagsskäl, [...]. Särskilt problematiskt för en sökande blir det naturligtvis i sådana fall då ansökningen ogillas med åberopande av detaljplanekravet och då det samtidigt kan ifrågasättas om kommunen kommer att upprätta någon plan på platsen i fråga.”
(hänvisningarna borttagna)

3.3.1.9 En sådan godtycklighet i myndighetsutövning kan inte anses förenligt med vare sig proportionalitetsprincipen, den allmänna förvaltningsrättsliga principen om saklighet eller rättssäkerhet. Frågan om bygglov bör därför prövas genom förhandsbesked.

3.3.2 ***Rätten till prövning av civilrättsliga rättigheter***

3.3.2.1 I förevarande fall har Ove Rud nekats ett bygglov med hänvisning till att det behöver ske en prövning av motstående allmänna intressen inom ramen för en detaljplanering. Prövningen av en civil rättighet – äganderätten innefattande rätten att bebygga mark - har därmed villkorats av en annan framtida prövning. I och med att den senare begäran också vägrats har Ove Rud därmed nekats en prövning av sina civilrättsliga rättigheter.

3.3.2.2 Den omständigheten att en formell prövning kommit till stånd, i och med avslaget på begäran om prövning, är inte tillräckligt. Om civilrättsliga rättigheter skulle kunna inskränkas med hänvisning till intresset av en prövning av dessa, som inte kommer att ske, skulle rättigheterna sakna all substans. Som anförts ovan måste proportionalitetsprincipen anses innefatta ett krav på reell prövning, innefattande en avvägning mellan motstående intressen.

3.3.2.3 Det finns mot bakgrund av den uteblivna prövningen av civila rättigheter särskilda skäl att förutom proportionalitetsprincipen även beakta artikel 6 i Europakonventionen som tillförsäkrar individer rätt till rättvis rättegång och prövning av civilrättsliga rättigheter *inom skälig tid*.

3.3.2.4 I linje med detta har Regeringsrätten i RÅ 2010 ref. 90 påpekat att en prövning av de olika intressena ”förr eller senare” måste komma till stånd. Frågan är därmed hur lång tid en enskild ska behöva vänta.

²⁵ Se punkt 3.1.8 ovan.

²⁶ Didón, Magnusson, Molander och Adolfsson, Plan- och bygglagen (2010:900): En kommentar, Version den 1 juli 2014 (Zeteo), 4:2.

- 3.3.2.5 I RÅ 2010 ref. 90 hade kommunen låtit en enskild vänta i ett halvt sekel. Detta ansågs inte som godtagbart. I ett regeringsbeslut från 2003 ansågs ca åtta år inte heller som godtagbart.²⁷
- 3.3.2.6 Ove Rud har nu väntat i flera år och ska enligt kommunen vänta i minst ett decennium ytterligare utan någon garanti för att en prövning någonsin kommer till stånd. Det görs gällande att detta inte är förenligt med en rätt till prövning inom skälig tid.
- 3.3.2.7 I och med att flera år redan gått utan att kommunen gjort någon prövning av motstående allmänna intressen mot bygglov anses att någon prövning inte kommit till stånd inom skälig tid varvid bygglovet därefter ska prövas genom förhandsbesked.

3.4 Allmänt om behov av detaljplan i förevarande fall

- 3.4.1 Detaljplanekravet regleras i 4 kap. 2 § PBL. Byggnadsnämnden har i sitt beslut hänvisat till bestämmelse i 4 kap. 2 § 1 st. 2b p. PBL av vilken framgår att ny bebyggelse ska prövas genom detaljplan om "[...] byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande".
- 3.4.2 Som Byggnadsnämndens beslut får förstås har Byggnadsnämnden funnit detaljplan motiverat av att det skulle råda stor efterfrågan på området för bebyggande.²⁸ Byggnadsnämnden har dock inte konkretiserat sitt påstående genom att ange några faktiska omständigheter.
- 3.4.3 Det görs gällande att det inte råder någon stor efterfrågan på området för bebyggelse. Värmdö kommun omfattar en area om ca 450 km² (närmare 3 000 km² inklusive havsområden). Att det eventuellt skulle råda stor inflyttning i centrala delar av kommunen, som exempelvis kommunens centralort Gustavsberg, bör sakna betydelse i de fall då något bebyggelsetryck inte föreligger i närområdet till den fastighet som ansökan om förhandsbesked avser.
- 3.4.4 Den i målet aktuella fastigheten ligger på Ingarö där det inte råder något bebyggelsetryck. Fastigheten ligger dessutom långt ifrån Brunn, Ingarös "centrum", som är den del av ön där en eventuell framtida ökning av bebyggelse på Ingarö vore att vänta. Området runt fastigheten är redan bebyggt och någon expansion av bebyggelsen runt fastigheten är därför inte aktuell. Det kan därför antas att någon nämnvärd ökning av bebyggelse inte är aktuell inom överskådlig framtid.

²⁷ Se M2001/4873/F/P.

²⁸ Byggnadsnämnden har inte gjort gällande uppförandet av aktuellt småhus skulle få "betydande inverkan på omgivningen" i PBL:s mening.

- 3.4.5 Det finns heller inte någon uppgift om högt bebyggelsetryck i kommunens översiktsplan från 2011.
- 3.4.6 I förarbetena till ÄPBL uppställdes ett krav på att efterfrågan på bebyggelse, för att kunna åberopas till stöd för krav på detaljplan, skulle ha aktualitet och vara dokumenterad, exempelvis i form av förfrågningar hos byggnadsnämnden, lämnade bygglov eller avslagna lovansökningar.²⁹
- 3.4.7 Av praxis framgår dessutom att en byggnadsnämnd har att prestera en hållbar motivering om en ansökan om förhandsbesked ska avslås med stöd av detaljplanekravet.³⁰ Det är således inte tillräckligt att en kommunen åberopar behov av detaljplanering och därvid endast stödjer sig på generella formuleringar om bebyggelsetryck.
- 3.4.8 Byggnadsnämnden har i förevarande fall endast motiverat sitt beslut genom att i huvudsak upprepa abstrakta formuleringar i PBL:s paragrafer utan angivande av faktiska omständigheter. Någon dokumentation rörande påstått högt bebyggelsetryck har inte redovisats. Byggnadsnämnden saknar därför stöd för påståendet om högt bebyggelsetryck.
- 3.4.9 Som framhålls ovan har det inte framkommit uppgift om några allmänna intressen som skulle kunna medföra behov av detaljplanläggning.
- 3.4.10 Det finns mot bakgrund av det anförda inte skäl för att kräva detaljplanläggning av området som förutsättning för prövning av begäran om förhandsbesked.
- 3.5 **Undantaget från detaljplanekrav för lucktomt m.m.**
- 3.5.1 I de fall behov av detaljplan föreligger enligt 4 kap. 2 § 1 st. 2b p. PBL krävs ändå ingen detaljplan enligt 4 kap. 2 § andra stycket PBL, om byggnadsverket kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.
- 3.5.2 Det har inte påståtts att den byggnation som ansökan om förhandsbesked avser, skulle medföra betydande miljöpåverkan. Frågan är därmed bara om en prövning kan ske genom förhandsbesked. I förarbetena till ÄPBL betonades särskilt att kravet på detaljplan enligt huvudregeln var alltför rigoröst och att undantag särskilt skulle

²⁹ Prop. 1985/86:1 s. 556. Se även regeringsbeslut M 2000/1757/Hs/P.

³⁰ Se M 2000/1757/Hs/P och M 1999/408/Hs/P samt PBL-kommentaren 4:2 (Zeteo).

göras särskilt för obebyggda lucktomter och då det var fråga om generationsskiften i jordbruksföretag.³¹

- 3.5.3 Den aktuella fastigheten ligger i ett redan bebyggt område mellan detaljplanlagda områden. Den är omgiven från samtliga vädersträck av fastigheter med småhus. Fastigheten, som för närvarande saknar huvudbyggnad, har tidigare varit bebyggd och är särskilt lämpad för uppförande av nytt småhus för permanentboende. Fastigheten bör därmed kunna klassificeras som en lucktomt.
- 3.5.4 Även om fastigheten inte skulle anses rymmas inom definitionen av "lucktomt" är förhållandena i övrigt så pass lika att ett undantag från detaljplanekravet ändå bör aktualiseras.
- 3.5.5 Därutöver ska också beaktas att aktuell fastighet varit bebyggd och tjänat som jordbruksfastighet och därefter skogsfastighet i flera generationer. Som anförts ovan har i motiven till ÄPBL anförts att det finns skäl att frånga kravet på detaljplan de i fall det är fråga om generationsskifte i jordbruksföretag. Omständigheterna i förevarande fall är så pass lika de i motiven utpekade situationerna, då detaljplan inte erfordras, att det finns skäl att frånga kravet på detaljplan i förevarande fall.
- 3.5.6 Mot bakgrund av detta och då det i övrigt inte föreligger hinder mot prövning av bygglov genom förhandsbesked bör förhandsbesked inte kunna avslås med hänvisning till påstått behov av detaljplan.

4 YRKANDEN

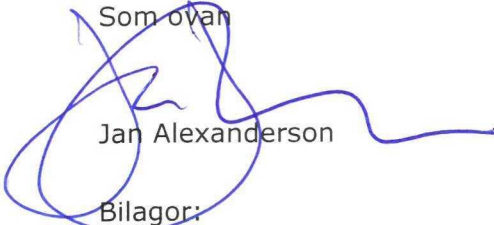
- 4.1 Ove Rud yrkar att Högsta domstolen ska meddela prövningstillstånd.
- 4.2 Ove Rud yrkar vidare att Högsta domstolen - med ändring av MÖD:s dom - upphäver Byggnadsnämndens negativa förhandsbesked den 26 april 2012 angående bygglov avseende fastigheten Värmdö Brunn 1:30 och att Högsta domstolen *i första hand* ska meddela positivt förhandsbesked och *i andra hand* återförvisa målet till Byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

³¹ Se hänvisning till PBL-kommentaren i not 26 och departementschefens uttalande i prop. 1985/86:1 s. 552 f: "Jag har dock vid närmare övervägande av frågan — som har föranletts av den försöksverksamhet som har pågått - funnit plankravel vara alltför rigoröst utformat i denna del. Det kan nämligen vara önskvärt för kommunerna att kunna tillåta vissa enstaka nya byggnader men ändå vägra tillkomsten av de allra flesta. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. 5 kap. 1 § lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag. Om bedömningen av byggnadens lokalisering med hänsyn till 2 kap. liksom de grannlagsrättsliga frågorna kan klaras direkt vid tillståndsprövningen, bör enligt min mening detaljplanekravet inte göras gällande. Mot bakgrund härav har ett tillägg gjorts i lagtexten under punkt 2."

5 HANDLÄGGNING

- 5.1 För det fall Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd hemställer Ove Rud om att beredas tillfälle att slutföra sin talan.

Som ovan



Jan Alexanderson

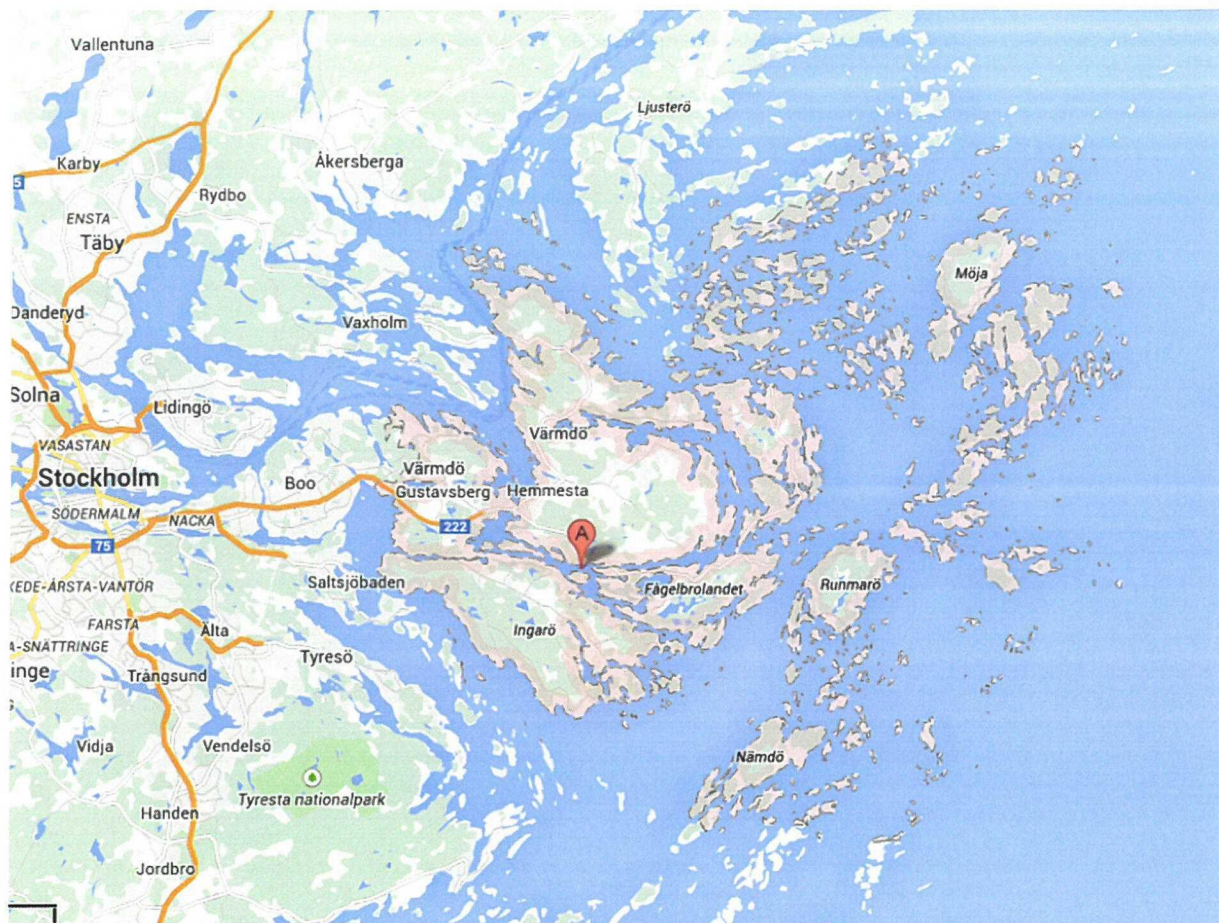


Marek Keller

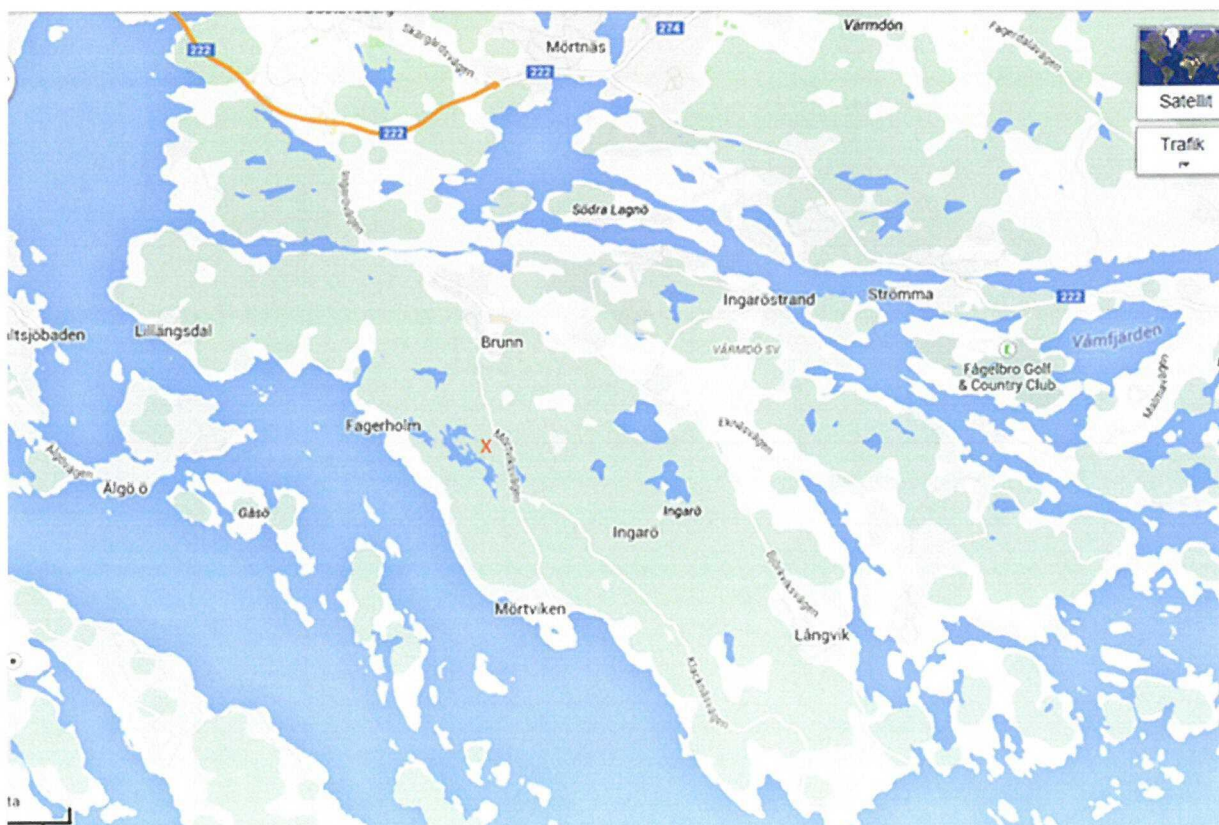
Bilagor:

1. Karta avseende Värmdö Brunn 1:30
2. Karta avseende Värmdö kommun
3. Registerutdrag rörande Värmdö Brunn 1:30





Utdrag från karta, utvisande Ingarö (Brunn 1:30 har vi markerat med "X"):





Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Visa: All information ☒

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	VÄRMDÖ BRUNN 1:30
Kommun (kommunkod):	VÄRMDÖ (20)
Senast ajourfört, fastighetsregistret:	2012-05-28
Senast ajourfört, inskrivningsregistret:	2008-09-03
Aktuelltetsdatum, inskrivningsregistret:	2015-03-26
Fastighetsnyckel:	010243459
Övrig information:	Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 252 761 23 NORRTÄLJE
Telefon:	0771-636383

Församling

Församlingenamn:	GUSTAVSBERG-INGARÖ
Notering:	SOCKEN: INGARÖ

Tidigare fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-INGARÖ BRUN 1:30	1939-07-28	01-AD38/1939
A-INGARÖ BRUNN 1:30	1981-07-01	01-VÄM-3311

Ursprung

Fastighetsbeteckning
VÄRMDÖ BRUNN 1:5

Areal

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	41.900 m ² (4,19 ha)	41.900 m ² (4,19 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6574488.8	695505.2	Centralpunkt inom område	-VÄRMDÖ

Åtgärder

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
01-JNG-AVS71	1926-12-31	Avsöndring	
0120-11/64	2012-05-28	Anläggningsåtgärd	

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
UTRYMME	0120-11/64.1	2012-05-28	Officialservitut	Läst	Anläggningsåtgärd	Levande

Planer

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Avstyckningsplan	1945-07-12	01-APL-811	Avregistrerad	BRUN 1:30 OCH 1:58
Anmärkning:	168 § BL			

Bestämmelser

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Nybyggnadsförbud	1972-03-06	01-GUB-534	Avregistrerad	ENL 168 § BYGGNADSLAGEN

Lagfart

Inskrivningsdatum:	1991-08-01
--------------------	------------

Akt: 91/39113
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: LIDHOLM, ULLA
Adress: VÄSTRA RYNNINGE 314
715 92 STORA MELLÖSA
Fång: Arv 1991-03-15
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/4
Anmärkning: Övr fång 91/44836

Inskrivningsdatum: 2004-04-16
Akt: 04/17447
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD WALLROTH, ANNA LIZETTY THERESE
Adress: GÅSINGE-BERGA LÖVSTABERG 1
646 95 BJÖRNLUNDA
Fång: Gåva 2004-02-02
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/4

Inskrivningsdatum: 2007-08-04
Akt: 07/24510
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, MONICA ELISABETH
Adress: GRÄNSVÄGEN 30 3TR
137 41 VÄSTERHANINGE
Fång: Gåva 2007-05-29
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/12

Inskrivningsdatum: 2007-06-04
Akt: 07/24511
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, STIG LENNART
Adress: UTHAGSVÄGEN 13
138 49 VEGA
Fång: Gåva 2007-05-29
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/12

Inskrivningsdatum: 2007-06-04
Akt: 07/24512
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, BENGT OVE
Adress: ANKDAMMSGATAN 36 LGH 1602
171 67 SOLNA
Fång: Gåva 2007-05-29
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/12

Inskrivningsdatum: 2008-09-03
Akt: 08/39405
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, LENA VIKTORIA
Adress: ISAKSLUNDSVÄGEN 1
613 38 OXELÖSUND
Fång: Arv 2008-08-24
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/16

Inskrivningsdatum: 2008-09-03
Akt: 08/39403
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, BJÖRN ROBERT UNO
Adress: FÄLLNÄSGATAN 77
122 48 ENSKEDE
Fång: Arv 2008-08-24
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/8

Inskrivningsdatum: 2008-09-03
Akt: 08/39404
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Lagfaren ägare: RUD, LEIF KENNETH
Adress: BARNVIKS BYVÄG 30
139 72 DJURHAMN
Fång: Arv 2008-08-24
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel: 1/16

Tidigare ägare

Akt: 48/449C
Personnr/Organisationsnr: 000000-0000
Tidigare ägare: RUD, ERNST GUSTAF ALBERT
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Arv 1947-12-31
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Ägd andel: 1/2

Akt: 64/4050
Personnr/Organisationsnr: 000000-0000
Tidigare ägare: SCHROEDER, GUNNEL MARGARETA RUTGERSDOTTER
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Bouppteckning 1963-06-18
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Ägd andel: 1/2

Akt: 91/39111
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Tidigare ägare: RUD, LENNART
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Arv 1991-03-15
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning: Övr fång 91/44834

Akt: 91/39110
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Tidigare ägare: RUD, ULF
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Arv 1991-03-15
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning: Övr fång 91/44833

Akt: 91/39112
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Tidigare ägare: RUD, UNO
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Arv 1991-03-15
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning: Övr fång 91/44835

Akt: 07/24509
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Tidigare ägare: RUD, GUNHILD
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Bouppteckning 1999-10-15
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Ägd andel: 1/4

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2014
Taxeringsenhet: 100444-1
Typkod: 110, Obebyggd lantbruksenhet
Taxeringsvärde (SEK): 391.000, därav byggnadsvärde 0, markvärde 0
Uppgiftsår: 2015
Areal (m²): 46041
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Samtaxerad enhet
I den samtaxerade enheten ingår även: VÄRMDÖ BRUNN 1:58

Taxerad ägare

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Lidholm, Ulla
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Andel: 1/4

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud Wallroth, Anna
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Andel: 1/4

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud, Björn
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/8

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud, Monica
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/12

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud, Stig
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/12

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud, Ove
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/12

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud, Kenneth
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/16

Juridisk form: Fysisk person
Personnr/Organisationsnr: [REDACTED]
Taxerad ägare: Rud Forsberg, Lena
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/16

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet:	Totalt för taxeringsenhet lantbruk
Tomtmark, taxeringsvärde (SEK):	0
Bostadsbyggnad, taxeringsvärde (SEK):	0
Skogsmark, taxeringsvärde (SEK):	391.000
Skogsimpedimentmark, taxeringsvärde (SEK):	0
Åkermark, taxeringsvärde (SEK):	0
Betesmark, taxeringsvärde (SEK):	0
Ekonomibyggnad, taxeringsvärde (SEK):	0
Skogsmark, areal (ha):	5
Skogsimpedimentmark, areal (ha):	0
Åkermark, areal (ha):	0
Betesmark, areal (ha):	0
Övrig mark, areal (ha):	0

Typ av värderingsenhet:	Skog
Taxeringsvärde (SEK):	391.000
Areal (ha):	5
Totalt virkesförråd (m³/ha):	165
Virkesförrådsklass:	5
Samfällid mark:	Nej
Riktvärdesområde:	106
Skatteförvaltningens ID:	55369043