



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

ENLIGT SÄNDLISTA

Tjänsteskrivelse

Djurö 4:21: Komplettering av talan i mål P 8350-14

Förslag till beslut

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

1. komplettera talan i mark- och miljööverdomstolens mål P 8350-14 avseende negativt förhandsbesked på fastigheten Djurö 4:21 med det nedanstående.
2. omedelbart justera protokollet.

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) avslog i sitt beslut BMHN 7 den 31 januari 2012 en ansökan från Interpretation AB om förhandsbesked för uppförande av nytt bostadshus om 195 kvadratmeter byggnadsarea i två plan samt utförande av källare ihopbyggt med garage om 222 kvadratmeter byggnadsarea. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen Stockholm som avslog överklagandet i sitt beslut den 22 februari 2013.

Länsstyrelsens beslut överklagades av Interpretation AB till mark- och miljödomstolen som genom dom den 25 augusti 2014 biföll överklagandet och fastställde att nämnden skulle meddela positivt förhandsbesked för ett bostadshus på ansökt plats, samt att beslutet skulle förenas med vissa villkor som angavs i domen. Nämnden överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen, som har lämnat anstånd med att inkomma med komplettering av talan till den 20 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs i mark- och miljödomstolen.

Överklagande av mark- och miljödomstolens beslut, P 8350-14

Nämnden yrkar att:

1. mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd, att
2. mark- och miljööverdomstolen i första hand bifaller nämndens överklagande och fastställer Länsstyrelsens beslut att inte medge förhandsbesked, alternativt att
3. mark- och miljööverdomstolen i andra hand bifaller överklagandet och med upphävande av mark- och miljödomstolens dom återförvisar målet dit för förnyad prövning.

Nämnden yrkar att prövningstillstånd lämnas av mark- och miljööverdomstolen då det dels går att betvivla riktigheten i det domslut som mark- och miljödomstolen kommit till, dels att det är av vikt för rättstillämpningen att saken prövas i högre rätt. Grunderna för detta kommer att preciseras närmare i det följande.

Den aktuella fastigheten är belägen i ett strandnära område och omfattas av 100 meters strandskydd. Frågan i målet är dock inte om strandskyddet påverkas av den föreslagna byggnadsåtgärden utan om etableringen av en ny bostadsbebyggelse på fastigheten är förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser och genom hänvisning i 2 kap. 2 § PBL även med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Nämnden menar att förhandsbesked för uppförande bostadshuset och garage på fastigheten inte ska medges. Skäl för detta framgår av nämndens och länsstyrelsens beslut. Nämnden vidhåller sin tidigare bedömning i sitt förstahandsyrkande.

Nämnden är vidare av den uppfattningen att det inte är möjligt att lämna ett förhandsbesked med de villkor som mark- och miljödomstolen angivit. Beslut om tomtplats kan inte bestämmas i en prövning enligt plan- och bygglagen och att då villkora ett förhandsbesked med att "tomtplatsen ska utformas så att påverkan på område av strandskydd begränsas och att allmänhetens tillgång till servitutsvägen på fastighetens östra del tryggas" är ett ogiltigt villkor då det är beroende av en prövning enligt annan lag, nämligen 7 kap. 18 f § 2 st. MB.

Ett förhandsbesked ska utreda samtliga relevanta omständigheter och den efterföljande bygglovsfrågan kan inte vara beroende av annan prövning. Förhandsbeskedets innehåll blir genom krav på andra beslut så uttunnat att det inte längre har karaktären av ett tillstånd. Dessutom föregriper det prövningen enligt miljöbalken, där det kanske inte alls visar sig möjligt att medge dispens eller göra samma tomtplatsavgränsning som i förhandsbeskedet. Mark- och miljödomstolen har därför fattat ett beslut som nämnden inte har möjlighet att följa, och av detta skäl bör målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för förnyad handläggning.

Nämnden anser vidare att det är av vikt för rättstillämpningen att kopplingen

mellan strandskydd och prövning enligt plan- och bygglagen blir belyst av högre rätt, inte minst om förhandsbesked kan villkoras med beslut enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Enligt nämndens mening bör strandskyddsfrågan väga tungt vid bedömning om en byggnadsåtgärd är förenlig med de allmänna intressen som skyddas i 3 kap. MB. I de hårt exploaterade kustområdena har de få kvarvarande obebyggda tomterna högt värde för både tillfälliga och mer återkommande besökare på platsen. Det allmänna intresset att skydda sådana kvarvarande tomter väger synnerligen tungt och ur allmän hushållningssynpunkt är det mycket angeläget att begränsa påverkan i dessa områden.

Den föreslagna byggnadsåtgärden är av mycket omfattande typ och är placerad alldeles invid strandskyddslinjen, drygt 100 meter från strandlinjen. Placeringen av byggnaden kommer att medföra att hemfridszonen hamnar inom det strandskyddade området, vilket normalt innebär att strandskyddsdispens krävs, även om inte själva byggnaden är inom strandskyddat område.

Enligt 2 kap. 6 § ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a natur- och kulturvärdena på platsen. Nämnden menar att den tänkta utformningen och placeringen inte är förenlig med 2 kap. 6 PBL, främst med hänsyn till den omedelbara närhet till den strandskyddade obebodda östra delen av fastigheten och att detta inte heller kan botas genom att tomten utformas på ett visst vis. Byggnadens utseende och placering är så pass dominerande att miljövärdena på platsen påverkas synnerligen negativt varför nämnden hade fog att avslå ansökan.

Om det villkor som mark- och miljödomstolen anger, att tomtplatsavgränsning görs, bedöms som giltigt är det mycket viktigt att mark- och miljööverdomstolen klarlägger vilken inverkan strandskyddet får på prövning enligt plan- och bygglagen.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Jurist

Carina Molin
Kontorschef

Sändlista:

Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen
Box 2290
103 17 STOCKHOLM

DJURÖ 1:85 39

Gransberg

DJURÖ 4:77 DJURÖ 4:589

DJURÖ 4:37

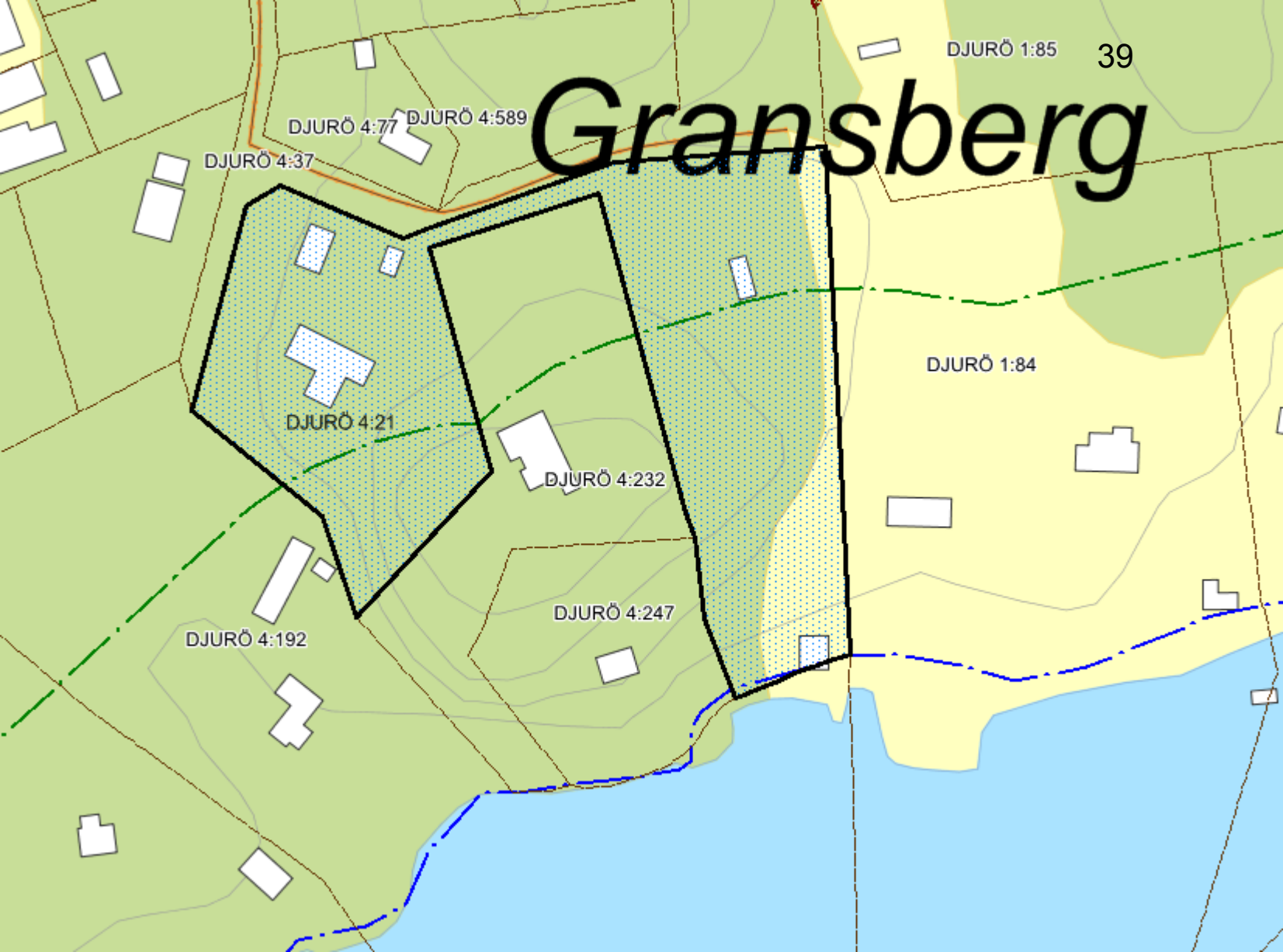
DJURÖ 4:21

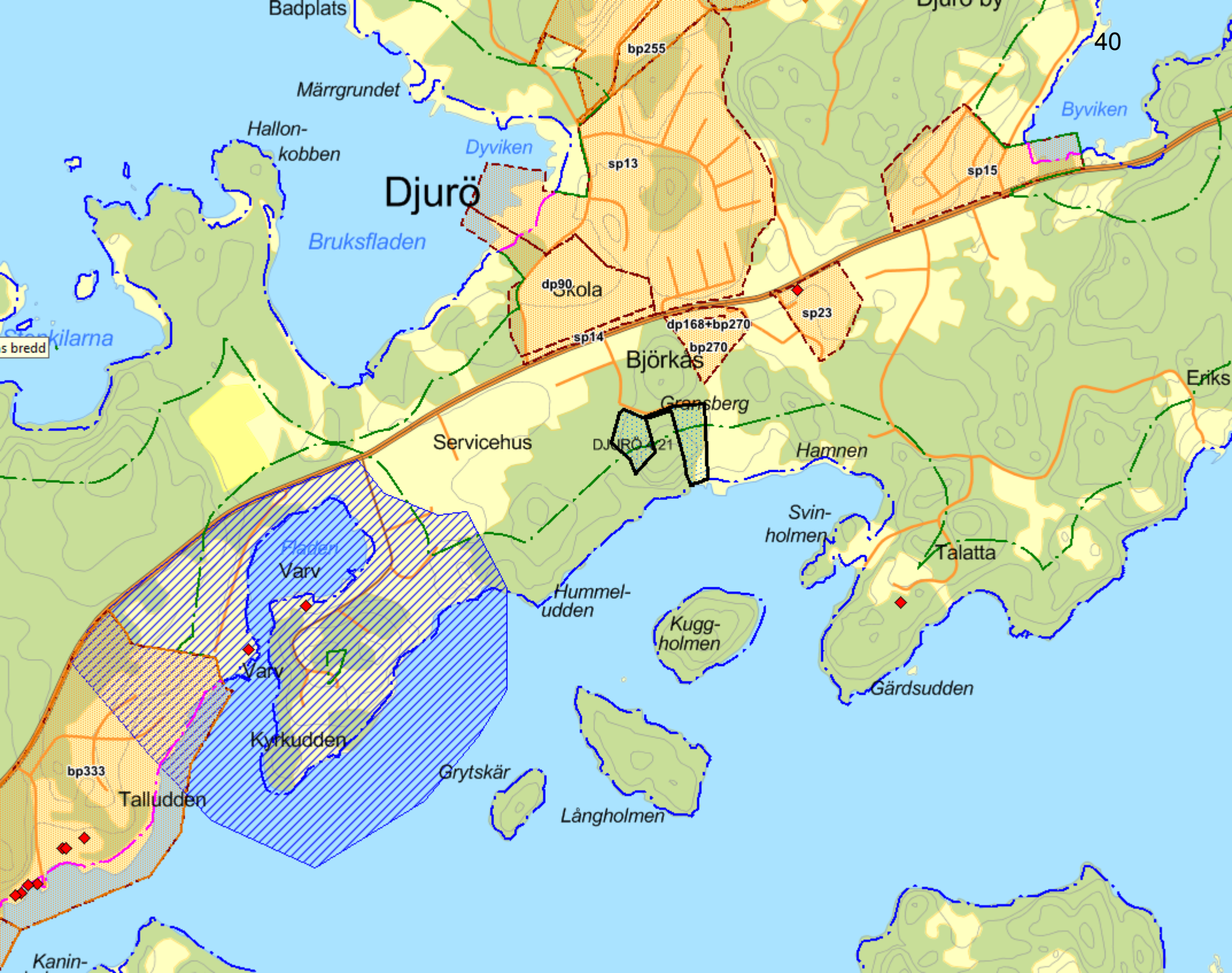
DJURÖ 4:232

DJURÖ 1:84

DJURÖ 4:247

DJURÖ 4:192





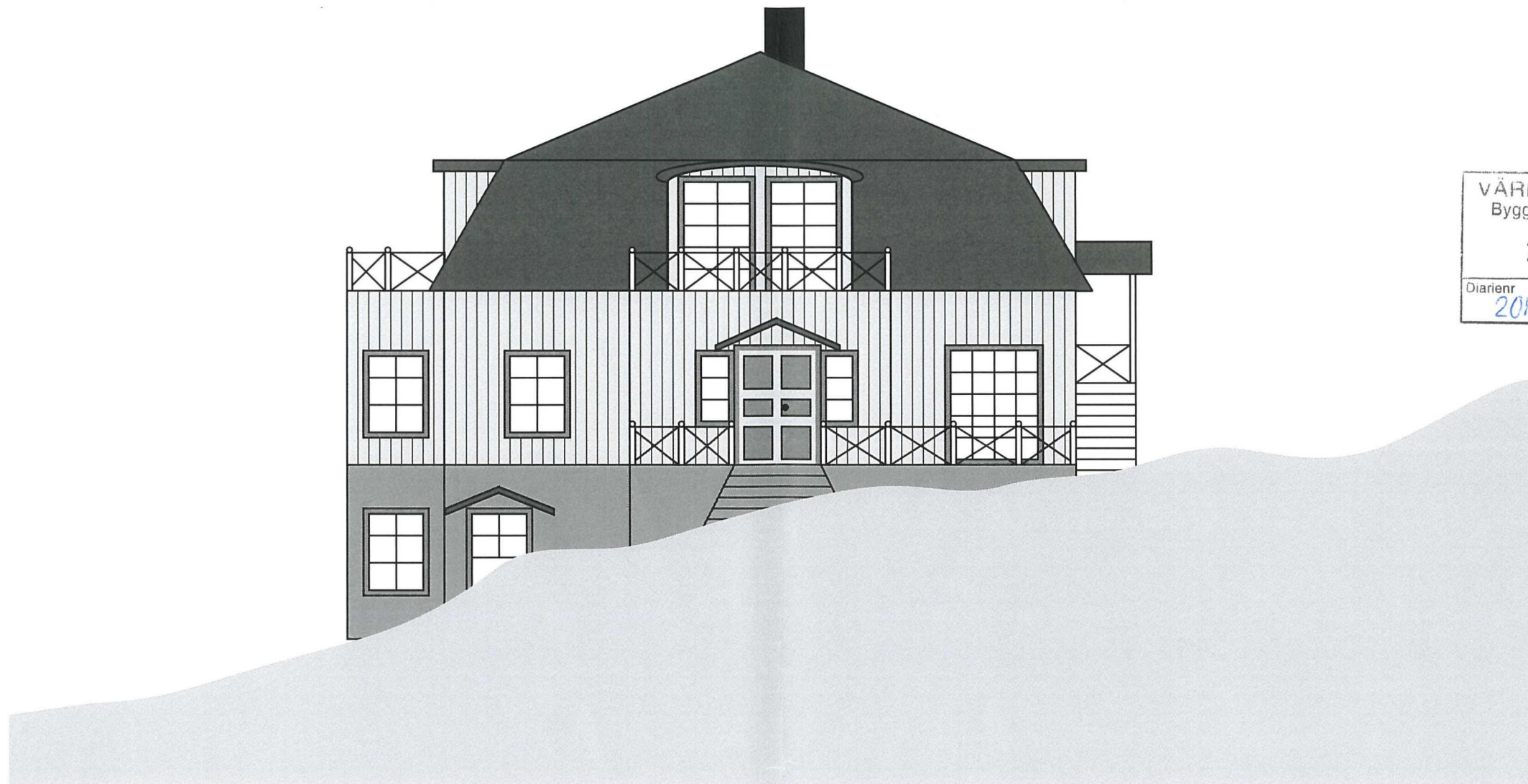
FASAD ÖSTER



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011 -09- 29
Diarienumr
2011.3187

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
2012 -01- 31
Tillhör beslut nummer BMHN 7
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

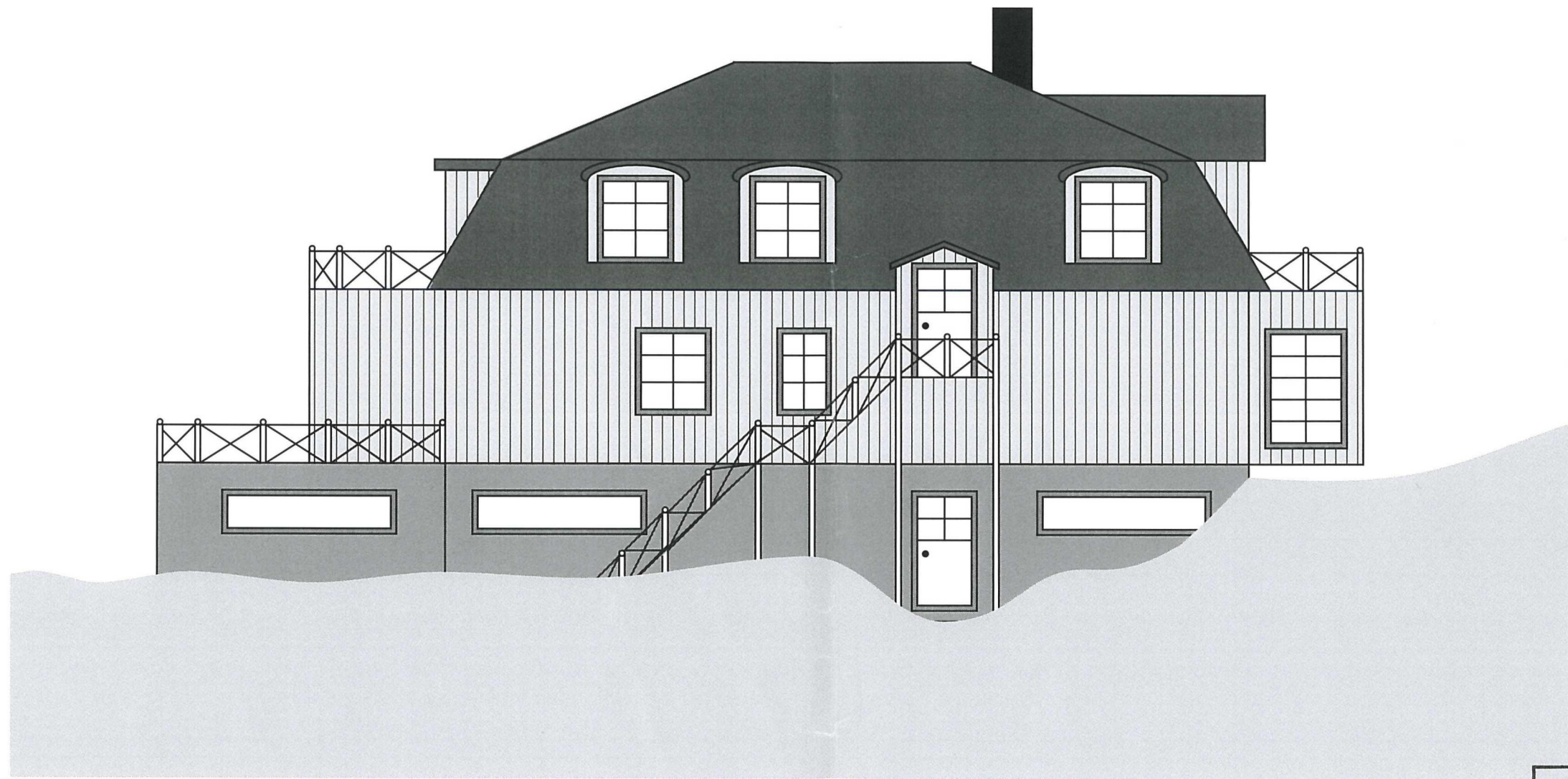
FASAD NORR



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011-09-29
Diarienum
2011.3187

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-01-31
Tillhör beslut nummer BMHN 7
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

FASAD VÄSTER



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011-09-29
Ärendenummer
2011.3187

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-01-31
Tillhör beslut nummer *BMHN 7*
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

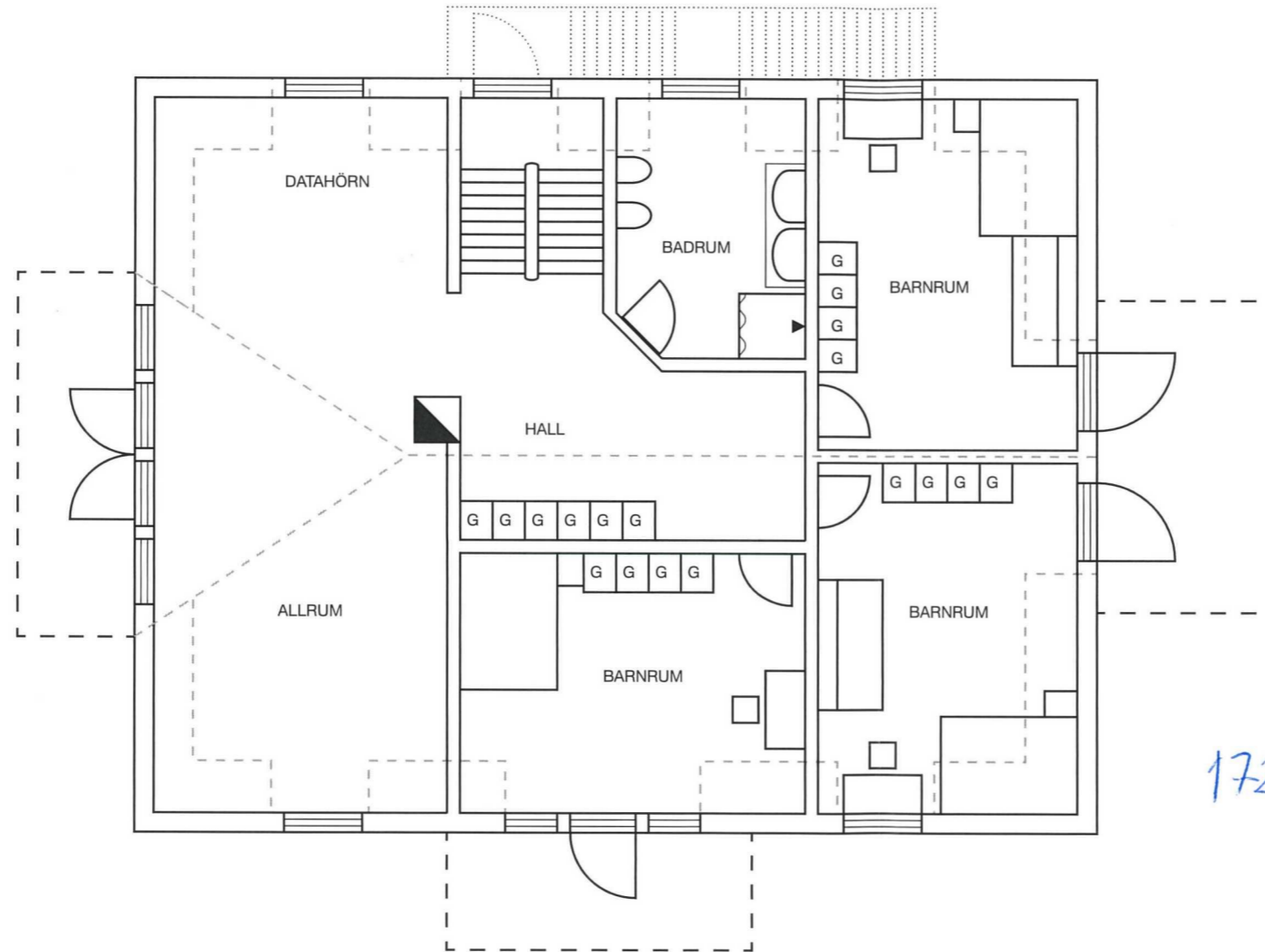
FASAD SÖDER



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddskontoret
2011-09-29
Diarienummer
2011.3187

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-01-31
Tillhör beslut nummer BMAN 7
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

ÖVRE PLAN



172 kvm BTA

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden

2012 -01- 31

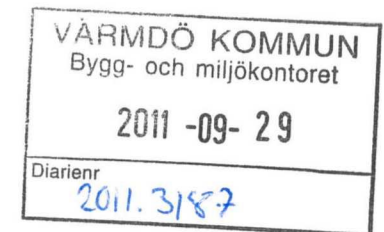
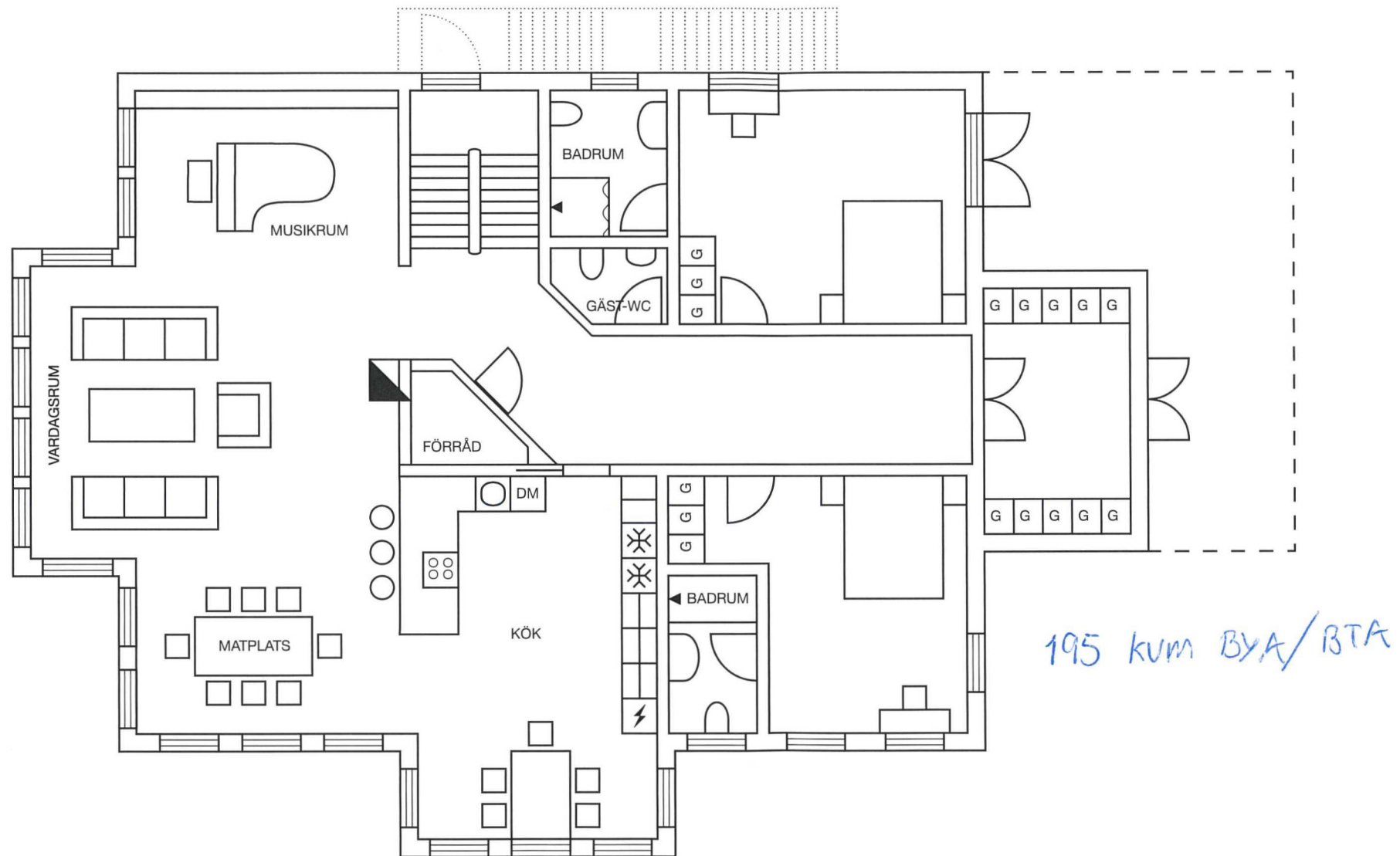
Tillhör beslut nummer *BHM 7*
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

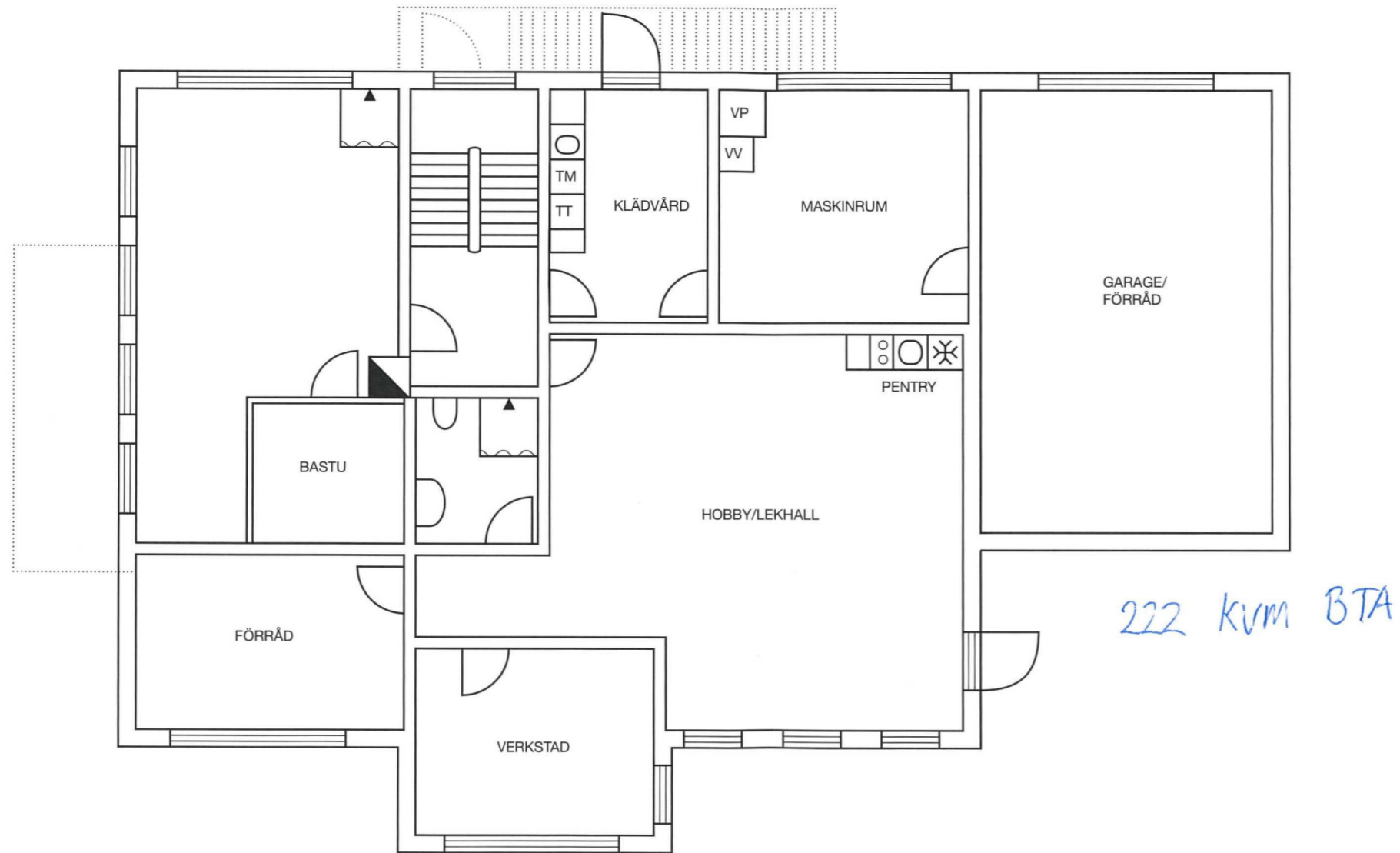
2011 -09- 29

Diarienumr. *2011.3187*

ENTRÉPLAN



KÄLLARPLAN



VÄRMÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden

2012 -01- 31

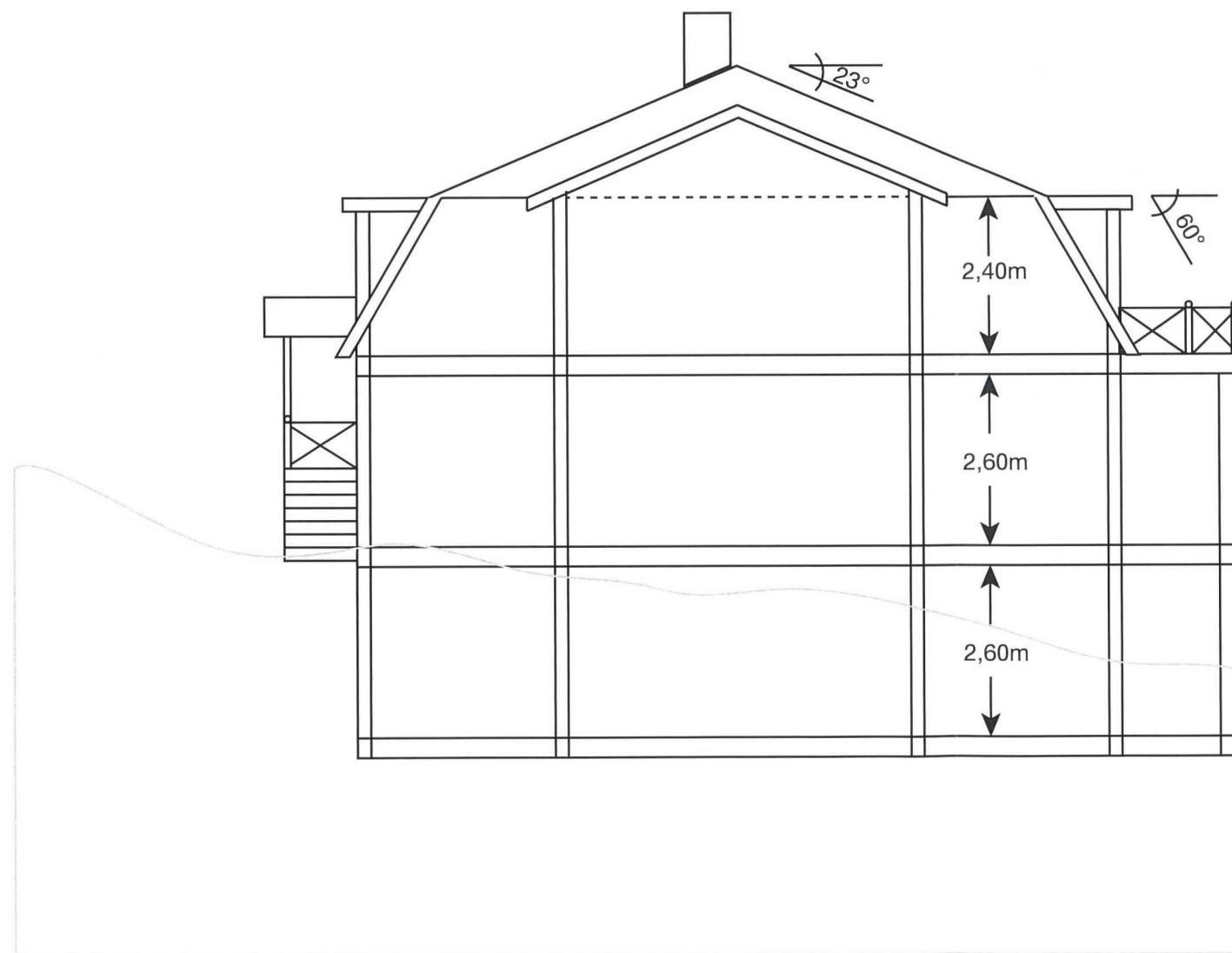
Tillhör beslut nummer *BMAN 7*
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2011-09-29

Diarienummer *2011.3187*

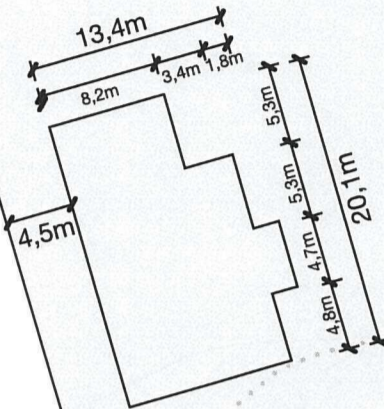
SEKTION



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011 -09- 29
Diarienum 2011.3187

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012 -01- 31
Tillhör beslut nummer BMN 7
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Gransbergsvägen 11



4:21

4:232

4:21

100m strandskyddslinje

4:247

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2011 -09- 29
Diarienumr. 2011. 3182

ateljé

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012 -01- 31
Tillhör beslut nummer <u>BK 117</u>
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Situationsplan 1:500