



Ingmar Lönngren  
ingmar.lonngren@varmdo.se  
08-570 485 85  
Bygglovhandläggare

LENNY THÖRNQVIST

## Tjänsteskrivelse

### ÖVERBY 45:1, Överby korsväg 5: Förhandsbesked

#### Förslag till beslut

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

1. bygglov inte kan påräknas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)
2. avgiften för förhandsbesked fastställs till 4 200 kronor enligt kommunens taxa för Plan- och bygglagen, Faktura skickas separat.

#### Ärendet

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ny huvudbyggnad på fastigheten Överby 45:1 inkom 2011-05-23. Befintlig bebyggelse är belägen på fastighetens södra del.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade den 6 december 2011 att inte lämna positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden. Länsstyrelsen beslutade den 7 augusti 2013 att upphäva nämndens beslut och återförvisa det för meddelande av positivt förhandsbesked. Beslutet vann laga kraft. Nämnden beviljade därefter, den 21 oktober 2013, förhandsbesked med hänvisning till Länsstyrelsens beslut. Beslutet överklagades av grannarna. Länsstyrelsen avlog överklagandena i beslut den 28 februari 2014.

Mark- och miljödomstolen undanröjde den 22 december 2014 Länsstyrelsens beslut med hänvisning till 17 § förvaltningslagen och visade det åter till Länsstyrelsen för förnyad handläggning, samt upphävde i beslut samma dag nämndens beslut att lämna positivt förhandsbesked. Länsstyrelsen beslutade sedan den 10 februari 2014 att upphäva nämndens ursprungliga avslagsbeslut och att återförvisa ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

Berörda grannar har inte beretts möjlighet att yttra sig, då förhandsbesked inte har bedömts kunna lämnas. Länsstyrelsen har dock möjlighet att själva höra berörda grannar vid eventuellt beviljande av förhandsbesked.

### Rådande förhållanden

Fastighetens areal är 2 570 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför plan men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Området är inte upptaget som förändringsområde i nuvarande översiktsplanen. Av kommunens översiktsplan antagen i juni 2003 framgår att stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden.

Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde. Strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad om 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea är lämnad den 17 september 2013. Beslutet har vunnit laga kraft.

### Stöd för beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. För att förhandsbesked ska kunna lämnas krävs att förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Enligt 9 kap. 31 § ska bygglov lämnas för en åtgärd utanför område med detaljplan om den inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § PBL, samt i övrigt uppfyller de uppräknade kraven i 2 och 8 kapitlen i PBL.

Enligt 2 kap. 2 § ska prövning av förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Hushållningsreglerna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska, vid ärenden om förhandsbesked, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Det är en kommunal angelägenhet att bestämma om planläggning för ett visst område ska komma till stånd, 1 kap. 2 § PBL. Kommunen är enligt 4 kap. 2 § PBL skyldig att planlägga ett område om det bl.a. är ett område med stor efterfrågan för bebyggande och frågan inte kan prövas i förhandsbesked.

### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Den nu aktuella fastigheten Överby 45:1 ligger i ett mycket stort område med sammanhållen bebyggelse omfattande flera hundra fastigheter. Ungefär hälften av

fastigheterna i området har liknande förutsättningar vad gäller tomtens areal. Sökanden hävdar att förutsättningarna är unika då det går att nå de bägge styckningslotterna från direkt vägförbindelse. Nämnden anser att en positiv behandling av detta ärende och andra liknande innebär en ur kommunal synpunkt olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat olika typer av service, även om en enstaka ny huvudbyggnad naturligtvis inte innebär att samhällsservice inte kan ordnas just i detta fall.

Värmdö kommun har bestämt att i första hand planlägga de områden som räknas upp i översiktsplanen (s.k. prioriterade förändringsområden) och att i samband med denna planläggning bygga ut systemet för kommunalt omhändertagande av dag- och spillvatten samt för dricksvatten. Detta innebär dock inte att planläggning inte skulle kunna krävas i områden som inte är utpekade som prioriterade förändringsområden i översiktsplanen, utan detta måste avgöras från fall till fall. I Värmdö kommun prövas dock planbesked av en annan kommunal nämnd än bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden varför inte möjlighet finns att ta ställning till om planläggning kan komma till stånd i detta område.

Det bedöms viktigt att den sökta åtgärden måste ses i ett större sammanhang av liknande ärenden, som tillsammans motverkar möjligheterna att erbjuda kommunal service och som tillsammans innebär stor miljöpåverkan genom utökat grundvattenuttag och belastning från enskilda avlopp.

#### *Kulturmiljö*

Fastigheten ligger inom område 22 Överby som i översiktsplanen är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse, med stöd i miljöbalkens 3 kap. 6 § ska sådana områden skyddas så långt möjligt från förtätningar.

#### *Skärgårdsmiljö*

Värmdö skärgård är riksintresse och skyddas mot exploateringen av miljöbalkens bestämmelse i 4 kap. 4§.

#### *Vattenförsörjning*

I kommunens Översiktsplan finns en rekommendation från SGU (statens geologiska undersökning) om en fastighet per hektar i detta område på grund av den ringa grundvatten tillgången. Inom området är tätheten i dag 3 – 4 tomter per hektar. Inom det aktuella avrinningsområdet som omfattar ett 90 tal tomter är risken stor för saltvatteninträngning. Sökande har föreslagit att vatten ska säkras genom en avsaltningssystem. För att fungera som dricksvatten måste dock en liten mängd brunsvatten tillföras. Detta ger i förlängningen att ett utökat antal fastigheter kommer att ytterligare belasta de redan hårt belastade grundvattnet.

#### *Trafik*

Värmdö kommun är utsatt för ett stort bebyggelsetryck och ökar sin befolkning mer än de flesta kommuner i området. Detta ställer stora krav på utbyggnad av infrastruktur och kommunalservice. Kommunen har en uttalad strategi för vilka områden som ska förtätas och var nyexploatering ska ske.

Med hänvisning till ovanstående anser nämnden att förhandsbesked ej ska medges utan en fördjupad studie av infrastruktur med mera i hela området, vilket förutsätter planläggning.

## Information och upplysning

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Inga nya omständigheter har framkommit.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Ingmar Lönngrén  
Bygglovhandläggare

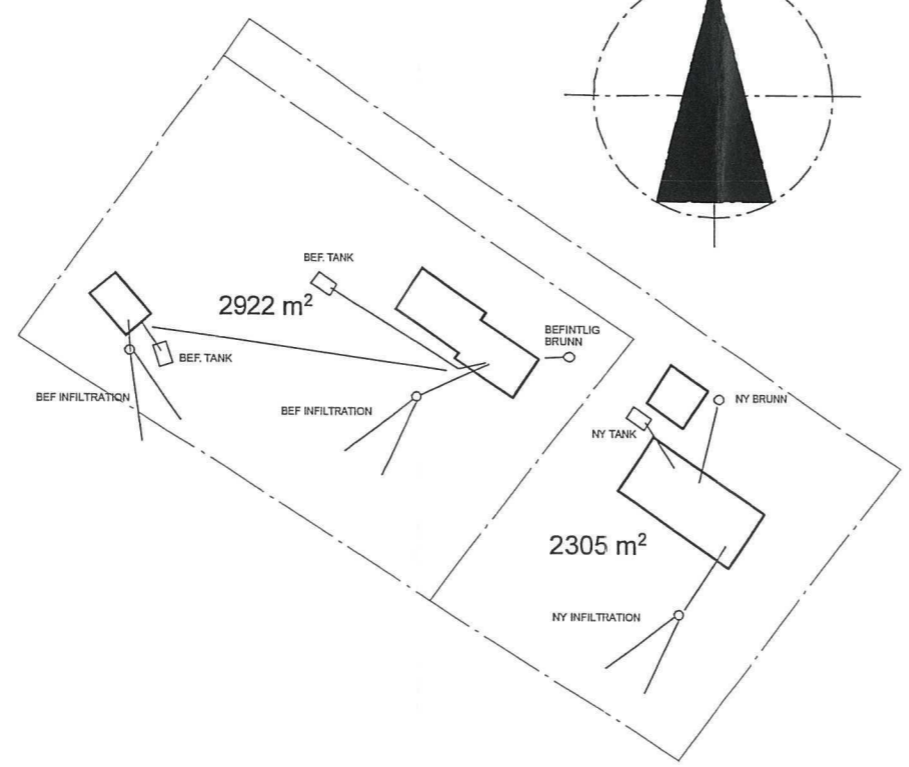
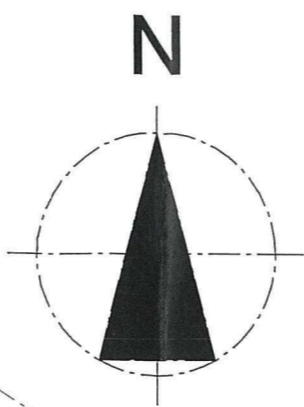
## Bilagor:

Ritningar

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2011-09-30  
Diarienum

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2007-11-23  
Diarienum 1393/2007

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2011-09-30  
Diarienum 2011.1872



2011-12-19

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2011-12-06  
Tillhör beslut nummer 233  
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>Villa Jonas</b>				
UPPDRAG NR	1234	RITAD AV	PN	HANDLÄGGARE
DATUM	07-11-05	ANSVARIG	PN	PN
Djurö 4:205 , Värmdö kommun TILLBYGGNAD FÖRSLAG TILL STYCKNING				
SKALA	1:1000	NUMMER	A40-001	BET
				-

**LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN**

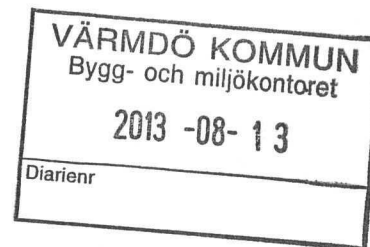
Enheten för överklaganden  
Therese Wallman  
08-785 44 57

**BESLUT**

Datum  
2013-08-07

Beteckning  
4032-2283-2012

*Klagande*  
Lenny Thörnqvist



*Motpart*  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i  
Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

## Överklagande av negativt förhandsbesked gällande styckning av fastigheten Överby 45:1 i Värmdö kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver punkt 1 i det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun för meddelande av positivt förhandsbesked.

### Bakgrund

**Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun** (nämnden) beslutade den 6 december 2011, dnr 2011.1872, att bygglov på fastigheten Överby 45:1 inte kan påräknas med stöd av 9 kap. 17 § PBL. I samma beslut fastställdes avgift för förhandsbesked till 4 934 kr enligt kommunens taxa. Skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

**Lenny Thörnqvist** har överklagat beslutet och yrkar, såsom det får förstås, att positivt förhandsbesked ska meddelas. Till stöd för sin talan har han bl.a. anfört följande. Fastigheten Överby 45:1 har två naturliga adresser med väganslutningar som underhålls och förbättras av lokal vägförening samt kommunikationsmöjligheter. Tomten har en naturlig nivåskillnad, ett berg med en nivåskillnad om 4-5 meter där "övertomten" ligger högre. Personen som idag bebor undertomten i en äldre fastighet orkar av åldersskäl inte sköta om övertomten. Den ligger därför för fåfot och ser allmänt ovårdad ut. Tanken är att bebygga övertomten med en fritidsfastighet som harmonierar med området, dvs. enplanshus, falurött med äldre lertegeltak och bevarande av berg i dagen och ängsmark. Angränsande grannar är tillfrågade och är positiva. Det finns ca 200 fastigheter i Abborkroken. Han bor själv där permanent och känner väl till förhållandena. Av dessa 200 finns det bara 3 fastigheter som har två anslutningspunkter och adresser, nämligen Överby 45:1 och grannfastigheterna öster om denna. Skulle övriga fastighetsägare vilja stycka av sina fastigheter blir det skafftomtslösningar. Han håller med nämnden om att det är en kulturmiljö av lokalt intresse. Han har konsulterat både villaföreningen och grannarna och samtliga anser att det är bättre att en tomt nyttjas och sköts om än att den växer igen och ligger i träda. Hela halvön Abborkroken



## BESLUT

Datum  
2013-08-07Beteckning  
4032-2283-2012

2 (6)

består av fritidshus, endast 10 % bor permanent. Han avser att bebygga tomten med ett tidstypiskt skärgårdsfritidshus som gör att kulturmiljön snarare blir bättre och som smälter in i miljön och berikar den. Han behåller tomten som naturtomt men välskött. Vattenförsörjningen och avloppsfrågan, huvudskälet till avslaget, löses med en avsaltningensanläggning och naturlig infiltration. Han har konsulterat kommunens miljöavdelning och i samförstånd kommit fram till en lösning som byggnadsnämnden helt har bortsett ifrån. En lösning som chefen för miljöavdelningen förordar! Det är riktigt att husen ligger tätt och att man ska vara rädd om grundvattennivån. Han avser därför att pumpa upp havsvatten från Östersjön och avsalta vattnet med en godkänd anläggning. Avloppet blir en 3-kammarlösning med infiltration. Lösningen är både modern och miljövänlig. Vattenförsörjning och avlopp löser han i samförstånd med kommunens miljöavdelning. Det finns soptunnor och trådlös kommunikation som ständigt förbättras. Vattenfall har byggt ut elnät som är väldimensionerat. Han avser att bygga ett fritidshus som ska användas av hans barn. Han avser inte att belasta kommunens samhällsservice. Inte heller gör han detta i spekulationssyfte. Sammanfattningsvis överstiger skälen för att bevilja en styckning både kvalitativt och kvantitativt vida skälen emot.

**Nämnden** har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet och därvid anfört i huvudsak följande. Kommunen upplever att det är attraktivt att flytta till kommunen och bosätta sig permanent i fritidshus. För att hantera den övergripande infrastrukturen strävar kommunen efter en så kontrollerad inflyttning och utbyggnad av bostäder som möjligt. Av de mål som kommunfullmäktige pekat ut i översiktsplanen för utbyggnaden av olika områden framgår att förtätning genom avstyckning ska undvikas. Kommunens restriktiva hållning till avstyckningar grundar sig på att den bebyggelsestäthet och den tomtstorlek som ett område har ska bibehållas om det inte i plan prövas lämpligt med en förändring.

**Lenny Thörnqvist** har beretts tillfälle att yttra sig med anledning av nämndens yttrande och därvid anfört bl.a. följande. Han söker styckning för byggnation av ett anspråkslöst fritidshus om 80 kvm. Han vill bygga detta för fritidsändamål till sina barn och barnbarn. Kommunens miljöchef förespråkar både den vatten- och avloppslösning som han har föreslagit. Sakkunniga från andra närbelägna kommuner tycker samstämmigt att fastigheten Överby 45:1 har naturliga skäl till att styckas. Tomten har en naturlig nivåskillnad och två adresser med naturliga och trafiksäkra anslutningsmöjligheter. Den nedre delen av tomten gränsar till en allmänning och den övre tomten, som idag ligger i träda och är allmänt ovårdad, ligger i anslutning till fritidshusbebyggelse från alla håll och kanter. Övertomten skulle vinna på att få en anspråkslös byggnation, i skärgårdsstil, istället för att som idag växa igen och misspyda området.

## Motivering

### Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten Överby 45:1 ingår i område som saknar detaljplan.



Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden om förhandsbesked 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.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden om förhandsbesked mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, i ärenden om bygglov, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska i ärenden om bygglov bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska också bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 3 kap. 3 § PBL är en översiktsplan inte bindande.

Enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a. byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
  - b. byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att bl.a. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon och att det på tomten eller i närheten av den i





skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.

Det krävs enligt 9 kap. 2 § PBL bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av den översiktsplan som fastigheten Överby 45:1 omfattas av framgår bl.a. följande. Stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden. I översiktsplanen finns en rekommendation från statens geologiska undersökning om en fastighet per hektar i området p.g.a. den ringa grundvattentillgången.

#### Länsstyrelsens bedömning

Byggnadsnämnden ska på begäran lämna förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt kommentaren till PBL (Didón m.fl. Plan- och bygglagen En kommentar Del II s. 9:17-18 s. 1) är prövningen i samband med begäran om förhandsbesked dock begränsad till om det tilltänkta projektet över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Enligt regeringens beslut den 12 september 2002 (M 2001/4185/Hs/P) kan även andra aspekter behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till krav som rör anpassningen till omgivningen. Enligt regeringens mening måste grundläggande förutsättningar för att ett byggnadsföretag ska kunna komma till stånd på en viss plats vara åtminstone översiktligt klarlagda innan ett positivt förhandsbesked kan meddelas.

#### *Trafik*

Enligt klaganden har fastigheten Överby 45:1 två adresser och därmed två infartsvägar varför en ytterligare byggnad på fastigheten av den anledningen skulle vara lämpligt. Det har i ärendet inte framkommit skäl att ifrågasätta denna uppgift. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan det inte anses ha framkommit något som tyder på att trafikfrågan inte skulle kunna lösas vid en ytterligare byggnation av fastigheten.

#### *Vattenförsörjning*

Nämnden har bl.a. motiverat sitt beslut att inte meddela positivt förhandsbesked p.g.a. den ringa grundvattentillgången.

Klaganden har anfört att han har en lösning beträffande vattenförsörjning, nämligen att ta vatten från Östersjön som avsaltas.



Mot bakgrund av att det av handlingarna i ärendet framgår att den av klaganden föreslagna avsaltningsanläggningen förordas av företrädare för kommunens miljöavdelning samt att klaganden har för avsikt att lösa frågan om vattenförsörjning i samförstånd med kommunens miljöavdelning finner Länsstyrelsen att det finns förutsättningar att lösa frågan om vattenförsörjning.

#### *Avlopp*

I ärendet har inte framkommit något som tyder på att avlopp inte skulle gå att ordna på den aktuella fastigheten. Inte heller har nämnden anfört något om att avlopp inte skulle gå att ordna. Klaganden har anfört att han vill lösa frågan om avlopp i samförstånd med kommunens miljöavdelning. Enligt Länsstyrelsens bedömning synes det finnas förutsättningar att lösa frågan om avlopp.

#### *Avfallshantering*

Enligt klaganden finns det soptunnor i området där fastigheten Överby 45:1 är belägen. Nämnden har inte anfört något om att avfallshantering inte skulle gå att ordna för fastigheten. Enligt Länsstyrelsens bedömning synes det finnas förutsättningar att lösa frågan om avfallshantering.

#### *Elektronisk kommunikation*

Enligt klaganden finns det trådlös kommunikation, som ständigt förbättras, i området där fastigheten är belägen. Han har även uppgett att Vattenfall har byggt ut elnät som är väldimensionerat. Det har i ärendet inte framkommit något som tyder på att frågan om elektronisk kommunikation inte skulle gå att lösa.

#### *Samhällsservice i övrigt*

Nämnden har inte angett vilken samhällsservice som inte kan tillgodoses vid en ytterligare byggnad på den aktuella fastigheten. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan det i ärendet inte anses ha framkommit något som tyder på att erforderlig samhällsservice inte skulle kunna tillgodoses.

#### *Översiktsplan och detaljplan*

En översiktsplan är inte bindande. Benämningen översiktsplan ger en klar upplysning om planens karaktär av ett dokument som innehåller översiktliga bedömningar. Den ska bl.a. ange de stora dragen i fråga om användningen av mark- och vattenområden i kommunen samt kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Enligt PBL är fysisk planläggning en kommunal angelägenhet. Vad som omfattas av den kommunala ensamrätten, det s.k. planmonopolet, är planläggningen, dvs. befogenheten att anta planer och därigenom också befogenheten att bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte.

Av handlingarna i ärendet framgår inte att det pågår planläggning av det aktuella området. Inte heller framgår när planläggning skulle kunna komma till stånd. Länsstyrelsen finner att nämndens bedömning att den aktuella fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck och lämpligheten av ytterligare byggrätter inom



området därför ska prövas i detaljplan inte kan anses utgöra tillräckliga skäl för att positivt förhandsbesked inte ska kunna lämnas.

#### *Kulturmiljön*

Nämnden har utöver ovanstående skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked även anfört att området där fastigheten Överby 45:1 är belägen i översiktsplanen är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse och att sådana områden ska skyddas så långt möjligt från förtätningar. Nämnden har vidare hänvisat till översiktsplanen enligt vilken stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden. Som framgår ovan är en översiktsplan dock inte bindande.

Enligt klaganden ska fastigheten bebyggas med en fritidsfastighet som harmonierar med området.

Enligt Länsstyrelsens bedömning får PBL:s krav avseende lämplighet och utformning med hänsyn till bl.a. landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen anses uppfyllda.

#### *Sammanfattning*

Enligt Länsstyrelsens bedömning synes åtgärderna i 2 kap. 5 § PBL gå att lösa. Den sökta åtgärden kan inte anses förutsätta planläggning och den aktuella fastigheten uppfyller således samtliga krav i 9 kap. 31 § PBL varför positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden ska lämnas.

#### **Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga 2.

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Charlotte Fornwall. Föredragande har varit länsassessor Therese Wallman. I beslutet har även arkitekt Pia Olsson deltagit.

  
Charlotte Fornwall

  
Therese Wallman

#### **Bilagor**

Nämndens beslut, bilaga 1  
Anvisning hur man överklagar, bilaga 2



## INKOM

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2012 -01- 20

DNR:

4032-2283-12

LENNY THÖRNQVIST REK+MB

## ÖVERBY 45:1: Förhandsbesked gällande styckning

## Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bygglov inte kan påräknas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).
2. Avgiften för förhandsbesked fastställs till 4 934 kronor enligt kommunens taxa för Plan- och bygglagen. Faktura skickas separat.

## Ärendet avser

Förhandsbesked för styckning av tomten i två lotter om 1500 respektive 1100 kvadratmeter. Befintlig bebyggelse är belägen på den mindre lotten.

## Rådande förhållanden

Fastighetens areal är 2 570 kvadratmeter

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementhus.

Fastigheten är belägen utanför plan men inom samlad bebyggelse.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde. Området är inte upptaget som förändringsområde i nuvarande eller kommande översiktsplan

Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde.

## Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastighet Överby 26:1 och Överby 46:1 har framfört synpunkter avseende placering av huset.

## Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökanden har som stöd för sin ansökan framfört att kommunen medgivit styckning av Fjällvik 1:55 så att fastigheten Fjällvik 1:147 bildats. Den nybildade fastigheten ägs av Kanholmens marina som äger stora områden runtomkring vilka används för varvsverksamhet. Fastigheten är inte avsedd för bostadsbebyggelse. Det andra exemplet är Djurö 4:205 en fastighet på 5000 kvadratmeter som ligger 600 meter från skola, där kommunen efter viss tvekan medgivit delning.

Den nu aktuella fastigheten Överby 45:1 ligger i ett mycket stort område med samlad bebyggelse omfattande flera hundra fastigheter.

Ungefär hälften av fastigheterna i området har liknande förutsättningar. En positiv behandling av detta ärende och andra liknande innebär en ur kommunal synpunkt olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat olika typer av service. I 2 kap 5 § plan- och bygglagen står att "vid ärenden om förhandsbesked ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt".

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för området.

Av kommunens Översiktsplan antagen i juni 2003 framgår att stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden. Se nedan

### *Kulturmiljö*

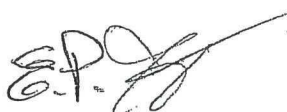
Fastigheten ligger inom område 22 Överby som i översiktsplanen är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse, med stöd i miljöbalkens 3 kap. 6 § ska sådana områden skyddas så långt möjligt från förtätningar.

### *Vattenförsörjning*

I kommunens Översiktsplan finns en rekommendation från SGU (statens geologiska undersökning) om en fastighet per hektar i detta område på grund av den ringa grundvatten tillgången. Inom området är tätheten i dag 3 – 4 tomter per hektar. Någon avstyckning kan inte medges utan en fördjupad utredning för hela området.

Inom det aktuella avrinningsområdet som omfattar ett 90 tal tomter är risken stor för saltvatteninträning.

Med hänvisning till ovanstående anser kontoret att förhandsbesked ej ska medges utan en fördjupad studie av infrastrukturen i hela området.



## Information och upplysning

### *Strandskydd*

Kontoret har i beslut BMH 3118 2011-10-21 medgett dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad med BYA 100 kvm för att möjliggöra styckning.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

### Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Överby 2b:1 } För kännedom  
Överby 4b:1 }





LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Bilaga <sup>2</sup>  
Formulär 9

## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

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

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

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

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

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

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

### Övriga handlingar

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

### Var inlämnas överklagandet

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

### Tid för överklagande

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

### Underteckna överklagandet

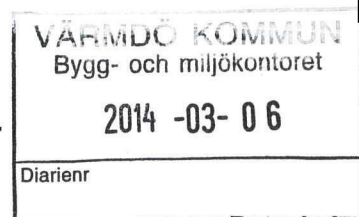
Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Postadress  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08-785 40 00 (vxl)

E-post/webbplats  
stockholm@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/stockholm

**BESLUT**

**Datum**  
2014-02-28

**Beteckning**  
40321-41868-2013

*Klagande*

1. Peter Köhler
2. Katarina Köhler
3. Jonas Granström
4. Agneta Köhler-Granström
5. Patrik Granström

Ombud för samtliga klagande:  
Advokat Carina Holmgren  
holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB  
Holländargatan 17  
111 60 Stockholm

*Motpart*

Lenny Thörnqvist

## Överklagande av beslut att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av ny huvudbyggnad på fastigheten Överby 45:1 i Värmdö kommun

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**Bakgrund***Äldre beslut*

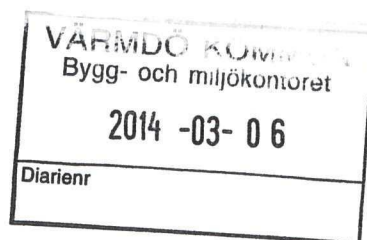
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade, genom delegation, den 6 december 2011, dnr 2011.1872, som punkt 1 att bygglov på fastigheten Överby 45:1 inte kan påräknas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Lenny Thörnqvist överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen. I beslut den 7 augusti 2013, beteckning 4032-2283-2012, upphävde Länsstyrelsen punkt 1 i nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för meddelande av positivt förhandsbesked.

*Nu aktuellt beslut*

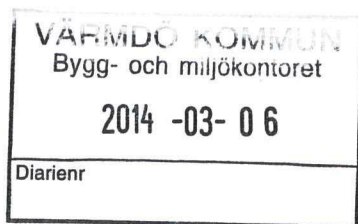
Nämnden beslutade, genom delegation, den 21 oktober 2013, dnr BYGG.2011.1872, bl.a. att bygglov för ny huvudbyggnad på fastigheten Överby 45:1 kan påräknas med stöd av 9 kap. 17 § PBL. Nämnden förenade sitt beslut med följande villkor; miljöförvaltningens krav på VA-anläggningen ska följas, i samband med avstyckning ska servitut för vattenförsörjning bildas och byggnad med en area på 100 BYA i en våning får uppföras. Som skäl för beslutet anfördes



**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

följande. Värmdö kommun vidhåller att det är olämpligt att öka exploateringen i området genom avstyckningar men ska enligt Länsstyrelsens beslut 2013-08-07 meddela positivt beslut.

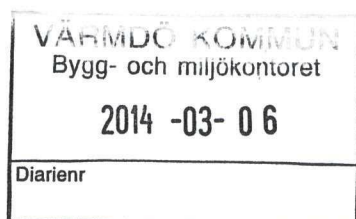
Peter Köhler, Katarina Köhler, Jonas Granström, Agneta Köhler-Granström och Patrik Granström (klagandena), ägare av grannfastigheten Överby 46:1, har överklagat nämndens beslut och yrkar att beslutet ska upphävas och undanröjas. Till stöd för sin talan har de anfört bl.a. följande. Deras inställning är i första hand att fastigheten Överby 45:1 inte ska bebyggas. I andra hand önskar de en annan placering av huset. De har inte fått möjlighet att påverka eller yttra sig i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Det enda tillfället då de har givits möjlighet att inkomma med synpunkter var inför det första beslutet i ärendet. De har inte fått möjlighet att ge sina synpunkter på det nu överklagade beslutet hos kommunen. Kommunen har uppfattat Länsstyrelsens återförvisningsbeslut såsom att förhandsbesked ska meddelas i enlighet med ansökan. Detta är givetvis inte korrekt. En återförvisning med ett meddelande om att positivt förhandsbesked ska meddelas innebär inte att grannarna inte kan ha några synpunkter. De motsätter sig ett positivt förhandsbesked. Kommunen borde ha kommunicerat ansökan med dem i enlighet med 17 § förvaltningslagen och 9 kap. 25 § PBL. Länsstyrelsen ska undanröja och återförvisa ärendet till kommunen för fortsatt handläggning. Ett förhandsbesked innebär att kommunen gjort en lokaliseringsprövning och därmed avgör lämpligheten av bebyggelse på den för ansökan valda platsen. Det betyder alltså att frågan om byggnadens placering avgörs genom förhandsbeskedet och är bindande för utformningen av kommande bygglov. De uppgav vid sitt yttrande till kommunen att de godkände avstyckningen under förutsättning att fastigheten bebyggs i enlighet med överenskommen placering av huset, dvs. inte i enlighet med ansökan. De motsätter sig numera avstyckningen och att det över huvud taget byggs på platsen. Den givna placeringen på den aktuella platsen innebär en betydande olägenhet för dem då en sådan placering innebär en stor begränsning av utsikten på deras fastighet. Därutöver instämmer de i nämndens bedömningar av att det är fråga om en olämplig fastighetsindelning som bidrar till en utbredd förtätning av området. Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde vilket innebär att det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:88), MB, måste finnas särskilda skäl för att medge strandskyddsdispens. Dessa skäl har inte närmare preciserats varken i ansökan eller i förhandsbeskedet. Vidare är hela Värmdö skärgård av riksintresse för friluftsliv och naturvård och ska i första hand bevaras och utvecklas i linje med dessa intressen. Värdet av att bevara utpekade områden får inte skadas genom ytterligare fritidshus inom kust- och skärgårdsområden. Fastigheterna ligger även inom ett sådant område som är ett riksintresse för högexploaterad kust. Kustområdet är vidare skyddat såsom ett område där fritidshusbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse enligt 4 kap. 4 § MB. Den bebyggelse som nu är aktuell kan dock inte ses som en tillbyggnad utan får ses som en helt ny bebyggelse av fritidshus. Att ge ett positivt förhandsbesked för ett bygglov på en sådan fastighet är i strid med lagens bestämmelser. Kommunen har genom sin översiktsplan noga överlagt vilka områden som lämpar sig för bebyggelse. Det för förhandsbeskedet

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

aktuella området ligger inte i ett förändringsområde och det är inte heller ett område som kommunen anser lämpligt för ytterligare bebyggelse. I översiktsplanen är området utpekad som kulturmiljö av lokalt intresse. Sådana områden ska skyddas så långt möjligt från förtätningar. Att ändra ett beslutat förhandsbesked som har till följd att beslutet meddelas i strid med gällande översiktsplan fråntar kommunen dess planmonopol. Kommunen har i det ursprungliga beslutet som grund för det nekade förhandsbeskedet anfört att åtgärden förutsätter planläggning. Enligt 9 kap. 31 § PBL utgör en sådan omständighet hinder mot ett positivt förhandsbesked.

Lenny Thörnqvist, sökande av förhandsbeskedet, har beretts tillfälle att yttra sig med anledning av överklagandet och har därvid anfört bl.a. följande. Han har tidigare fått ett skriftligt tillstånd av klagandena att stycka och bebygga tomten under förutsättning att huset placeras en bit ifrån deras tomt. Han har sagt till dem att han gärna diskuterar husets placering. Han ska ta hand om övertomten på fastigheten Överby 45:1. Han sökte och fick strandskyddsdispens från kommunen den 21 oktober 2011. Den gällde i två år varför han sökte och fick ny strandskyddsdispens den 12 september 2013. Det egentliga skälet, enligt kommunens handläggare, till att han fick dispensen är att detta betraktas som ianspråktagen tomtmark i ett tomtområde. Klagandena är i Abborrkrokens villaområde väldigt få veckor under sommaren. Ingen förstår varför de har klagat. Den allmänna uppfattningen är att de inte berörs. Det är ett betydande avstånd till klagandenas huvudbyggnad. Klagandena har en huvudbyggnad som ligger i slänten nedanför gårdsplanen. Tomten sluttar kraftigt och huset ligger i slänten med fri utsikt mot Vindö Ström. Klagandena har bl.a. en komplementbyggnad på 30 kvm som ligger i överkant/västerkant av tomten. Ingen av klagandenas byggnader har fönster som vetter mot övertomten av fastigheten Överby 45:1. Han undrar därför hur de kan påstå att det innebär en stor begränsning av utsikten på klagandenas fastighet. Klagandenas huvudbyggnad ligger gränsande mot nedertomten av Överby 45:1. Klagandena har och kommer fortfarande att ha en väldigt fin utsikt mot sjön med sol i stort sett hela dagen. All rimlig hänsyn har tagits till klagandena och han är villig att diskutera placering av den nya byggnaden, förslag framgår av bifogat flygfoto. Till yttrandet har fogats flygfoto och bilder.

Klagandena har beretts tillfälle att yttra sig med anledning av Lenny Thörnqvists yttrande och har därvid anfört i huvudsak följande. Det är inte möjligt att i efterhand komma överens om byggnadens placering även om detta skulle kunna ske i all vänskaplighet. Lenny Thörnqvist är bunden av förhandsbeskedet att bygga huset på den plats som pekats ut i ansökan och klagandena kan inte på annat sätt än att överklaga förhandsbeskedet påverka husets placering oavsett Lenny Thörnqvists vilja att diskutera placeringen. De är av uppfattningen att bebyggelse på tomten kommer att väsentligt försämra deras utsikt samt att placeringen av huset är för nära deras tomtgräns. Att Länsstyrelsen ställt sig positiv till frågan om bygglov och avstyckning är endast relevant på så sätt att Länsstyrelsen felaktigt ingriper och styr kommunens planläggning avseende

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

lämpligheten av ny bebyggelse m.m. Då beslutet direkt strider mot kommunens noga överlagda översiktsplan finns det ingen grund för Länsstyrelsen att ingripa och genom detta enskilda ärende kränka det kommunala självstyret.

**Motivering**Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten Överby 45:1 ingår i område som saknar detaljplan.

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden om förhandsbesked 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.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden om förhandsbesked mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

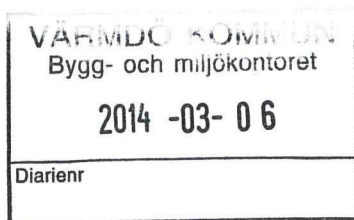
Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, i ärenden om bygglov, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska i ärenden om bygglov bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska också bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 3 kap. 3 § PBL är en översiktsplan inte bindande.

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

Enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a. byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
  - b. byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Det krävs enligt 9 kap. 2 § PBL bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap. 25 § PBL framgår bl.a. att om ansökningsen avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1, ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om ansökningsen och ge dem tillfälle att yttra sig.

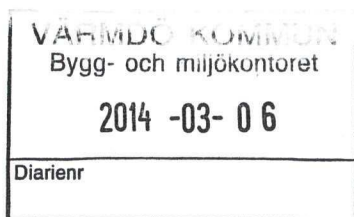
Av 5 kap. 11 § första stycket 2 PBL framgår att de som ska höras är de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 3 kap. 1 § MB anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I bestämmelsen anges vidare att företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB utgör bl.a. kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland områden som är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärdena i området. Detta innebär att ingrepp i miljön inom områdena får ske endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas kultur- och naturvärden. Inom områdena ska även turismens och friluftslivets, främst det

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av ingrepp i miljön.

Av den översiktsplan som fastigheten Överby 45:1 omfattas av framgår bl.a. att stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen överprövar endast det positiva förhandsbesked som har meddelats av nämnden. Fråga om strandskyddsdispens omfattas inte av det överklagade beslutet och således inte heller av Länsstyrelsens prövning i förevarande ärende.

*Formella fel*

Klagandena har bl.a. anfört att beslutet ska upphävas av formella skäl varför Länsstyrelsen prövar detta inledningsvis.

Klagandena har bl.a. anfört att de inte fått möjlighet att yttra sig innan nämnden fattade sitt beslut den 21 oktober 2013, dvs. innan nämnden fattade det nu överklagade beslutet.

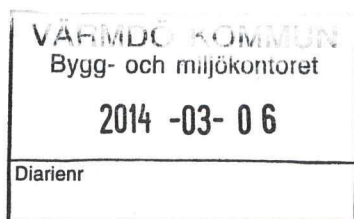
Nämndens skyldighet att bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig innan nämnden fattar beslut framgår av 9 kap. 25 § PBL.

Nämnden beredde klagandena tillfälle att yttra sig innan nämnden fattade beslut den 6 december 2011. I beslut den 7 augusti 2013, beteckning 4032-2283-2012, upphävde Länsstyrelsen delar av nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för meddelande av positivt förhandsbesked. Nämnden meddelade positivt förhandsbesked den 21 oktober 2013. Inför detta senare beslut beredde inte nämnden kända sakägare tillfälle att yttra sig. Mot bakgrund av att nämnden uppfyllt denna sin skyldighet inför beslutet den 6 december 2011 och då det nu är fråga om samma åtgärd finner Länsstyrelsen att nämnden inte kan anses ha brutit i sin skyldighet enligt 9 kap. 25 § PBL. Vad klagandena har anfört i denna del kan således inte anses utgöra skäl att upphäva det överklagade beslutet och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

*Översiktsplan och detaljplan*

Enligt klagandena strider nämndens beslut mot kommunens översiktsplan och Länsstyrelsen har felaktigt ingripit i kommunens planläggning avseende lämpligheten av ny bebyggelse m.m.

En översiktsplan är inte bindande. Benämningen översiktsplan ger en klar upplysning om planens karaktär av ett dokument som innehåller översiktliga bedömningar. Den ska bl.a. ange de stora dragen i fråga om användningen av mark- och vattenområden i kommunen samt kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

Enligt PBL är fysisk planläggning en kommunal angelägenhet. Vad som omfattas av den kommunala ensamrätten, det s.k. planmonopolet, är planläggningen, dvs. befogenheten att anta planer och därigenom också befogenheten att bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte.

Av handlingarna i ärendet framgår inte att det pågår planläggning av det aktuella området. Inte heller framgår när planläggning skulle kunna komma till stånd.

Länsstyrelsen fann i beslut den 7 augusti 2013 att nämndens bedömning, i beslutet den 6 december 2011, att den aktuella fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck och lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området därför ska prövas i detaljplan inte kan anses utgöra tillräckliga skäl för att positivt förhandsbesked inte ska kunna lämnas. Länsstyrelsen fann således att den sökta åtgärden inte kan anses förutsätta planläggning och att den aktuella fastigheten uppfyller samtliga krav i 9 kap. 31 § PBL varför positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden ska lämnas.

Vad klagandena har anfört i förevarande ärende föranleder inte Länsstyrelsen att göra annan bedömning. Vad klagandena har anfört i detta avseende utgör således inte skäl att upphäva det överklagade beslutet.

*Kulturmiljö*

Klaganden har anfört att området i översiktsplanen är utpekad som kulturmiljö av lokalt intresse och att sådant område ska skyddas så långt möjligt från förtätningar samt att den sökta åtgärden bidrar till olämplig förtätning av området.

Som anförts ovan är en översiktsplan inte bindande. Länsstyrelsen fann i beslut den 7 augusti 2013 att PBL:s krav avseende lämplighet och utformning med hänsyn till bl.a. landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen får anses uppfyllda. Vad klagandena har anfört i förevarande ärende föranleder inte Länsstyrelsen att göra annan bedömning. Inte heller vad klagandena har anfört i detta avseende utgör således skäl att upphäva det överklagade beslutet.

*Placering och frågan om betydande olägenhet*

Vad som innefattas i begreppet ”betydande olägenheter” får avgöras från fall till fall med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär och de förhållanden som råder i övrigt på orten.

Enligt klagandena kommer placeringen av huset på fastigheten Överby 45:1 att bli för nära deras tomtgräns. Av handlingarna i ärendet framgår att den nya huvudbyggnaden är tänkt att placeras åtminstone 5 meter från tomtgränsen mot fastigheten Överby 46:1. Huvudbyggnaden på fastigheten Överby 46:1 är i sin tur placerad med ett avstånd om som minst ca 13 meter från tomtgränsen mot fastigheten Överby 45:1. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan den nya huvudbyggnadens placering inte anses medföra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

**BESLUT**Datum  
2014-02-28Beteckning  
40321-41868-2013

Klaganden har även anfört att bebyggelse på fastigheten Överby 45:1 innebär en betydande olägenhet för dem då den kommer att försämra deras utsikt.

Fastigheterna Överby 45:1 och 46:1 är gränsgrannar och Överby 45:1 ligger direkt väster om 46:1. Vattnet ligger sydväst om de två fastigheterna. Den nya bebyggelsen på fastigheten Överby 45:1 kommer att placeras norr om befintlig byggnad på fastigheten och innebär vidare en placering nordväst om huvudbyggnaden på fastigheten Överby 46:1. Den nya huvudbyggnaden kan därför inte antas komma att skymma klagandenas sjöutsikt. Inte heller i övrigt kan vad klagandena har anfört anses innebära att deras övriga utsikt försämras på sådant sätt att den nya huvudbyggnaden skulle medföra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

*Sammanfattning*

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att nämnden har haft fog för sitt beslut att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av ny huvudbyggnad på fastigheten Överby 45:1. Vad klagandena har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Mats Bigner. Föredragande har varit länsassessor Therese Wallman.

  
Mats Bigner

  
Therese Wallman

Kopia till:

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



## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

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

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

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

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

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

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

### Övriga handlingar

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

### Var inlämnas överklagandet

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

### Tid för överklagande

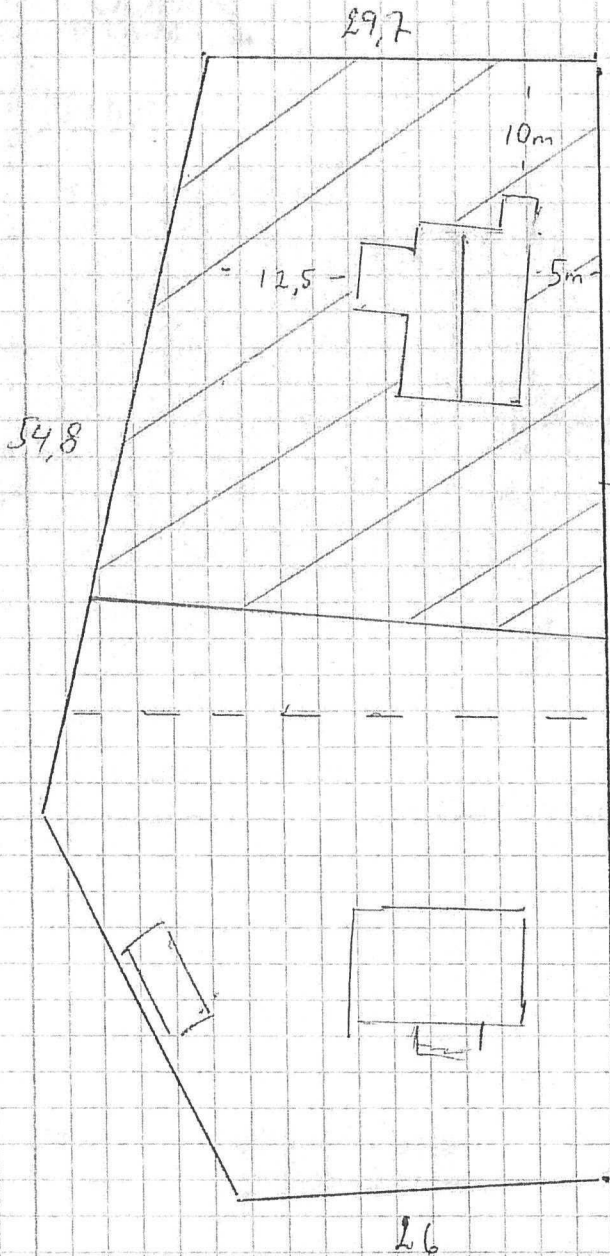
Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

### Underteckna överklagandet

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



2013-11-05  
2013-09-17



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2013-08-22  
Diarienum 2013-3807

Townsquare enligt beaktarens  
förslag, 2013-09-12, Patrik Dahlström

Skala 1:500

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2013-10-21  
Tillhör beslut nummer 3566  
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.



Angelica Johansson  
angelica.johansson1@varmdo.se  
08-570 481 24  
Miljöinspektör



## ÖVERBY 45:1: Yttrande angående bygglovsansökan

### Möjligt att ordna vatten och avlopp med avsaltat havsvatten

Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

Fastigheten är belägen inom ett område med stor risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning.

Miljöenheten tillstyrker bygglov med följande villkor:

- att dubbla system för vattenförsörjning ordnas. Avsaltat havsvatten ska användas till all vattenförbrukning utom matlagning och dryck.
- servitut ska tecknas med fastigheterna Överby 5:1, 45:1 och 80:1 att ledning för avsaltat havsvatten får dras över dessa fastigheter för att ordna vattenförsörjningen på den avstyckade delen av Överby 45:1 (den övre delen av 45:1)
- maximalt uttag av grundvatten från fastigheten ska begränsas till 50 liter per dygn.
- att mätning av uttagen grundvattenmängd ska ske via vattenmätare, journalföras per dygn av fastighetsägaren och skickas in till bygg- och miljökontoret vid begäran.
- att vattensnål teknik ska användas.

BDT-avlopp kan anläggas i kombination med torr toalettlösning. Sökande har uppgett att de kommer att installera en förbränningstolett. För bad-, disk- och tvättavlopp ska sökande inrätta en slamavskiljare med efterföljande tät markbädd med utsläpp i singelbädd. Sökande har uppgett att de inte avser att installera en vattentoalett på fastigheten.

Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar samt syn på platsen.