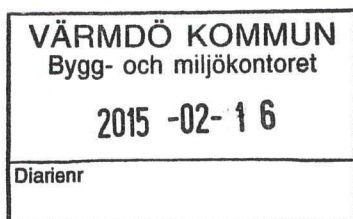




Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för överklaganden
Therese Wallman



BESLUT

Datum
2015-02-10

Beteckning
4032-2318-2015

Lenny Thörnqvist

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

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

Beslut

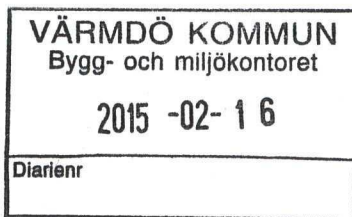
Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun för erforderlig handläggning.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 6 december 2011, dnr 2011.1872, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att bygglov på fastigheten Överby 45:1 inte kunde påräknas. Som skäl för beslutet anfördes i huvudsak följande. Den aktuella fastigheten 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 bl.a. olika typer av service. Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för området. Av kommunens översiktsplan framgår att stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden. Fastigheten ligger inom område som i översiktsplanen är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse. I översiktsplanen finns en rekommendation från statens geologiska undersökning om en fastighet per hektar i detta område p.g.a. den ringa grundvattentillgången. Inom området är tätheten idag 3-4 tomter per hektar. Någon avstyckning kan inte medges utan en fördjupad utredning för hela området. Inom det aktuella området som omfattar ett 90-tal tomter är risken stor för saltvatteninträngning.

Lenny Thörnqvist, sökande av förhandsbeskedet, överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen.

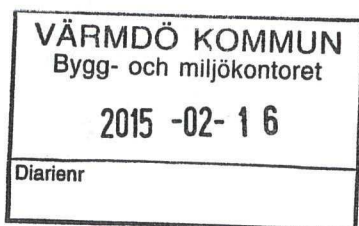
Länsstyrelsen beslutade den 7 augusti 2013, i ärende med beteckning 4032-2283-2012, att upphäva nämndens beslut såvitt det avsåg negativt förhandsbesked om bygglov och återförvisade ärendet till nämnden för meddelande av positivt förhandsbesked. Som skäl för beslutet anfördes sammanfattningsvis följande.

**BESLUT**Datum
2015-02-10Beteckning
4032-2318-2015

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. 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. 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. 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. Det har i ärendet inte framkommit något som tyder på att frågan om elektronisk kommunikation inte skulle gå att lösa. Nämnden har inte angett vilken samhällsservice i övrigt 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. 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. 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. 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.

Jonas Granström, Patrik Granström, Katharina Köhler, Peter Köhler och Agneta Köhler Granström, ägare av grannfastigheten Överby 46:1, överklagade Länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen upphävde i dom den 22 december 2014, mål nr P 814-14, Länsstyrelsens beslut och visade målet åter till Länsstyrelsen för erforderlig handläggning. Av domskälen framgår bl.a. att Länsstyrelsen borde ha underrättat klaganden och andra parter i ärendet i enlighet med bestämmelsen i 17 § förvaltningslagen (1986:223), FL.

**BESLUT**Datum
2015-02-10Beteckning
4032-2318-2015**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.

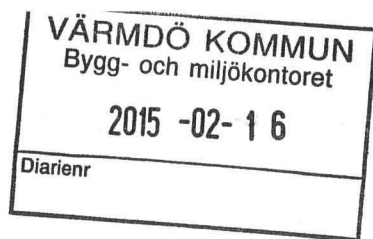
Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, i ärenden om bygglov, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL framgår bl.a. att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt tredje stycket ska 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 punkten 3 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl.a. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt bestämmelsens andra stycke krävs det trots första stycket 3 ingen detaljplan, om 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.

**BESLUT**Datum
2015-02-10Beteckning
4032-2318-2015

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 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

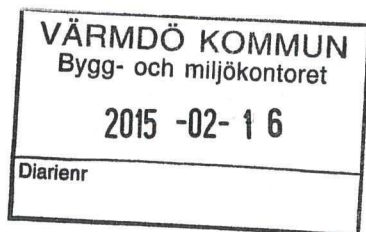
Av den översiktsplan som fastigheten Överby 45:1 omfattas av framgår bl.a. följande. Stor restriktivitet ska iakttas vid förtätning av befintliga områden. I översiktsplanen finns en rekommendation från statens geologiska undersökning om en fastighet per hektar i området p.g.a. den ringa grundvattentillgången.

Av 17 § första stycket FL framgår att ett ärende inte får avgöras utan att den som är sökande, klagande eller annan part har underrättats om en uppgift som har tillförts ärendet genom någon annan än honom eller henne själv och han eller hon har fått tillfälle att yttra sig över den, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild.

Länsstyrelsens bedömning

Byggnadsnämnden ska på begäran lämna förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Prövningen i samband med begäran om förhandsbesked är 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.

Som ovan anförts upphävde Mark- och miljödomstolen genom dom den 22 december 2014 Länsstyrelsens beslut av den 7 augusti 2013. Domstolen uttalade bl.a. att Jonas Granström, Patrik Granström, Katharina Köhler, Peter Köhler och Agneta Köhler Granström och övriga berörda sakägare har varit att betrakta som

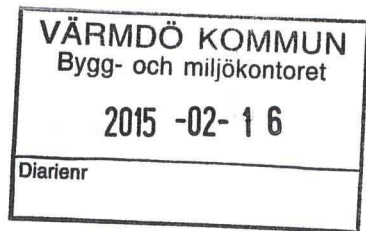
**BESLUT**Datum
2015-02-10Beteckning
4032-2318-2015

parter hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kan, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, inte uppfattas på annat sätt än att positivt förhandsbesked ska lämnas av nämnden. Länsstyrelsens beslut får därför anses gå sakägare emot. Vid sådana förhållanden har Länsstyrelsen haft att i enlighet med 17 § FL kommunicera uppgifterna i ärendet med parterna.

Länsstyrelsen är en förvaltningsmyndighet och lyder som sådan under förvaltningslagen och dess kommuniceringsbestämmelser. Samtidigt utgör Länsstyrelsen i fall som det aktuella första överprövningsinstans för nämndens beslut i bygglovärenden och ärenden om förhandsbesked. Det är i första hand nämnden som ska pröva förutsättningarna för om bygglov eller positivt förhandsbesked kan beviljas eller inte. Det kan i och för sig i fall som det aktuella – dvs. där nämnden beslutat att bygglov inte kan påräknas med hänvisning till skäl som Länsstyrelsen, med hänsyn till det underlag som redovisats i ärendet, inte anser utgör grund för att inte meddela positivt förhandsbesked – finnas skäl för Länsstyrelsen att själv undersöka möjligheten att pröva och meddela positivt förhandsbesked. Denna möjlighet utnyttjas av olika skäl mycket sällan men det bör ändå noteras att det inte finns några bestämmelser i PBL som reglerar frågan, vilket innebär att FL och allmänna förvaltningsrättsliga principer ska tillämpas i sådana fall. Länsstyrelsen kan således antingen själv pröva om positivt förhandsbesked kan meddelas eller, vilket bl.a. av instansordningsskäl är det vanliga förfarandesättet, återförvisa ärendet till nämnden för en prövning där.

Då Länsstyrelsens beslut den 7 augusti 2013, beteckning 4032-2283-2012, har upphävts och ärendet återförvisats har Länsstyrelsen att göra en ny överprövning av nämndens beslut i denna del. Mot bakgrund av vad som hittills framkommit i ärendet finner Länsstyrelsen att vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt inte kan anses utgöra hinder för meddelande av positivt förhandsbesked. Det kan tilläggas 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. Vidare får PBL:s krav avseende lämplighet och utformning med hänsyn till bl.a. landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen anses uppfyllda. 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 ovan nämnt ärende, beteckning 4032-2283-2012, att nämndens bedömning att den aktuella fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck och att 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. Enligt Länsstyrelsens bedömning har det inte framkommit skäl att frågå denna bedömning.

Enligt Länsstyrelsens bedömning utgör således de grunder på vilka nämnden beslutat att bygglov inte kan påräknas inte hinder för meddelande av positivt förhandsbesked. För att positivt förhandsbesked ska kunna medges för den sökta

**BESLUT**Datum
2015-02-10Beteckning
4032-2318-2015

åtgärden krävs dock dels att alla aspekter i ärendet beaktas och dels – om positivt förhandsbesked för åtgärden sedan kan övervägas – att berörda och presumtiva sakägare ges tillfälle att yttra sig i ärendet. Det är inte lämpligt att Länsstyrelsen i detta fall, med hänsyn till vad som ovan anförts, genomför ett sådant grannhörande. Detta bör istället ombesörjas av nämnden som därefter har att bedöma, inför ett nytt beslut i frågan om förhandsbesked, hur eventuella synpunkter och andra under utredningen framkomna omständigheter påverkar möjligheten att meddela positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden.

Länsstyrelsen upphäver därför det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

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.

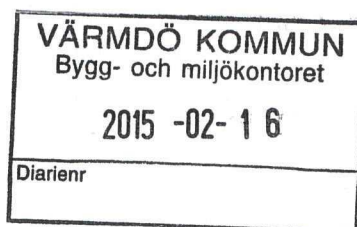

Mats Bigner


Therese Wallman

Kopia till:

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

Ombud för 1-5: advokat Carina Holmgren och jur.kand. Frida Rudsander,
Holmgrenhansson Advokatbyrå AB, Holländargatan 17, 111 60 Stockholm



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.