



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-12-22  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 2024-14

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 22

Diariernr

### KLAGANDE

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

Ombud för 1–5: Advokaten Carina Holmgren och Jur.kand. Frida Rudsander,  
Holmgrenhansson Advokatbyrå AB, Holländargatan 17, 111 60 Stockholm

### MOTPARTER

1. Bygg, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg
2. Lenny Thörnqvist,

### SAKEN

Förhandsbesked för uppförande av ny huvudbyggnad på fastigheten Överby 45:1 i Värmdö kommun

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 28 februari 2014 i ärende nr 40321-41868-2013, se [bilaga 1](#)

### DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver mark- och miljödomstolen Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun beslut den 21 oktober 2013, dnr BYGG.2011.1872, om förhandsbesked.

Dok.Id 395368

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

**BAKGRUND***Tidigare beslut*

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 6 december 2011 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), att bygglov på fastigheten Överby 45:1 inte kunde påräknas. Lenny Thörnqvist överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 7 augusti 2013, i ärende nr 4032-2283-2012, att upphäva nämndens beslut såvitt avser förhandsbesked om bygglov och återförvisa ärendet till nämnden för meddelande av positivt förhandsbesked.

*Senare beslut*

Nämnden beslutade den 21 oktober 2013, efter fortsatt handläggning i ärende med dnr. 2011.1872, att bygglov kan påräknas med stöd av 9 kap. 17 § PBL. Som villkor föreskrevs att miljöförvaltningens krav på VA-anläggningen ska följas, att i samband med avstyckning ska servitut för vattenförsörjning bildas och att en byggnad med en area om 100 kvm byggnadsarea i en våning får uppföras. Jonas Granström, Patrik Granström, Katharina Köhler, Peter Köhler och Agneta Köhler Granström överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som den 28 februari 2014 avslog överklagandet.

*Överklagandena till mark- och miljödomstolen*

Jonas Granström, Patrik Granström, Katharina Köhler, Peter Köhler och Agneta Köhler Granström (klagandena) har i skrivelse till länsstyrelsen den 29 januari 2014 överklagat länsstyrelsens beslut den 7 augusti 2013 samt i skrivelse till länsstyrelsen den 2 april 2014 överklagat länsstyrelsens beslut den 28 februari 2014. I detta mål prövas länsstyrelsens beslut den 28 februari 2014. I mål P 814-14 prövas länsstyrelsens beslut den 7 augusti 2013.

**YRKANDEN M.M.**

Klagandena har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut om positivt förhandsbesked för uppförande av ny huvudbyggnad.

Till stöd för sin talan har klagandena, utöver vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

De har i yttrande till nämnden uppgett 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.

Länsstyrelsen har inte berört frågan om Värmdö skärgård som riksintresse och inte bedömt att det är fråga om förbud mot exploatering. Länsstyrelsen har anfört att kommunens översiktsplan inte är bindande och att planmonopolet endast ger kommunen ensamrätt att anta planer och bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte. Att en översiktsplan inte är bindande innebär att en kommun kan ändra i planen vid ett senare tillfälle om en lämpligare planläggning föreslås. Det innebär inte att länsstyrelsen har rätt att ingripa och upprätta en planläggning som står i strid med de riktlinjer som kommunen antagit i översiktsplanen. Länsstyrelsens bedömningar skapar ett oklart rättsläge och rättsosäkerhet för denna typ av ärenden eftersom de bedöms olika från fall till fall. Länsstyrelsen godtar i vissa fall, som i detta fall, bebyggelse i strid med kommunens bedömningar men i andra fall går länsstyrelsen inte emot kommunens bedömning att inte bevilja bygglov eller förhandsbesked trots att de formella förutsättningarna är uppfyllda.

Lenny Thörnqvist har motsatt sig ändring och som skäl för sin inställning, utöver vad som nedtecknats i länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

Skälen till ansökan är att han och hans fru bor i området och det börjar bli trångt i deras stuga för deras barn och barnbarn. Strandskyddsdispens har beviljats och vattenfrågan har lösts genom att de pumpar upp vatten från Östersjön som de sedan avsaltar. De har även fått servitut från berörda grannar och villaföreningen för att dra vattenslangen över deras tomter och under vägen upp till tomten. Alla andra grannar är positiva och tycker att åtgärden skulle innebära ett lyft för tomten och omgivningen. Hans tanke är att bygga ett hus i skärgårdsstil som smälter väl in i området.

Klagandenas huvudbyggnad ligger nedanför den planerade avstyckningen och deras sjöutsikt störs inte alls av den planerade byggnaden. Byggnaden kommer inte synas, mellan klagandenas huvudbyggnad och nybyggnationen finns träd och vegetation. Avståndet mellan de två byggnaderna kommer att bli 38 meter, avståndet till klagandenas närmaste bod blir 12 meter och avståndet till tomtgräns blir sex meter.

Länsstyrelsens handläggning har varit saklig, korrekt och professionell.

Länsstyrelsen har behandlat ärendet två gånger, vid första tillfället hade de tillgång till klagandenas skriftliga godkännande, vilket de tog ställning till och vid andra tillfället tog de hänsyn till klagandenas ”kovändning”. I fråga om grannarna Köhlers godkännande har han varit tydlig med att han kan tänka sig att placera byggnaden så att den kommer ännu längre från deras tomtgräns.

Lenny Thörnqvist har hänvisat till fotografier från platsen, en karta över området och klagandenas godkännanden.

Lenny Thörnqvist har även bett att mark- och miljödomstolen, för det fall det råder minsta tveksamhet avseende om byggnaden skulle kunna påverka klagandenas utsikt, ska hålla syn på platsen.

Nämnden har yttrat sig över överklagandena och därvid anfört huvudsakligen följande.

Vad gäller nämndens handläggning av ärendet om förhandsbesked är nämnden av den meningen att kända sakägare har beretts möjlighet att yttra sig före det att beslut fattades i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Länsstyrelsen har heller inte återförvisat ärendet för förnyad handläggning utan enbart för att nämnden skulle meddela positivt förhandsbesked.

### DOMSKÄL

Nämndens beslut om positivt förhandsbesked har fattats efter länsstyrelsens beslut den 7 augusti 2013 om återförvisning till nämnden för meddelande av positivt förhandsbesked. När ett ärende återförvisas till nämnden har nämnden i regel att godta överinstansens bedömning i en överklagad fråga (se t.ex. MÖD 2012:54). Mark- och miljödomstolen har denna dag, genom dom i mål P 814-14, med upphävande av länsstyrelsens beslut den 7 augusti 2013, återförvisat det målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning. Mot denna bakgrund föreligger det skäl att, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäva nämndens beslut om förhandsbesked den 21 oktober 2013.

Vid denna utgång i målet föreligger det inte skäl att hålla syn på platsen. Yrkandet om syn ska således avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 12 januari 2015. Prövningstillstånd krävs.

Elena Landberg

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Elena Landberg, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Sjöo.



# Länsstyrelsen Stockholm

Enheten för överklaganden  
Therese Wallman

## BESLUT

Datum  
2014-02-28

Beteckning  
4032-141868-2013  
NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4

NACKA TINGSRÄTT  
Ink 2014-04-07  
Akt. 4 P 2024-14  
Aktbil. 3

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

INKOM: 2014-04-07  
MÅLNR: P 2024-14  
AKTBIL: 3

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 ansökningen 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 ansökningen 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 företrädare 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 brustit 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 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. 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.



## ANVISNING FÖR 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 krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs 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.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

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