



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2014-12-18  
Stockholm

Mål nr  
P 430-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-12-20 i mål P 2630-13, se bilaga A

### KLAGANDE

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

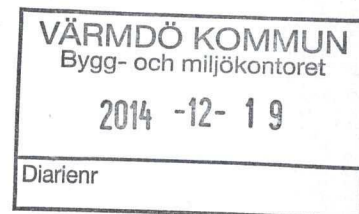
### MOTPART

Ove Rud  
Ankdammsgatan 36  
171 67 Solna

Ombud: Jur.kand. Jenny Rud  
Grönbrinksgatan 6  
117 59 Stockholm

### SAKEN

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



### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun beslut den 26 april 2012, Dnr 2011.2584.

Dok.Id 1162678

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) har yrkat att Mark och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och, som det för förstås, fastställer nämndens beslut.

Ove Rud har bestritt nämndens ändringsyrkande.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har hänvisat till sitt tidigare ställningstagande och har tillagt bl.a. följande. Behovet av en helhetssyn över området kräver en fördjupad utredning, vilket förutsätter planläggning på sätt som länsstyrelsen skriver i sitt beslut. Det är ingen rättighet att bebygga sin egen fastighet, utan kommunen ska först ta ställning till detta genom prövning av frågan. Då det i detta fall rör sig om ett område med högt bebyggelsetryck där ökad exploatering kan antas medföra negativa konsekvenser för miljön är detta inte en fråga som kan prövas genom förhandsbesked, utan genom planläggning. Att detaljplaneläggning inte har bedömts prioriterad för denna fastighet medför inte att kommunen är skyldig att pröva frågan genom förhandsbesked. Förhållandena är inte sådana att det är oproportionerligt att hänvisa till planläggning i detta fall.

**Ove Rud** har hänvisat till mark- och miljödomstolens skäl och i huvudsak anfört följande. Nämnden har avslagit hans begäran om förhandsbesked för bygglov och hans ansökan om detaljplaneläggning samt muntligen uttalat att området inte kommer att detaljplaneläggas inom överskådlig tid. Detta har inte motsagts av nämnden. Att området inte kommer att detaljplaneläggas inom lång tid framöver illustreras även av att området inte nämns i gällande översiktsplan (Översiktsplan för Värmdö kommun, 2012-2030). Det är av vikt att en avvägning görs i det enskilda fallet och att beslut som är till nackdel för den enskilde motiveras erforderligt. Detta har brustit i aktuellt fall.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark (det s.k. kommunala planmonopolet). Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vidare ska det prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL. Krav på planläggning kan finnas om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Det krävs även planläggning om det är fråga om en bebyggelsemiljö där bebyggelsen behöver regleras i ett sammanhang. Av bestämmelsens andra stycke framgår att detaljplan inte krävs om prövningen kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är föreskrivet. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan. I PBL saknas krav på att översiktsplanen ska redovisa när en planläggning av ett visst område ska ske. Översiktsplanen är enligt 3 kap. 3 § PBL inte bindande, men den ska enligt 2 § samma kapitel vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

*Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning*

I detta fall har nämnden beslutat att inte meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation med hänvisning till att den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning.

I likhet med underinstanserna anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns skäl att ifrågasätta kommunens uppgift att det råder stort bebyggelsestryck i det område där den aktuella fastigheten är belägen och att förhållandena inte är sådana att förhandsbesked för bygglov ändå kan medges utan att detaljplaneläggning först sker.

Frågan i målet är om den allmänna principen om proportionalitet medför att det med hänsyn till att det inte finns några konkreta planer på att detaljplanelägga området ändå har inträtt en skyldighet för kommunen att pröva Ove Ruds begäran om förhandsbesked för bygglov.

Det kommunala planmonopolet innebär visserligen att kommunen själv avgör när och var planläggning ska ske. Men förr eller senare – beroende på omständigheterna i det enskilda fallet – kan kommunen ändå bli skyldig att ta ställning till sökandens begäran om förhandsbesked, även då kommunen får anses ha haft fog för att hävda krav på detaljplan, se RÅ 2010 ref. 90.

I det ovan nämnda avgörandet hade kommunen hävdat detaljplanekrav sedan mitten av 1960-talet. Något planlägningsarbete var inte påbörjat och konkreta planer på att så skulle ske saknades. I förevarande fall har kommunens krav på detaljplan gjorts gällande sedan endast två år tillbaka i tiden. Konkreta planer på om och när planlägningsarbete ska påbörjas saknas dock även i detta fall. Det aktuella området omnämns inte som prioriterat förändringsområde inom vilket planläggning är tänkt att genomföras fram till 2025 i gällande översiktsplan (Översiktsplan för Värmdö kommun, 2012-2030). Det kan därför troligen inte enligt kommunens nuvarande bedömning påräknas en detaljplaneläggning av området förrän tidigast någon gång efter år 2025.

Liksom i 2010 års fall ligger kommunen i aktuellt mål inom en storstadsregion. Värmdö kommun är dessutom en relativt stor kommun, med flera fritidshusområden i förändring till permanentboende. Detta, jämte närheten till Stockholm, för med sig att prioriteringar måste kunna göras i kommunens planeringsarbete och genomförandet av detaljplanering måste kunna ske under en relativt lång period.

Till skillnad från i 2010 års fall är nu aktuell fastighet en obebyggd skogsfastighet. Fastigheten ligger inom en sammanhållen bebyggelse, som i dag utgörs av både fritidshus och permanentbostäder. I nordväst och sydöst gränsar fastigheten till en detaljplan fastställd den 17 mars 1966. Övrig bebyggelse i den närmaste omgivningen är inte reglerad i detaljplan.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att omständigheterna i förevarande fall är sådana att en byggnation av fastigheten får anses försvåra en kommande planläggning och omöjliggöra en rationell planering av området. Den tidpunkt har ännu inte nåtts då kommunen har en skyldighet på grund av proportionalitetsprincipen att pröva den sökta åtgärden utan föregående planläggning. Inte heller är den i översiktsplanen angivna planeringshorisonten – möjlighet till planläggning från år 2026 – oproportionerligt lång.

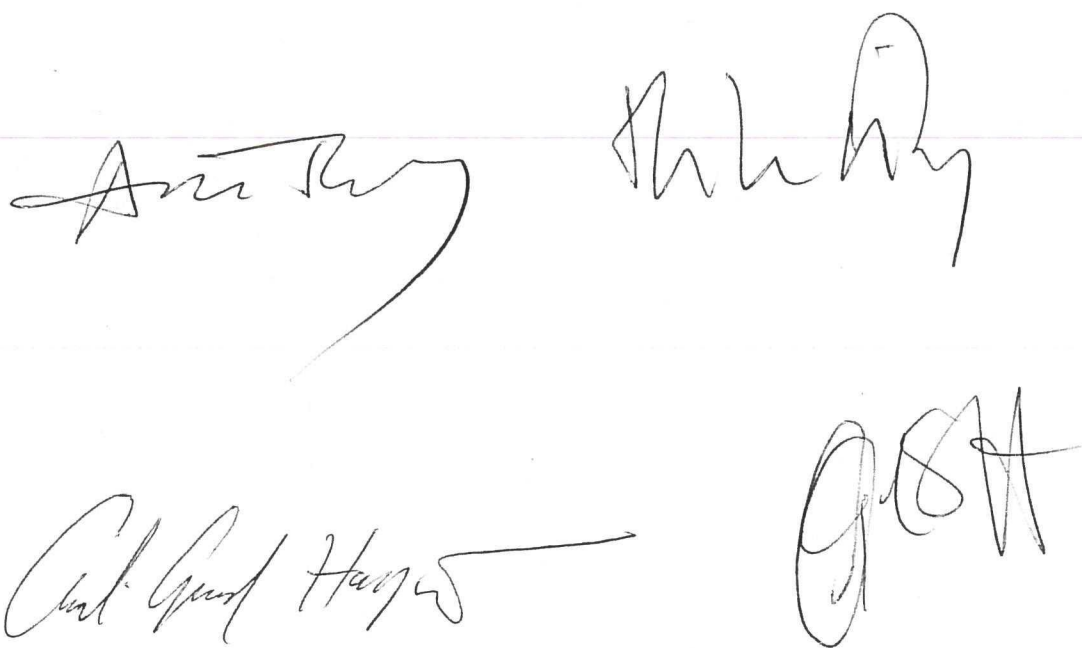
Ove Rud har inte redovisat några starka enskilda intressen utöver det enskilda intresset att bebygga den aktuella fastigheten.

På grund av det ovan anförda, och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, kan det inte anses under den tid som nu kan överblickas, vara oproportionerligt mot Ove Rud att han får avvakta kommunens detaljplaneläggning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att kommunens negativa förhandsbesked ska fastställas.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2015-01-08



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Håkan Åberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Agneta Staff, referent.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-12-20  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 2630-13

**KLAGANDE**

Ove Rud  
Ankdammsgatan 36  
171 67 Solna

Ombud: Jur.kand. Jenny Rud  
Grönbrinksgatan 6  
117 59 Stockholm

**MOTPART**

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

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2013-03-27 i ärende nr 4032-18549-2012,  
se domsbilaga 1

**SAKEN**

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

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet och Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun beslut den 26 april 2012 och visar målet åter till nämnden fortsatt handläggning.

Dok.Id 336377

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

**BAKGRUND**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) meddelade den 26 april 2012 negativt förhandsbesked för bygglov för enbostadshus om 250 kvm och garage om 48 kvm på fastigheten Brunn 1:30. Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) avslag genom det överklagade beslutet Ove Ruds överklagande av nämndens beslut.

**YRKANDEN M.M.**

**Ove Rud** har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och att positivt förhandsbesked för bygglov ska meddelas.

**Nämnden** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte avhört.

**DOMSKÄL**

Frågan i målet är om nämnden har haft skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked. Som motivering till sitt beslut har nämnden angett att prövning i en detaljplan bedöms som nödvändig i ett område, som det aktuella, där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse.

*Råder det stor efterfrågan på mark för bebyggelse?*

En förutsättning för att tillämpa det så kallade detaljplanekravet i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i ett fall som det förevarande är att byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Nämnden har, som redogjorts för ovan, i beslutet anfört att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Ove Rud har invänt att det i översiktsplanen inte nämns ett högt bebyggelsetryck samt att en bedömning ska göras i varje enskilt fall, inte generellt utifrån att det råder ett högt tryck i Stockholmsregionen. Han menar vidare att det tryck som eventuellt finns i nu aktuellt område inte kan sägas vara betydande på sätt som avses i lagen.



Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Som länsstyrelsen angett är bebyggelsestrycket högt i stora delar av Stockholmsregionen. Mark- och miljödomstolen konstaterar att Värmdö kommun, där det aktuella området ligger, är en kommun i s.k. inre förort, se RUFSS 2010 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, sid. 136). Av RUFSS 2010 framgår vidare att bostadstillskottet i Värmdö beräknas öka årligen från 2010 till 2030 med mellan 250 och 500 bostäder. Under samma tidsperiod beräknas befolkningen öka från 39 000 personer till mellan 45 000 och 55 000 personer (sid. 136-137). Det framgår av utredningen att området i fastighetens omedelbara närhet till stora delar är bebyggt. Mark- och miljödomstolen finner, mot denna bakgrund, att det inte finns skäl att ifrågasätta kommunens bedömning att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse i det område där fastigheten är belägen.

*Kan byggnadsverket prövas i samband med en ansökan om förhandsbesked?*

Nästa fråga som ska prövas är om undantaget från detaljplanekravet som framgår av 4 kap. 2 § andra stycket PBL är tillämpligt. I bestämmelsen anges att det inte krävs någon detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ove Rud har anfört att området till stor del redan är exploaterat samt att frågan, eftersom det rör sig om enstaka byggnad, kan prövas i en ansökan om förhandsbesked på samma sätt som den prövats avseende den angränsande fastigheten.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den angränsande fastigheten Brunn 1:58 är en mindre, sedan tidigare avstyckad s.k. lucktomt. Av förarbeten till äldre PBL nämns som exempel när undantaget från detaljplanekravet kan tillämpas just komplettering med bebyggelse på lucktomter (prop. 1985/86:1 sid. 553). Den nu aktuella fastigheten är dock en skogsfastighet och inte en lucktomt. Mark- och miljödomstolen finner vid en sammantagen bedömning att nämnden får anses ha haft fog för att hävda att det finns ett behov av detaljplaneläggning för området ifråga.

*Proportionalitetsprincipen*

Vid prövning av frågor enligt PBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet (2 kap. 1 § PBL). Av den allmänna principen om proportionalitet får anses följa att det förr eller senare, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökanden får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga (se RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 2010 ref. 90).

Av utredningen i målet framgår att Ove Rud har ansökt om planbesked för den aktuella fastigheten samt att ansökan avslogs av Värmdö kommun i beslut den 11 december 2012. Ove Rud har vidare uppgett att kommunen vid ett möte den 25 april 2013 meddelat att den inte avser att detaljplanelägga området inom en överskådlig framtid. Eftersom kommunen inte har invänt mot uppgiften får den läggas till grund för bedömningen. Det får således anses ha framkommit att någon detaljplaneläggning inte har påbörjats och att det inte heller finns några konkreta planer på att planlägga området. Mot denna bakgrund har nämnden inte haft fog för att avslå Ove Ruds begäran om förhandsbesked enbart med den motiveringen att fastigheten ska detaljplaneläggas (se RÅ 2010 ref. 90 och Kammarrättens i Göteborg dom den 31 januari 2011 i mål nr 1119-10).

Nästa fråga är om den planerade byggnationen kan tillåtas enligt kraven i 2 och 8 kap. PBL. Den prövningen ska ske av nämnden som första instans. Mark- och miljödomstolen visar därför målet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 januari 2014. Prövningstillstånd krävs.

Ylva Osvald

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Ylva Osvald, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Gabriella Modin.

**LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN**Enheten för överklaganden  
Christine Vallhagen  
08-785 43 56**BESLUT**Datum  
2013-03-27Beteckning  
4032-18549-2012

1 (6)

NACKA TINGSRÄTT

INKOM: 2013-05-06  
MÅLNR: P 2630-13  
AKTBIL: 3Ove Rud  
Ombud: Jenny Rud  
Fällnäsgratan 77  
122 48 ENSKEDE**Överklagande av beslut att meddela ett negativt förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Brunn 1:30 i Värmdö kommun****Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**Bakgrund**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslutade den 26 april 2012, BMHN50, att meddela ett negativt förhandsbesked om möjligheten att få bygglov för uppförande av ett enbostadshus på 250 kvm och garage om 48 kvm på fastigheten Brunn 1:30. Som skäl för beslutet angavs bl.a. följande. Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma ifråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det varken fråga om lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan. En prövning i en detaljplan bedöms som nödvändig i ett område som det nu aktuella där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Genom detaljplan tryggas ett ändamålsenligt nyttjande av marken och en god helhetsmiljö enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Innan ny bebyggelse kan tillåtas på fastigheten bör markens lämplighet för bebyggelse och bebyggelsemiljöns utformning först prövas i en detaljplan enligt 4 kap. 2 § punkt 3 b PBL.

Ove Rud, delägare till fastigheten Brunn 1:30, har överklagat beslutet och yrkar att förhandsbesked ska medges för de sökta åtgärderna. Han har i huvudsak anfört följande. Fastigheten Brunn 1:30 är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse. Fastigheten är idag obebyggd men har tidigare varit bebyggd med såväl bostadshus som ekonomibyggnader. Områdets bebyggelse är av blandad karaktär och utgörs av både fritidshus och hus för permanentboende. För att få till stånd en lämplig användning av fastigheten ansöktes om förhandsbesked för uppförande av i första hand ett 1,5 plans bostadshus, med en byggnadsarea om cirka 250 kvm, samt ett garage om cirka 48 kvm. Ansökan inkluderade även ansökan om avloppsanläggning. Det påpekades i ansökan att detta endast var



## BESLUT

Datum  
2013-03-27Beteckning  
4032-18549-2012

2 (6)

en möjlig lösning samt att för det fall kommunen förespråkade en annan så skulle denna självklart beaktas. Avsedd bebyggelse utgör sådan användning av marken som framhålls i 2 kap 2 § PBL såsom "god hushållning". Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen vid hanteringen av aktuella frågeställningar. Även fastighetsägarens intresse ska således beaktas. Det framgår inte av beslutsmotiveringen huruvida avvägning gjorts mellan å ena sidan intresset av att bevara markområdet för framtiden och å andra sidan värdet av att ta det i anspråk för visst ändamål. Ett ianspråktagande av del av fastigheten för bebyggelse i ett område som inte kan exploateras mycket mer på grund av befintliga fastigheter, kommer inte att direkt ändra kraven på områdets karaktär. Åtgärderna motverkar inte eventuella allmänna intressen och inskränker vidare inte allmänhetens friluftsliv i sådan utsträckning att det motiverar en inskränkning av fastighetsägarens rätt att använda marken. Inte heller kan husets placering anses försämra villkoren för djur- och växtliv. Vad gäller påpekandet att kommunen är restriktiv till ny fritidsbebyggelse kan framhållas att ansökan avser bostadshus för permanentboende varför anmärkningen är utan relevans. Vad gäller detaljplanekravet ska påpekas att en familjs användning av byggnaden inte kommer att medföra en betydande inverkan på omgivningen. Inte heller kan detta område anses vara ett område där det råder stor efterfrågan på bebyggelse. Det föreligger således inte ett sådant intresse att frågan om utbyggnad inom området ska prövas samlat genom detaljplan. Detta illustreras även med att det i kommunens översiktsplan, antagen den 14 december 2011, inte på något sätt pekas ut att det skulle föreligga en uttalad stor efterfrågan på bebyggelse inom aktuellt område. Att det generellt sett finns en prognos avseende befolkningsökning i såväl kommunen som i länet kan inte ensamt anses utgöra ett hinder. Nämnden har vidare bortsett från möjligheten att pröva frågan direkt i ett ärende om förhandsbesked. Avseende vattentillgången är fastigheten belägen ca en kilometer från saltsjön och utöver detta är sjön Fiskmyran belägen däremellan. Aktuell byggnation kan således inte anses medföra en påtaglig brist på vatten. Vatten- och avloppsfrågan kommer vidare att lösas enligt ingivet förslag. Angående tillgängligheten till naturstigarna på fastigheten så avser ansökan en byggnad med garage. Övriga delar av fastigheten kommer således även i fortsättningen att vara allemansrättsligt tillgängliga. Vad gäller synpunkterna avseende ansökan om inrättandet av gemensamhetsanläggning samt önskan om att invänta beslut om denna innan detta ärende avgörs, avgjorde Nacka Tingsrätt detta mål (mål nr F 4153-11) i dom den 11 april 2012, vari domstolen beslutade att gångstigarna inte skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta beslut har vunnit laga kraft. Tidigare har han ansökt om förhandsbesked för bygglov på fastigheten Brunn 1:58. I likhet med detta ärende avslog nämnden ansökan med bl.a. motiveringen att prövning av markens lämplighet för bebyggelse ska ske genom detaljplan. Nämnden påpekade även att det fanns en överenskommelse från år 1990 mellan kommunen och sökanden avseende att resterande delar av Brunn 1:58 samt 1:30 skulle förbli obebyggt. Länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisade det till nämnden för fortsatt handläggning. Nämnden meddelade därefter ett positivt förhandsbesked som överklagades av ett antal ägare till grannfastigheter. Läns-

**BESLUT**Datum  
2013-03-27Beteckning  
4032-18549-2012

3 (6)

styrelsen avslag överklagandena i beslut daterat den 8 juni 2011. Ärendet överklagades dock vidare till Mark- och miljödomstolen som avslag. Det positiva förhandsbeskedet för Brunn 1:58 har vunnit laga kraft. Brunn 1:58 gränsar till aktuell fastighet. Omständigheterna avseende nödvändigheten att pröva aktuell bebyggelse genom detaljplan är desamma såsom de som prövats i ärende avseende bebyggelse på Brunn 1:58. Även den påstådda överenskommelsen mellan sökanden och kommunen har tidigare prövats i detta ärende. Omständigheterna att beakta vid bebyggelse är i stort sett desamma för Brunn 1:58 och 1:30.

I kompletterande skrivelse har Ove Rud anfört huvudsakligen följande. Med anledning av att kommunen anfört detaljplanekravet som skäl för avslag lämnade han den 27 augusti 2012 in en ansökan om upprättande av detaljplan för Brunn 1:30. Förslaget innebar i korthet en fastighetsindelning om 8-10 tomter, grönområden samt en gemensam VA-anläggning. I beslut den 11 december 2012 slog kommunen fast att ansökan om detaljplaneläggning av Brunn 1:30 skulle avslås, med motiveringen att det saknas stöd i översiktsplanen. Detta är förbryllande då kommunen å ena sidan beskriver att området bör detaljplaneläggas och å andra sidan hävdar att en detaljplaneläggning inte kan påbörjas. Han vidhåller att omständigheterna inte är sådana att en detaljplan måste föregå bebyggelse på aktuell fastighet.

**Motivering**

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

För fastigheten Brunn 1:30 gäller inte någon detaljplan. Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap.

I 2 kap. 2 § PBL anges bl.a. att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Enligt 2 kap 5 § första stycket punkt 3 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning, avlopp samt annan samhällsservice.

Av 4 kap. 2 § första stycket punkt 3 framgår att kommunen ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk, som inte är ett vindkraftverk, om det är en byggnad som kräver bygglov och dess användning får betyd-



## BESLUT

Datum  
2013-03-27Beteckning  
4032-18549-2012

4 (6)

ande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt sista stycket krävs dock ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

I förarbetena till äldre plan- och bygglagen, vilka alljämt är relevanta, anges bl.a. gällande detaljplanekravet att det kan vara önskvärt för kommunerna att kunna tillåta vissa enstaka nya byggnader men ändå vägra tillkomsten av de allra flesta. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag. Om bedömningen av byggnadens lokalisering med hänsyn till 2 kap. liksom de grannelagsrättsliga frågorna kan klaras direkt vid tillståndsprövningen, bör enligt departementschefens mening detaljplanekravet inte göras gällande. (...) Bedömningen måste också innefatta en framtidsaspekt. Framtidsaspekten innefattar både det fallet att uppkomsten av bebyggelse planeras och således avses komma till stånd genom en aktiv kommunal viljeinriktning och att det råder ett mera spontant uppkommet bebyggelsetryck. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen. (Prop. 1985/86:1, ss. 552-553).

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid prövning av frågor enligt PBL.

När och var planläggning ska komma till stånd avgörs enligt 1 kap. 2 § PBL av kommunen – det s.k. kommunala planmonopolet.

När nämnden gör sin prövning får den normalt göra detta med utgångspunkt från de översiktliga riktlinjer som kan finnas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men utgör dock ett beslutsunderlag som kan ge förhandsupplysningar om vilka allmänna intressen som kan vägas in vid framtida beslut om markanvändningen. För Värmdö kommun finns en översiktsplan antagen den 14 december 2011. Under rubriken "Bebyggelse utanför detaljplan" anges bl.a. att Värmdö har en omfattande spridd bebyggelse som i många fall kan klassas som samlad bebyggelse. För en bra utveckling krävs gemensamma riktlinjer och planer till stöd för korrekt prövning av förändringar och förtätningar. På sikt behöver fler områden utan detaljplan planläggas. Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om det inte kan prövas direkt i bygglov eller förhandsbesked med stöd i översiktsplanen.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande. På den angränsande fastigheten Brunn 1:58 (skifte 2) nekades förhandsbesked för ett enbostadshus p.g.a. att bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, inte ansågs uppfyllda. Vid överklagande återförvisade Länsstyrelsen ärendet till nämnden för fortsatt handläggning då det skäl som angivits i beslutet inte ensamt kunde ligga

**BESLUT**Datum  
2013-03-27Beteckning  
4032-18549-2012

till grund för avslagsbeslutet. Således avslogs inte förhandsbeskedet på Brunn 1:58 p.g.a. detaljplanekravet. I nytt beslut avseende Brunn 1:58 den 19 oktober 2010 meddelades positivt förhandsbesked för ett enbostadshus då kraven i 2 och 3 kap. ÄPBL ansågs uppfylla. Fastigheten Brunn 1:30 är en större obebyggd skogsfastighet vilken nyttjas av närboende då bebyggelse delarna i området förbinds via upptrampade naturstigar. Anläggningsåtgärden avseende Brunn Ga:20 berör enbart Hedvigsbergsvägen, vilken genomskär Brunn 1:30, och således berörs inte aktuell del av fastigheten Brunn 1:30. Områdena nordväst respektive sydväst om aktuell fastighet består av bebyggelseområden som inte är detaljplanlagda. Efter ansökan från Ove Rud att planlägga Brunn 1:30 med förslag på 8-10 fastigheter beslutade samhällsplaneringsnämnden den 11 december 2012 att avslå ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för Brunn 1:30.

*Länsstyrelsen gör följande bedömning*

Fastigheten Brunn 1:30 ligger utanför detaljplanlagt område. Enligt ansökan föreslås fastighetens södra del, väster om Hedvigsbergsvägen, bebyggas med ett enbostadshus och ett garage. Byggnationens lokalisering ansluter till platsen för det tidigare beviljade förhandsbeskedet på Brunn 1:58 och bebyggelseområdet åt sydväst. Inom det aktuella området, liksom i stora delar av Stockholmsregionen, råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Länsstyrelsen finner inte anledning att ifrågasätta bebyggelseutvecklings styrka.

Mot bakgrund av vad som framkommit om bebyggelsen i anslutning till aktuell fastighet samt att det råder stor efterfrågan på mark anser Länsstyrelsen att nämnden har haft fog för att hävda att prövning i detaljplan bör ske. Detta eftersom en helhetssyn på området genom mer ingående utredningar inom ramen för ett detaljplanearbete i ett sådant fall kan vara lämpligt. Således anser Länsstyrelsen att tillkomsten av enbostadshus och garage på Brunn 1:30 inte kan prövas i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked.

Det allmänna intresset av att planera området i ett sammanhang före ett definitivt ställningstagande avseende bebyggandet av fastigheten Brunn 1:30, får anses överväga det enskilda intresset att utan ytterligare fördröjning få bygga på platsen. Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att det har funnits förutsättningar för nämnden att hänvisa till att området behöver detaljplanläggas innan ny byggnation kommer till stånd. Överklagandet ska således avslås.

Den av klaganden anförda omständigheten att planläggning av Brunn 1:30 inte prioriteras i nuläget medför ingen annan bedömning. Härvid kan erinras om att det är kommunen som beslutar om bebyggelseutvecklingen och vilka prioriteringar som görs, vilket är i linje med det kommunala planmonopolet. Kommunen är således inte skyldig att upprätta en detaljplan till följd av att man har nekat bygglov eller förhandsbesked genom att hävda detaljplanekravet.



**BESLUT**

Datum  
2013-03-27

Beteckning  
4032-18549-2012

**Hur man överklagar**

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

Christine Vallhagen  
länsassessor

Kopia till:

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun





# SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

## 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.

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

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.



## Anvisningar för överklagande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt. Överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen inom tre veckor från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i avgörandet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta domstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Högsta domstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står Mark- och miljööverdomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta domstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som överklagas med angivande av Mark- och miljööverdomstolens avdelning samt datum för beslutet och målnummer,
2. i vilken del beslutet överklagas och den ändring i beslutet som yrkas,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende skälen för beslutet enligt klagandens mening är oriktiga,
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.

Ytterligare upplysningar lämnas av Mark- och miljööverdomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet.

Förenklad delgivning kan komma att användas i överinstans.

Ytterligare information finns att läsa på [www.domstol.se](http://www.domstol.se)