



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 0612

**DOM**  
2012-12-10  
Stockholm

Mål nr  
P 3639-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen dom 2012-03-29 i mål nr P 2257-11,  
se bilaga A

### KLAGANDE

E P

### MOTPARTER

1. B A

2. I O

Ombud för 1 och 2: O J

### SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad på fastigheten X i Östersunds kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår E Ps begäran om att hålla syn.
2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsens i Jämtlands län beslut den 14 juli 2011 (dnr 4031-5260-10).

Dok.Id 1047243

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

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

**E P** har yrkat, som det får förstås, i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Länsstyrelsens i Jämtlands län beslut den 14 juli 2011. I andra hand har **E P** yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun. **E P** har även begärt att syn ska hållas på stället.

**B A, I O** och **Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun** har bestritt ändring.

Målet har avgjorts efter föredragning.

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

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

**E P**

Fastigheten X bör inte bebyggas eftersom den ligger nära Frösö kyrka, Peterson-Bergers gravplats och Sommarhagen. Ett positivt förhandsbesked kan leda till att även fastigheterna Y och XY bebyggs. Området vid hennes fastighet, XX, kommer i sådant fall att bli som ett vanligt bostadsområde. Fastigheten X är nolltaxerad och ägarna har själva ansett att det inte går att bygga på fastigheten. Det har sedan länge varit känt för ägarna till fastigheten X att fastigheten inte får bebyggas. Det finns inte någon utfart från X. Hon äger vägen som är belägen vid X och marken på båda sidor av vägen. Någon breddning av marken bredvid vägen har inte skett.

**B A och I O**

Deras fastighet ligger mer än 250 meter från Sommarhagen. Byggnaden kommer inte att noteras av turister som passerar vägen in till Sommarhagen. De är villiga att anpassa deras fastighet till det känsliga kulturlandskapet. De vill fullfölja byggandet av den bostad som tomten ursprungligen var planerad för. De hinder för byggnationer i området som olika myndigheter tidigare anfört finns inte längre. X har rätt till en utfart längs hela den västra sidan av fastigheten. De avser att nyttja det servitut till utfart som bildades vid en lantmåteriförrättning år 1938. En breddning av landsvägen ägde rum år 1969. Därmed bör X idag gränsa direkt mot landsvägen. Taxeringsvärdet på fastigheten X är utan betydelse. Det är normalt att fastigheter utan byggrätt är nolltaxerade.

**Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun** har här åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

**MARK OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen finner, med hänsyn till föreliggande utredning i målet, inte skäl att hålla syn på stället. E Ps begäran om syn ska därför avslås.

Mark- och miljööverdomstolen hänvisar till den redovisning av tillämpliga bestämmelser som framgår av underinstansernas avgöranden.

Byggnadsnämnden ska enligt 8 kap. 34 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, på ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Av förarbetena till ÄPBL (se prop. 1985/86:1 s. 285) 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 påstådda åtgärden. Vid lämplighetsbedömningen ska prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. ÄPBL. Även andra aspekter kan emellertid tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 3 kap. ÄPBL som rör anpassningen till omgivningen. Kulturhistoriska och miljömässiga

aspekter på platsen ska också beaktas och kan medföra att en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen.

I översiktsplanen redovisas de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Av 1 kap. 3 § ÄPBL framgår att översiktsplanen inte är bindande för myndigheter och enskilda, men den ska 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 1 kap. 5 ÄPBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 267 f.).

Fastigheten X i Östersunds kommun omfattas inte av en detaljplan. För det område där fastigheten är belägen gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 18 mars 2010. Av översiktsplanen framgår att inom aktuellt område ska kulturlandskapet bevaras. Dessutom framgår det av översiktsplanen att mark som idag inte används för bebyggelse inte ska tas i anspråk för byggande.

Kommunen har i den aktuella översiktsplanen tydligt redogjort för sin syn på områdets kultur- och naturmässiga värde, vilket ger det allmänna intresset en särskild tyngd. Mark- och miljööverdomstolen finner, mot bakgrund av den restriktivitet mot ny bebyggelse som föreskrivs i översiktsplanen, att en byggnation på den aktuella platsen inte är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av marken. Den sökta åtgärden kan därför inte anses uppfylla kraven i 2 kap. ÄPBL. Inte heller kan den sökta åtgärden anses uppfylla kravet enligt 3 kap. 1 § ÄPBL, dvs. att byggnaden ska placeras på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Mark- och miljööverdomstolen finner vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten X och det allmänna intresset att inte bebygga marken, att det allmänna intresset väger tyngre. Mark- och miljööverdomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens beslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Heléne Åberg Benalal, referent. Avgörandet är enhälligt.

Föredraganden har varit Linn Glopestad.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-03-29  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 2257-11

**KLAGANDEN**

1. B A

2. I O

Ombud för 1-2: O J

**MOTPARTER**

1. S I M A

2. B I E P

3. L O C P

4. E P

5. C-G S

6. T S

7. W P-B

Dok.Id 150898

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se	063-15 06 88	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

8. Östersunds kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Jämtlands läns beslut den 14 juli 2011 i ärende (dnr 4031-5260-10 och 4031-5201-10), se **bilaga 1**

**SAKEN**

Förhandsbesked om nybyggnad på , X, Östersunds kommun

---

**DOMSLUT**

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen länsstyrelsens beslut och fastställer miljö- och samhällsnämndens beslut den 25 augusti 2010, § 256, (Dnr L 07/0111) om positivt förhandsbesked för nybyggnad av parhus.

---

**BAKGRUND**

Vid sammanträde den 25 augusti 2010 beslöt miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av ett parhus med totalt två lägenheter samt garage/förråd inom fastigheten X.

Beslutet överklagades av E P och W P-B till länsstyrelsen som i beslut den 14 juli 2011, med bifall till överklagandena, upphävde miljö- och samhällsnämndens beslut.

**YRKANDEN M.M.**

**I O** och **B A** har gemensamt överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens tidigare beslut att meddela positivt förhandsbesked.

Till stöd för sin talan har de tillagt följande. Översiktsplanen antogs den 18 mars 2010 och betecknar det område som X är beläget i med "KL", dvs. "inom området ska kulturlandskapet bevaras samt att mark som idag inte används för bebyggelse ska inte tas i anspråk för byggande". Översiktsplanen är vägledande, men inte bindande. Det finns inget incitament att på en avstyckad tomt, som i det här fallet, bevara kulturlandskapet. Tomten avstyckades i slutet av 30-talet i syfte att bebyggas med ett bostadshus. En bostadstomt utan bygglov är för fastighetsägarna "död mark" och därför löper marken större risk att växa igen. På så sätt bevaras inte kulturlandskapet. En redan avstyckad bostadstomt är ianspråktagen i en betydligt större omfattning än vad till exempel jordbruksmark är. Läns museet anger att ny bebyggelse bör ske som kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupperingar. X är belägen inom en bebyggelsegruppering (XX, YY och Z). Översiktsplanen anger att X inte består av brukningsvärd jordbruksmark och tomten har inget särskilt naturvärde.

De är villiga att i samråd och samarbete med både läns museet, kommunens bygglovshandläggare och W P-B komma fram till en byggnadsutformning som väl uppfyller intentionerna i översiktsplanen samt kraven i 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, så att "Byggnader placeras och ut-



formas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan”.

**Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun** har i yttrande anfört att det fanns skäl att meddela positivt förhandsbesked då platsen ligger i skymundan och ej påverkar utsikten från Sommarhagen. Nämnden vidhåller sin tidigare inställning.

**E P** har yttrat sig och vidhåller det hon framfört vid underinstansernas beredning av målet. Hon menar att överklagandet bör avslås.

**W P-B** har i yttrande vidhållit sin tidigare inställning i målet.

**T S** har yttrat sig och framhåller att det är viktigt att det verkligen tas hänsyn till Sommarhagen och dess landskapsbild. Hon ifrågasätter även hur man avser att lösa tillfarten till tomten för att inte påverka kulturmiljön.

**S A** har yttrat sig och anfört att hon i största allmänhet samtycker till det som klagandena anfört.

### **DOMSKÄL**

Aktuella bestämmelser i PBL framgår av länsstyrelsens beslut.

Målet avser i huvudsak vilken betydelse en översiktsplan bör ha i ett enskilt bygglovavärende och om föreslagen bebyggelse strider mot bestämmelserna i 3 kap. 1 § PBL.

Av översiktsplanen för området framgår att inom området ska kulturlandskapet bevaras samt att mark som idag inte används för bebyggelse ska inte tas i anspråk för byggande. Av förarbetena till PBL framgår att när enskilda ärenden rörande ansökningar om förhandsbesked eller bygglov avgörs ska både enskilda och allmänna

intressen sammanvägas. Översiktsplanen kan normalt inte tänkas ta entydig ställning till detaljfrågor. Dess betydelse i ett enskilt ärende är beroende av hur konkret och nyanserat planen är utformad. Riktlinjer som den nu aktuella innebär i och för sig stor restriktivitet mot ytterligare bebyggelse om det skyddsvärda intresset är starkt dokumenterat. Om en kommun vill åstadkomma ett förbud mot ytterligare bebyggelse inom området, krävs dock att bl.a. detaljplan tillgrips, jfr prop. 1985/86:1 s 267f.

Mark- och miljödomstolen konstaterar härvid att översiktsplanen inte tar någon entydig ställning till detaljfrågan om bebyggelse på den aktuella fastigheten. Översiktsplanen får i detta avseende närmast ses som en sammanvägning av de allmänna intressena inom området grundat på bestämmelserna i 2 kap. PBL.

Av handlingarna i målet framgår att byggnaderna avses placeras på en redan avstyckad tomt i anslutning till ett väggors med befintlig bebyggelse på grannfastigheterna XX och Z. Deras tilltänkta placering och utformning kan – i den omfattning som frågan ska prövas inom ramen för ett förhandsbesked – inte anses strida mot bestämmelserna i 3 kap. 1 § PBL.

Mark- och miljödomstolen finner vid en samlad bedömning att den tilltänkta åtgärden inte strider mot bestämmelserna i 2 eller 3 kap. PBL. Länsstyrelsens beslut ska då upphävas och nämndens beslut att lämna positivt förhandsbesked fastställas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)**

Överklagande senast den 19 april 2012. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson, ordförande, och tekniska rådet Lars Edlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Jon Paulsson.