



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2014-12-11
Stockholm

Mål nr
P 11838-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-12-06 i mål nr P 6754-12,
se bilaga

KLAGANDE

1. E T

2. I T

Ombud för båda: Advokat T B

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

2. H M

3. Å M

4. J S

SAKEN

Förhandsbesked på del av fastigheten A i Gotlands kommun

Dok.Id 1153186

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Byggnadsnämndens, Region Gotland, beslut den 7 mars 2012 om positivt förhandsbesked om bygglov för fyra bostadshus på fastigheten A i Gotlands kommun, ärende nr BN 2011/2032.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E T och I T har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa byggnadsnämndens beslut i ärende BN 2011/2032 att bifalla ansökan om förhandsbesked för fyra bostadshus. För det fall Mark- och miljööverdomstolen bedömer att målets slutliga prövning måste föregås av en vattenutredning har de yrkat att domstolen återförvisar målet till byggnadsnämnden i den delen, med förklaring att den ansökta åtgärden i övrigt är tillåtlig.

H M, Å M och J S har bestritt bifall till överklagandet.

Byggnadsnämnden, Region Gotland (nämnden) har medgett bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E T och I T har anfört i huvudsak följande. Platsen lämpar sig utmärkt för etablering av bostadshus. Den används som fodervall men saknar lönsamhet på grund av dålig jordmån och hydrologi och är därför inte brukningsvärd.

Det finns inget krav på fördjupad redovisning eller konsekvensanalys för bebyggelse inom Gotlands kustzon. Bebyggelsen påverkar överhuvudtaget inte de beskrivna värdekriterierna som finns beskrivna i översiktsplanen för nationallandskapet Gotland.

Det saknar helt betydelse att platsen ligger i närheten av ”utredningsområde för turismverksamhet”. Det området avser en geografiskt avgränsad campingverksamhet med närliggande fritidsbebyggelse vid Åminne och berörs inte.

Mark- och miljödomstolens påstående att kustområdet söder om Slite förväntas få en fördjupad översiktsplan stämmer inte. Kuststräckan är i översiktsplanen utpekad som ”kustområde med kommande fördjupad planering”. Detta ska inte förväxlas med framtagande av fördjupad översiktsplan. Det handlar snarare om framtagande av friare plandokument på sätt som har gjorts för När socken, ”bebyggelsestrategi för När socken”.

Att platsen ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö enligt förslag till program 1982 innebär inte i sig att åtgärden inte kan tillåtas, eller att ytterligare konsekvensanalys behöver göras. De föreslagna bostadhusens utformning och inplacering längs den gamla landsvägen innebär att de kommer att bli en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelsemiljö. Denna komplettering medför inte någon skada på befintliga kulturmiljövärden. Det faktum att platsen omfattas av ”överlappande riksintressen” är inte heller ett skäl i sig för att kräva ytterligare utredning.

De bestrider att kriterierna för detaljplanekrav i 4 kap. 2 § första stycket PBL är tillämpliga. Antalet hus är för litet för att det ska vara fråga om ny sammanhållen bebyggelse. Husen kommer inte att få betydande inverkan på omgivningen. Inte heller råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Vattenanalyserna visar inte att vattnet i grannbrunnarna är ”odrickbart och hälsovådligt” utan att det är tjänligt. Det går inte att dra några slutsatser från vattenkvaliteten i brunnen på fastighet B för förhållandena på de nu prövade tomterna, som ligger klart längre från havet och dessutom högre i terrängen. En annan aspekt att ta hänsyn till är borrhöjden. Brunnarna som analyserats är betydligt djupare än vad som planeras på de nu prövade tomterna. Risken för att dessa grundare brunnar kommer att påverka grannarnas vatten är enligt länsstyrelsens hydrolog osannolik. Även risken för

saltvatteninträngning blir därmed mindre. På deras egen fastighet, bara några hundra meter bort, finns gott om vatten av god kvalitet. Det saknas därför fog för att kräva in ytterligare vattenutredning.

H M och Å M har anfört i huvudsak följande. Marken som **I T** och **E T** vill ta i anspråk för tomter är brukningsvärd åkermark. **T:s** har kraftigt försämrat åkermarken genom att under många år komprimera marken genom att använda marken som lagerplats för timmer och träråvara för flistillverkning med därtill hörande traktortrafik.

De ifrågasätter påståendet att tillgången på dricksvatten är god i området. I området närmast **T:s** planerade fyra tomter saknas det drickbart vatten. Vatten finns i tillräcklig mängd men det är odrickbart och hälsovådligt. I ett liknande mål har byggnadsnämnden avslagit bygglov då dioxin påvisats i vattenbrunn vid Vike minnesgård. Den platsen ligger relativt nära **T:s** tänkta tomter. Det vore därför vårdslöst att inte kräva en riktig vattenanalys.

J S har anfört i huvudsak följande. Aktuell åkermark är att anse som bruksvärd åkermark. Det fordras dock att marken hävdas, vilket inte skett de senaste 20 åren.

Husen kommer att ligga på en åker utan någon som helst inramning. Oavsett utformning skulle den föreslagna exploateringen bli väl synlig från alla håll allmänheten har tillgång till. Påverkan på landskapsbilden bedöms bli stor. Strax söder om platsen och på andra sidan av gamla landsvägen ligger byggnadsminnet Vike Minnesgård. Byggnadsminnet påverkas inte direkt av den föreslagna exploateringen, men upplevelsen av det ursprungliga glest bebyggda kustområdet med enstaka gårdar och omgivande inägo- och utmarker samt ett mindre fiskeläge för husbehov skulle

förändras påtagligt. Trafiken på den gamla landsvägen kommer att öka med de nya fastigheterna.

Brunnarna i området uppvisar hög salthalt och därför bör man göra en vattenutredning i området.

Nämnden har anfört bl.a. följande. Någon fördjupad översiktsplan behövs inte när det är fråga om så begränsad bebyggelse. Det ligger inte heller i kommunens långsiktiga planering att göra en fördjupad översiktsplan i detta område. Det är endast i exploateringsområde där det är ett högt bebyggelsetryck som det krävs fördjupad översiktsplan. Detta är inte ett sådant område. Platsen ligger varken inom riksintresse för naturvård eller för kulturmiljövård. Däremot ligger det inom riksintresse för friluftsliv. Byggnationen kommer inte att inskränka på det riksintresset. Nämnden krävde inte någon vattenutredning när det beslutades om positivt förhandsbesked eftersom nämnden redan hade ett gott underlag.

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), som innehöll motsvarande bestämmelse, 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. Vid denna bedömning ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Vidare ska det vid förhandsbesked prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § 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.

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 har den 21 augusti 2014 hållit sammanträde och syn i målet. Vid sammanträdet har på E T:s och I T:s begäran vittnesförhör hållits med lantbrukarna G F och B O.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att lämna positivt förhandsbesked för uppförande av fyra bostadshus på fastigheten A på Gotland.

Frågan om krav på ytterligare planläggning

Fastigheten A är belägen i ett område som inte omfattas av en detaljplan. För region Gotland gäller en översiktsplan som vann laga kraft den 15 juli 2010 (ByggGotland, Översiktsplan för Gotlands kommun 2010-2025). Fastigheten ligger utanför det område där den framtida markanvändningen ska belysas i en fördjupad översiktsplan enligt översiktsplanen. För kustområdet ska en fördjupad planering ske i annan form.

Nämnden har uppgett att kommunen inte har för avsikt att planlägga området ytterligare. Mot bakgrund av att det inte råder något omfattande bebyggelsetryck i området finner Mark- och miljööverdomstolen inte anledning att ifrågasätta byggnadsnämndens bedömning att frågan om förhandsbesked för fyra nya bostadshus kan prövas utan föregående detaljpaneläggning.

Frågan om marken utgör brukningsvärd jordbruksmark

Platsen där bostadshusen ska uppföras består av åkermark. Länsstyrelsen i Gotlands län har i beslut den 6 mars 2014 angående anmälan om ändrad markanvändning på fastigheten inte haft några invändningar mot att denna jordbruksmark tas ur produktion. Fastigheten kan därför inte anses vara olämplig att bebygga av den anledningen att marken i fråga skulle utgöra jordbruksmark.

Frågan om tillgång till tjänligt vatten

Analysrapporter från prover tagna i brunnar på närliggande fastigheter och som lagts fram i målet av H M och Å M visar på att vattnet i de brunnarna är

tjänligt med anmärkning. Detta visar dock inte, enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning, att vattnet på den aktuella fastigheten skulle vara otjänligt. Enligt rådande riktlinjer för regionen (Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering, Dnr 85062) krävs det inte någon vattenredovisning i aktuellt område vid förhandsförfrågan om bygglov då den sökta bebyggelsen inte kan jämföras med planläggning. Byggnadsnämnden och Länsstyrelsen i Gotlands län har bedömt att den vattenutredning som ändå lämnades i samband med ansökan om förhandsbesked uppfyller regionens riktlinjer för vattenförsörjning. Mark- och miljööverdomstolen finner inte anledning att utifrån vad som framkommit här frångå denna bedömning.

Lämplighetsbedömningen i övrigt

Gotland är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i regionen, i sin helhet av riksintresse. Bebyggelse på Gotland får därför tillkomma endast om det inte strider mot riksintresset för friluftsliv samt om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden (se 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det inte framkommit något som talar för att den sökta åtgärden skulle innebära någon större påverkan på allmänhetens möjlighet till rekreation eller aktiviteter i området. Åtgärden kan därför inte anses innebära någon skada på de värden som bör bevaras med hänsyn till friluftslivet. Någon påtaglig skadlig på områdets natur- eller kulturvärden har heller inte framkommit i målet.

Av gällande översiktsplan framgår att dess övergripande riktlinje för bebyggelseutvecklingen är att det ska eftersträvas en mer samlad bebyggelse. Platsen för den sökta bebyggelsen ligger visserligen inom ett område med en, enligt översiktsplanen, särskilt värdefull kulturmiljö och är synlig från såväl den gamla som nyare landsvägen. Bebyggelsen innebär således en påverkan på landskapsbilden och en viss förändring av upplevelsen av det glest bebyggda kustområdet. Bebyggelsens

placering stämmer dock väl överens med det traditionella bebyggelsemönstret med bostadshus lokaliserade utmed vägar. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kommer den nya bebyggelsen att smälta väl in i det natur- och kulturlandskap som den blir en del av.

Närmiljön till byggnadsminnet C, Vike minnesgård, som ligger i närheten, kan inte heller anses komma att påverkats av den sökta åtgärden.

Annat har inte framkommit än att den sökta åtgärden kommer att innebära endast en marginell ökning i trafik, utan betydande olägenhet för omgivningen.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att annat inte framkommit än att marken i fråga får anses lämplig för ansökt bebyggelse.

På grund av det ovan anförda och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att uppförande av fyra bostadshus på fastigheten A inte innebär en olämplig markanvändning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och byggnadsnämndens beslut att bevilja positivt förhandsbesked ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Roger Wikström, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Agneta Staff, referent. Föredragande har varit Åsa Talvik.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-12-06
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 6754-12

KLAGANDE

1. H M

2. Å M

3. J S

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

2. E T

3. I T

Ombud för 2 och 3: Advokaten T B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut 2012-11-21 i ärende nr 403-1684-12, 403-1683-12, 403-1682-12 och 403-1685-12, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked på del av fastigheten A

DOMSLUT

Med ändring av överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens, Region Gotland, beslut om positivt förhandsbesked för fyra bostadshus (ärende nr BN 2011/2032).

Dok.Id 335782

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

I T och E T ansökte den 4 maj 2011 om förhandsbesked för att få en samlad bedömning av möjligheterna att uppföra ett antal nya fritids-/bostadshus fördelade på fyra områden inom fastigheten A.

Ansökan, dnr BN2011/1461, om förhandsbesked för bostäder och verksamhet delades sedan av kommunen i tre ärenden varav det nu aktuella BN2011/2032 avser fyra bostadshus i ett delområde av fastigheten, åkermark.

Byggnadsnämnden, Region Gotland (nämnden) lämnade den 7 mars 2012 i beslut BN§ 42 Au§ 59 positivt förhandsbesked med villkor såvitt avser dessa fyra bostadshus med hänvisning till kraven i 2 kap. PBL samt allmänna intressen. I beslutet hänvisas till ärendena BN2011/2031, som är överklagat till mark- och miljödomstolen i annat mål (P 1402-13) samt BN2011/1461, där kommunen krävt detaljplaneläggning.

Nämndens beslut överklagades av kringboende. Länsstyrelsen avvisade respektive avslag överklagandena den 21 november 2012. Detta beslut har nu överklagats av J S samt Å M och H M.

YRKANDEN M.M.

Å M och H M har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det positiva förhandsbeskedet. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Deras fastighet har dåligt vatten. Den vattenutredning som T:s har gett in säger ingenting om vattenkvaliteten. Borrbeviset för brunnarna som ”troligen ligger 700-800 meter” från de överklagade fyra tomterna säger ju ingenting om vatten-kvaliteten på platsen för tomterna. I T har gjort provpumpning i en brunn ”sannolikt placerade 300-400 meter norr” om de fyra tomterna. Deras brunn ligger förmodligen inte 300-400 meter utan snarare 400-500 meter från tomterna. Att hänvisa till analys- och borrbevis från platser belägna 800-900 meter respektive 400-500 meter från tomterna synes märkligt, speciellt som det finns åtminstone fem

brunnar i direkt anslutning till de fyra tomterna. Av dessa brunnar har de flesta höga kloridhalter, upp till 540 mg/liter.

Region Gotlands Samhällsbyggnadsförvaltning har bedömt att redovisningen uppfyller regionens riktlinjer för vattenförsörjning.

Problemet för de som bor nära de fyra tomterna att de redan har saltinträngning. Deras och andra närliggande fastigheter har så dåligt vatten, med bland annat höga kloridhalter att ytterligare bebyggelse inte borde vara möjlig. Till stöd för sin talan har de åberopat analysrapporter av vatten från Gotland D och E.

J S har, som han får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det positiva förhandsbeskedet. Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande. Nämndens beslut är felaktigt då det grundar sig på ett felaktigt underlag. Det aktuella markområdet är åkermark och har tidigare varit uppe för prövning för bebyggelse dnr. 91.1009. Han har informerats om att åkermark är synnerligen värdefull och bör inte tas i anspråk för bebyggelse.

Enligt nämndens bedömning är den aktuella tomtplatsen bevuxen med lågvuxna träd och enebuskar i ett halvöppet beteslandskap. Enligt hans bedömning finns det bara lågvuxna träd och enebuskar längs den gamla landsvägen. I övrigt är området helöppet och man har skördat hö på området de sista åren. Man bedömer även att husen kommer att bli en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen är inramad av träd och buskar på ett naturskönt sätt. De nya husen kommer att ligga helt öppet utan någon som helst inramning av buskar eller träd.

Man bedömer att trafikökningen bara blir marginell. Idag passerar trafik från två fastigheter hans tomt, i framtiden blir det trafik från ytterligare fyra fastigheter. Länsstyrelsen har inte bemött hans synpunkter om att man tar i anspråk öppen jordbruksmark för bostäder.

Beträffande vattenkvaliteten gäller att man endast tagit upp vattentillgången, inte kvalitén. Alla grannar runt honom har kloridinslag i vattnet.

Han har vidare till stöd för sin talan gett in vattenprover från F

I T och E T har i första hand bestritt ändring. I andra hand har de yrkat att mark- och miljödomstolen återförvisar målet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Såvitt avser kulturmiljövården/landskapsbilden har de instanser som är särskilt ansvariga att bevaka dessa intressen, Gotlands museum och länsstyrelsen bedömt att exploateringen kan godkännas.

Ansökt bebyggelse kommer inte att medföra en sådan betydande olägenhet för grannar eller andra på sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Det finns inget hinder mot att ta den aktuella åkermarken, som är av dålig kvalitet, i anspråk. Lämplighetsprövningen är i första hand en kommunal angelägenhet. Byggnadsnämnden har godkänt placeringen.

Såvitt avser vattenfrågan har klagandena i mark- och miljödomstolen inkommit med ny bevisning i form av analysrapporter, vilka påstås avser vattenprover på bland annat deras fastigheter. Proverna är sannolikt tagna av klagandena/fastighetsägarna själva, oklart under vilka förhållanden. Det finns ingen dokumentation hur provtagningen har gått till. Det finns således vissa osäkerheter i det material som ligger till grund för analyserna. Analysrapporterna ger vid handen att vattenproverna har bestått av tjänligt dricksvatten, dock med teknisk och estetisk anmärkning avseende bland annat kloridhalten. Det är i och för sig inte ovanligt på Gotland, utan något som gotlänningar är vana att leva med. Någon hälsofara är det inte fråga om. Inte heller i övrigt har det framkommit några uppgifter om att vattensituationen i området skulle vara kritisk. Tvärtom finns det flera utredningar som visar att det finns gott om dricksvatten av god kvalitet i området.

Frågan i målet är om det utökade vattenuttaget kan påverka kvaliteten i klagandenas vattenbrunnar. I den prövningen har det dock betydelse att vattenfrågan kan lösas på flera olika sätt. Hur utförandet exakt ska ske är ännu inte bestämt och förhandsbeskedet innehåller inga bindande föreskrifter därom.

Varje ny vattentäkt innebär en påverkan på grundvattnet och det är i princip inte möjligt att helt utesluta risken för att andra vattentäkter i samma vattenreservoar påverkas. Normalt sätt krävs dock inte att sökanden i varje ärende om förhandsbesked för bygglov ger in utredning som visar att varje sådan risk kan uteslutas. Detta hänger samman med att det som här vanligen inte bestäms hur vattenfrågan ska lösas.

Om T:s väljer det föreslagna alternativet med en vattentäkt per två hushåll ställer inte heller miljöbalken något krav på förprovning eller utredning av vattentäkterna. Det föreligger inte några omständigheter som tydligt indikerar en risk för beaktansvärd påverkan (betydande olägenhet).

Sammantaget har klagandena inte visat att det föreligger någon beaktansvärd risk för att deras vattenkvalitet kan komma att påverkas i sådan mån att ansökt bebyggelse kan komma att påverkas i sådan mån att ansökt bebyggelse inte kan godtas eller att ytterligare utredning erfordras. Inte heller vad klagandena anfört i vattenfrågan utgör därför skäl att undanröja underinstansernas beslut att lämna positivt förhandsbesked.

För det fall domstolen skulle komma fram till att vattenfrågan behöver utredas närmare ska målet återförvisas till byggnadsnämnden. Detta eftersom I T och E T inte har getts chansen att ge in sådan utredning.

Å *M* och *H M* har genmält att deras vattenprover anses tjänligt med anmärkning och de har inte bara tekniska och estetiska anmärkningar utan även hälsomässiga. Runeborgs brunn ligger tre meter öster om den gamla landsvägen.

Deras brunnar tre respektive åtta meter öster om den gamla landsvägen. S:s brunn ligger femton meter från den gamla landsvägen och väster om denna, lika långt från havet som T:s ”tomter” och på samma höjd över havet. R:s och M:s brunnar ligger 0,5 meter lägre.

J S har genmält att de projekterade husen kommer att bli ett störande inslag i landskapsbilden och upplevelsen av det ursprungliga glest bebyggda kustområdet med enstaka gårdar och omgivande inägo- och utmarker samt ett mindre fiskeläger skulle förändras påtagligt.

De vattenprover som har inlämnats har tagits ur vattenkran som kommer direkt från nyborrad brunn. Han har därvid låtit vattnet rinna i trettio minuter innan han fyllt flaskorna som Eurofins tillhandahållit.

DOMSKÄL

Den fråga som mark- och miljödomstolen har att pröva i detta mål är om det var rätt av nämnden att lämna positivt förhandsbesked för fyra bostadshus på del av fastigheten A.

Domstolen konstaterar att den ursprungliga ansökan från I T och E T avsåg förhandsbesked för bland annat åtta bostadshus på samma fastighet samt till turism tillhörande verksamheter. Nämnden har avgjort ansökan i tre olika ärenden. De sökta åtgärderna avser den del av fastigheten som ligger längs den äldre vägen norr om Vikes minnesgård.

Mot beslutet att lämna positivt förhandsbesked har klagandena framfört invändningar främst mot att åtgärderna inte är förenliga med de kultur- och naturvärden som finns på platsen samt att det strider mot landskapsbilden. Vidare har de framfört att förtätningen kommer att inverka på vattenkvaliteten på deras fastigheter. Vidare har det anförts att fastigheten utgör jordbruksmark.

Av översiktsplanen framgår att området ligger inom Gotlands kustzon enligt 4 kap. 5 § MB, men också i närheten av den del av kusten som utpekats som ”utredningsområde för turismverksamhet”. Kustområdet söder om Slite förväntas få en fördjupad översiktsplan. Platsen ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö och landskapsbild enligt förslaget till kulturmiljöprogram (1982).

Mark- och miljödomstolen gör den bedömningen att ansökan om förhandsbesked för fyra nya tomter med bostadsbebyggelse på åkermark i strandskyddsnära läge saknar den fördjupade redovisning och konsekvensanalys som översiktsplanen förutsätter. Utan det underlag en fördjupad översiktsplan, med redovisning kring hur de överlappande riksintressena ska hanteras, eller ett beslut om område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, faller ansökan utanför vad som enligt 4 kap. 2 § PBL kan prövas i ett förhandsbesked då det av denna ansökan inte framgår vilka konsekvenser just denna bebyggelse skulle kunna få för de värden översiktsplanen vill skydda.

Av fastighetsregistret framgår att fastigheten är en bebyggd lantbruksenhet. Den aktuella platsen utgörs av öppen åkermark. Lokaliseringen av bostadsfastigheter på platsen innebär en avvikelse från det i området rådande bebyggelsemönstret med enstaka gårdar omgivna av tillhörande jordbruksmark.

Enligt domstolens bedömning utgör åkermarken brukningsvärd jordbruksmark som endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen enligt 3 kap 4 § MB. Bostadsförsörjning kan vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som gör att jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelse. En tillkommande bebyggelse med fyra bostadshus når enligt domstolens bedömning inte upp till den nivån att det är ett väsentligt samhällsintresse och behovet av bostäder kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Mark- och miljödomstolen finner vid en avvägning mellan I T och E T:s enskilda intresse att få bebygga denna del av fastigheten och de allmänna intressena på platsen att de allmänna intressena väger tyngre.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att positivt förhandsbesked inte kan lämnas enligt ansökan. Det saknas skäl att återförvisa målet till nämnden i enlighet med I T och E T:s andrahandsyrkande. Överklagandena ska därför bifallas på så sätt att underinstansernas beslut upphävs.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 27 december 2013. Prövningstillstånd krävs.

Kristina Börjevik Kovaniemi

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kristina Börjevik Kovaniemi, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke